

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N°463/2018

Promosso da

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice:

Dott.ssa Floriana Gallucci

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Angela Battiato

Indice

1. Premessa	pag. 6
2. Il mandato	pag. 7
 Svolgimento del mandato	pag. 12
3.1. Individuazione dei beni pignorati	
Punto a. del mandato	pag. 12
3.2. Verifica della correttezza dei dati dell'atto di pignoramento	
Punto b. del mandato	pag. 18
3.3. Verifica della proprietà	
Punto c. del mandato	pag. 20
3.4. Accertamento della provenienza del bene	
Punto d. ed e. del mandato	pag. 21
3.4.1. Comune di Belpasso. Cespiti NN° 1, 2, 3, 4, 5	pag. 20
3.4.2. Comune di Belpasso. Cespiti NN° 6, 7	pag. 22
3.4.3. Comune di Catania. Cespiti NN° 8, 9, 10	pag. 24
3.5. Accertamento delle formalità che gravano sul bene	
Punto f. del mandato	pag. 27
3.5.1. Immobili siti nel comune di Belpasso. Cespiti NN° 1,2,3,4,5,6,7	pag. 27
3.5.2. Immobili siti nel comune di Catania. Cespiti NN° 8, 9, 10	pag. 36
3.5.3. Formalità da eliminare nel caso di trasferimento dei beni	pag. 38
3.6. Identificazione catastale del bene	
Punto g. del mandato	pag. 40
3.6.1. Identificazione catastale dei cespiti siti nel Comune di Belpasso	pag. 41
3.6.2. Identificazione catastale dei cespiti siti nel Comune di Catania	pag. 44
3.7. Destinazione urbanistica	
Punto h. del mandato	pag. 44
3.7.1. Immobili siti nel comune di Belpasso. Cespiti NN° 1,2,3,4,5,6,7	pag. 44
3.7.2. Immobili siti nel comune di Catania. Cespiti NN° 8, 9, 10	pag. 48
3.8. Conformità urbanistica	
Punto i. del mandato	pag. 48
3.8.1. Immobili siti nel comune di Belpasso. Cespiti NN° 1, 2, 3, 4 e 5	pag. 48

3.8.2. Immobili siti nel comune di Belpasso. Cespite N° 6	pag. 50
3.8.3. Immobili siti nel comune di Catania. Cespiti NN° 8, 9, 10	pag. 51
3.9. Verifica della sanabilità delle difformità esistenti	
Punto j, k e l del mandato	pag. 52
3.10. Verifica di formalità, vincoli ed oneri	
anche di natura condominiale gravanti sui beni	pag. 53
Punto m. e n del mandato	pag. 53
3.11. Verifica se i beni sono gravati da censo, livello ed uso civico	
Punto o. del mandato	pag. 53
3.12. Verifica dell'ammontare delle spese di manutenzione o straordinarie	
Punto p. del mandato	pag. 53
3.12.1. Immobili siti nel comune di Belpasso – Cespiti NN°1-5	pag. 54
3.12.2. Immobili siti nel comune di Catania	pag.54
3.13. Verifica dell'occupazione dell'immobile	
Punto q. del mandato	pag. 55
3.13.1. Immobili siti nel comune di Belpasso	pag. 55
3.13.2. Immobili siti nel comune di Catania	pag. 57
3.14. Descrizione dei beni oggetto di stima	
Punto r. del mandato	pag. 59
3.14.1. Immobili siti nel comune di Belpasso	pag. 59
3.14.1.1. Descrizione dei Cespiti NN° 1-5	pag. 60
3.14.1.2. Descrizione dei Cespiti NN° 6 e 7	pag. 73
3.14.2. Immobili siti nel comune di Catania	pag. 78
3.14.2.1 Descrizione dei Cespiti NN°8, 9 e 10	pag. 78
3.15. Determinazione del valore degli immobili	
Punto s. del mandato	pag. 82
3.15.1. Immobili siti nel comune di Belpasso	pag. 82
3.15.1.1. Valutazione del Cespite N°1	pag. 85
3.15.1.2. Valutazione del Cespite N°2	pag. 89
3.15.1.3. Valutazione del Cespite N°3	pag. 91
3.15.1.4. Valutazione del Cespite N°4	pag. 95
3.15.1.5. Valutazione del Cespite N°5	pag. 98

3.15.1.6. Valutazione del Cespite N°6	pag. 100
3.15.1.7. Valutazione del Cespite N°7	pag. 102
3.15.2. Immobili situati nel Comune di Catania	pag. 110
3.15.2.1. Valutazione del Cespite N°8	pag. 112
3.15.2.2. Valutazione del Cespite N°9	pag. 114
3.15.2.3. Valutazione del Cespite N°10	pag. 116
3.16. Piano di vendita degli immobili	
Punto u. del mandato	pag. 118
3.17. Documentazione fotografica	
Punto v. del mandato	pag. 121
3.18. Valutazione della quota, se bene indiviso	
Punto w. del mandato	pag. 122
3.19. Progetto di divisione	
Punto q. del mandato	pag. 122
4. Conclusioni	pag. 122
5. Elenco allegati	
Allegato n°1 – Copia ordinanza;	
Allegato n°2 – Verbale di sopralluogo;	
Copia note di convocazione e comunicazioni;	
Allegato N°3 – Inquadramento territoriale e Rilievo fotografico	
Allegato N°3.1 – Inquadramento territoriale. Rilievo fotografico degli immobili siti a Belpasso in contrada Cugno (Cespiti NN°1, 2, 3, 4 e 5)	
Allegato N°3.2 – Inquadramento territoriale. Rilievo fotografico degli immobili siti a Belpasso in contrada Montecenere (Cespiti NN°6 e 7)	
Allegato N°3.3 – Inquadramento territoriale. Rilievo fotografico degli immobili siti a Catania (Cespiti NN°8, 9 e 10)	
Allegato n°4 – Elaborati Grafici	
Allegato N°4.1 – Tavola 1 - Cespite N°1 – Rilievo planimetrico	
Allegato N°4.2 – Tavola 2 - Cespite N°2 – Rilievo planimetrico	
Allegato N°4.3 – Tavola 3 - Cespite N°3 – Rilievo planimetrico	
Allegato N°4.4 – Tavola 4 - Cespite N°4 – Rilievo planimetrico	
Allegato N°4.5 – Tavola 5 - Cespite N°5 – Rilievo planimetrico	

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

Allegato N°4.6 – Tavola 6 - Cespite N°6 – Rilievo planimetrico

Allegato N°4.7 – Tavola 7 - Cespite N°8 – Rilievo planimetrico

Allegato N°4.8 – Tavola 8 - Cespite N°9 – Rilievo planimetrico

Allegato N°4.9 – Tavola 9 - Cespite N°10 – Rilievo planimetrico

Allegato n°5 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali

Allegato N°5.1 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali
(Cespiti NN°1, 2, 3, 4 e 5)

Allegato N°5.2 – Estratti di mappa e visure catastali (Cespiti NN°6 e 7)

Allegato N°5.3 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali
(Cespiti NN°8, 9, 10)

Allegato n°6 – Documentazione acquisita presso le Agenzie delle Entrate:

Allegato n°6.1 – Ispezioni ipotecarie Cespiti nn°1, 2, 3, 4, 5

Allegato n°6.2 – Ispezioni ipotecarie Cespiti nn° 6 e 7

Allegato n°6.3 – Ispezioni ipotecarie Cespiti nn° 8, 9, e 10

Allegato n°7– Documentazione acquisita presso l'U.T.C. di Belpasso;

Allegato n°7.1 – Atti autorizzativi – Cespiti nn°1, 2, 3, 4, 5 e 6

Allegato n°7.2 – Certificato di destinazione urbanistica – Cespite N°7

Allegato n°8 – Tabella di comparazione immobili produttivi

Allegato n°9 – Atti di provenienza

Allegato n°9.1 – Atti di provenienza dei cespiti nn° 1-7

Allegato n°9.2 – Atti di provenienza dei Cespiti nn° 8-10

Allegato n°9.3 – Atti di fusione tra le società e verbale di Assemblea

Allegato n°10 – Contratti di locazione e affitto

Allegato n°11 – Documentazione acquisita dall'Amministratore del Condominio di Via Vittorio Veneto (tab.millesimali, piano di riparto spese...)

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile

Esecuzione Immobiliare: **N° 463/2018** promosso

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice: Dott.ssa Floriana Gallucci

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Battiato Angela

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

- Con ordinanza del 08/04/2020, comunicata a mezzo pec in data 14/05/2020, la sottoscritta dott. Ing. Battiato Angela veniva nominata C.T.U. nel contenzioso in epigrafe, depositando il giuramento in data 19/05/2020 (Allegato n°1 – Copia ordinanza e verbale di giuramento);
- in data 01/06/2020 il CTU inviava la convocazione alle parti, tramite pec al Creditore e tramite raccomandata al Debitore, avendo fissato, concordemente con il Custode, Avv. Testa Isabella, l'inizio delle operazioni per il 16/06/2020 alle ore 9.00, presso i locali siti a Belpasso, in Contrada Cugno, Strada provinciale N°14, s.n. (Allegato n°2 – Verbale di sopralluogo, Copia note di convocazione e comunicazioni);
- in data 16/06/2020 il CTU si recava sui luoghi a Belpasso avendo la presenza dell'Avv. Testa, Custode nominata e del xxxxxxxx, liquidatore della Società Debitrice, nonché del nominato consulente di parte, xxxxxxxx . Il CTU accedeva agli immobili censiti al Catasto al Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part. 148 sub 8 e 9, oggetto

di stima, effettuando rilievi fotografici e geometrici, recandosi anche in Contrada Montecenere per l'individuazione degli immobili di cui ai NN°6 e 7 dell'Atto di Pignoramento (Allegato n°2 – Verbale di sopralluogo, Copia note di convocazione e comunicazioni);

- in data 24/06/2020, alle ore 9.00, previa comunicazione alle Parti tramite Pec (inviata il 19/06/2020), la scrivente si è recata a Catania, sui luoghi oggetto di stima siti in Viale Vittorio Veneto n°31 e Via Milano n°25 ed alla presenza dell'Avv. Testa Isabella, Custode nominata, e dell'architetto xxxxxxx, C.T.P. per parte Debitrice, ha avuto accesso alle tre unità abitative censite al Catasto al Foglio n° 69 del Comune di Catania, Part.IIa 23730 sub NN°30, 34 e 35, effettuando rilievi geometrici e fotografici (Allegato n°2 – Verbale di sopralluogo, Copia note di convocazione e comunicazioni).
- in data 14/07/2020, alle ore 9.30, previa comunicazione alle Parti tramite Pec (inviata il 26/06/2020 e il 6/07/2020), la scrivente si è recata sui luoghi oggetto di stima siti a Belpasso in Contrada Cugno presso gli immobili staggiti e concessi in locazione alla "xxxxxxx" ed alla presenza dell'Avv. Testa Isabella, Custode nominata, dell'architetto xxxxxxx, C.T.P. per parte Debitrice e del Sig. xxxxxxx in qualità di responsabile dei locali, ha avuto accesso ai due depositi censiti al Catasto al Foglio n° 70 del Comune di Belpasso, Part.IIa 148 sub 4 e 10 e dell'unità immobiliare sub 11, effettuando rilievi geometrici e fotografici (Allegato n°2 – Verbale di sopralluogo, Copia note di convocazione e comunicazioni).
- Di quanto accertato in loco e di quanto contenuto in atti (fascicoli di parte) e acquisito presso l'U.T.C., di Belpasso e di Catania, presso l'Agenzia del Territorio e dell'Ufficio del Genio Civile di Catania, oltre che del rilievo geometrico e fotografico degli immobili oggetto di valutazione, il C.T.U. ha tenuto conto nella redazione della presente relazione.

2. Il mandato

La consulenza ha come fine la valutazione di tre unità abitative site nel Comune di Catania e di quattro depositi, uno in corso di realizzazione, un'unità abitativa e di una adibita ad uffici siti nel Comune di Belpasso individuando esattamente i beni pignorati, accertando la regolarità delle trascrizioni, della proprietà, della conformità urbanistica e catastale e la descrizione dell'attuale stato dei luoghi mediante anche rilievi fotografici e geometrici

riportati negli allegati.

In particolare, nell'ordinanza di nomina, l'Ill.mo Giudice formula i seguenti quesiti:

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (...), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità) segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*
- d. **accerti l'esatta provenienza dei beni** verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di 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 bene 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 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° 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 i relativi costi.*
- l.** *In caso di immobili abusivi,ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.*
- m.** *verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti*

sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere 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 sono 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'ATTIVITÀ DI ESPERTO MD.47REV**).*
- r. elenchi ed **individui i beni**, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di **vendita**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- s. *determini il **valore di mercato ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);*
- t. *tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;*
- u. *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **un unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- v. *alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- w. *accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- x. *nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni,*

ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all’apportionamento 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.

3.0. Svolgimento del mandato.

3.1. Individuazione dei beni pignorati

Punto a del mandato:

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;

Dall’atto di pignoramento, oggetto della C.T.U. è la stima di quattro depositi (uno in corso di costruzione), di un’unità abitativa, di uffici e di un appezzamento di terreno (composto da più particelle), siti nel comune di Belpasso (Allegato n°3.1 – Inquadramento territoriale e Rilievo fotografico, immagine NN°1-3). e di tre unità residenziali site nel Comune di Catania (Allegato n°3.3 – Inquadramento territoriale e Rilievo fotografico, immagini NN°1-5).

Gli immobili, oggetto di stima, siti nel Comune di Belpasso si trovano a Nord - Est dell’abitato di Piano Tavola nella vasta Area di Sviluppo Industriale (A.S.I.) nella quale sono presenti molte attività industriali e produttive agroalimentari, elettromeccaniche, edili, di trasporto merci e collettame. Ai tre depositi, siti in contrada Cugno, vi si accede dalla Strada Provinciale N°14 snc; l’edificio in costruzione ed i terreni sono ubicati in contrada Montecenere e alcuni prospettano direttamente sulla SP3iii anche se, attualmente non hanno un accesso diretto.

Le tre unità abitative site a Catania sono ubicate al quinto ed ultimo piano di uno stabile Condominiale all’angolo tra il viale V. Veneto e la via Milano in un contesto, poco distante dal Corso Italia e da Via G. D’Annunzio, a chiara vocazione residenziale e commerciale, ben

servito dai trasporti e dotato di ogni servizio. All'edificio vi si accede dal Viale V. Veneto N°31 e da Via Milano N°25. (Allegato n°3.3 – Inquadramento territoriale e Rilievo fotografico, immagini NN°2-4, Foto NN°1-6).

Dall'esame dell'atto di pignoramento, dei documenti prodotti e di quelli acquisiti è emerso una non corrispondenza tra un lotto di terreno pignorato e l'attuale stato dei luoghi in quanto tale terreno risulta essere stato frazionato dando origine a tre particelle di cui una risulta intestata ad altra Ditta. Inoltre, l'attuale corte comune dei tre depositi (particella N°148), nello stato di fatto, ingloba due particelle di terreno non appartenenti alla Società Debitrice.

Di seguito l'individuazione dei beni oggetto di stima:

1) Cespite N°1:

Dati Catastali: **Catasto Fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.lla N°148, sub 4**, S.P. 14 s.n., p.t., **Categ.D/1**.

Locale adibito a deposito sito a Belpasso in contrada Cugno confinante a Nord con corte comune, ad Est ed Ovest con proprietà del Debitore (rispettivamente con sub 10 e sub 8), a Sud con corte comune e con il sub 12 di proprietà di altra ditta (Allegato n°3.1 – Inquadramento territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°20-34).

2) Cespite N°2

Dati Catastali: **Catasto Fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.lla N°148, sub 8**, S.P. 14 s.n., p.t., **Categ. D/1**.

Locale adibito a deposito sito a Belpasso in contrada Cugno, confinante a Nord ed Ovest con corte comune, ad Est con proprietà del Debitore (sub 4, cespite N°1) ed a Sud con corte comune e con immobile di proprietà del Debitore (sub 9, cespite N°3) – (Allegato n°3.3 – Inquadramento territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°35-88).

3) Cespite N°3

Dati Catastali: **Catasto fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.lla N°148, sub 9**, S.P. 14 s.n., p.T -1, **Categ. A/10, consistenza 8 vani, sup. catastale 236 mq.**

Locali al piano primo adibiti ad uffici siti a Belpasso in contrada Cugno, confinanti a Nord con il Cespite N°2 di proprietà del Debitore (sub 8), ad Est, Sud e Ovest con area libera sopra la corte comune (Allegato n°3.3 – Inquadramento territoriale e Rilievo fotografico, Foto

NN°89-124).

4) Cespite N°4

Dati Catastali:**Catasto fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.IIa n.148, sub 10, S.P. 14 s.n., p.T., Categ. D/1.**

Locale adibito a deposito sito a Belpasso in contrada Cugno confinante a Nord ed ad Est con corte comune, a Sud, in parte con corte comune ed in parte, al primo piano, con il Cespite N°5, appartenente al Debitore (sub 11), ad Ovest in parte con Cespite N°1, (sub 4) di proprietà del Debitore ed in parte con immobile appartenente ad altra ditta (sub 12) – (Allegato n°3.3 – Inquadramento territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°125-172).

5) Cespite N°5

Dati Catastali:**Catasto fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.IIa N°148, sub 11, S.P. 14 s.n., p.T -1., Categ. A/3, consistenza 5 vani, sup. catastale 130 mq; totale escluse aree scoperte 112 mq**

Unità abitativa sita a Belpasso in contrada Cugno, primo e secondo piano, confinante a Nord con il Cespite N°4 (sub 10) di proprietà del Debitore, ad Est, Sud ed Ovest con area libera sovrastante la corte comune – (Allegato n°3.3 – Inquadramento territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°173-198).

6) Cespite N°6

Dati Catastali: **Catasto fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.IIa N°174**

Edificio in corso di costruzione da adibire alla lavorazione della carpenteria metallica sito a Belpasso in contrada Montecenere. Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato, ha forma triangolare e confina a Nord con la particella N°173, ad Est con la part.IIa N°155 di proprietà dello stesso Debitore e ad Ovest con la part.IIa N°30 appartenente ad altra Ditta (Allegato n°3.2 – Inquadramento territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°1-8).

7) Cespite N°7

Appezamento composto da più lotti di terreno siti a Belpasso in contrada Barriera, Montecenere (Allegato n°3.2 – Inquadramento territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°9-14). I terreni sono censiti al Catasto Terreni al Foglio N°70 del Comune di Belpasso e più

precisamente:

– Particella N°155

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto Terreni, Foglio N°70, part.IIIa N°155, qualità classe incolto sterile, superficie ha.2.33.20.

Lotto di terreno di forma pressoché triangolare confinante a Nord con il terrapieno della Strada Valcorrente, ad Est con le part.IIIe NN°17, 18 e N°119 appartenenti ad altre ditte ed ad Ovest con la part.IIIa N°190, di proprietà del Debitore (Allegato n°3.2 – Inquadramento territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°1-8).

– Particella N°157

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto Terreni, Foglio N°70, part.IIIa N°157, qualità classe incolto sterile, superficie ha 00. 25. 61.

Lotto di terreno confinante a Nord – Ovest con la Strada Valcorrente, a Nord – Est con la part.IIIa N°30 di proprietà di altra Ditta, a Sud – Est con la part.IIIa N°179 e a Sud – Ovest con la particella N°177, entrambe di proprietà del Debitore.

– Particella N°165

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto Terreni, Foglio N°70, part.IIIa N°165, qualità classe: incolto sterile; superficie ha.0. 03. 50.

Terreno situato in contrada Cugno, lungo il confine Nord della particella censita al Catasto Fabbricati al N°148. Più esattamente, a Nord confina con la part.IIIa N°169, ad Est con la part.IIIa N°196, entrambe appartenenti ad altra Ditta, a Sud con la part.IIIa N°148 (Foglio N°70 del Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso) di proprietà anche del Debitore ed a Ovest con la part.IIIa N°170 di proprietà della sig.ra xxxxxxxx che collega il fondo con la strada comune privata e costituisce fondo servente da esercitare con qualunque mezzo per i sub della particella N°148. Di fatto, questo lotto di terreno dalla forma allungata è asfaltato e si trova già inglobato nella corte comune ai sub della Particella N°148.

– Particella N°173

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto Terreni, Foglio N°70, part.IIIa N°173; qualità classe: incolto sterile; superficie ha.0. 06. 40.

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

Lotto di terreno confinante a Nord con la Strada Valcorrente, ad Est con la part.Illa N°190, a Sud con la part.Illa N° 174 (Foglio N°70 del Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso) entrambe di proprietà del Debitore ed ad Ovest con la particella N° 30, di proprietà di altra Ditta.

– Particella N°176

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto Terreni, Foglio N°70, part.Illa N°176 – qualità classe: Soppresso; sup. ha.0.00.00.

Tale particella con superficie di ha 07.09.70 è stata soppressa in data 27/04/2018 originando le part.Ile NN°188, 189 e 190.

– Particella N°188

Dati Catastali:Comune di Belpasso, Catasto Terreni, Foglio N°70, part.Illa N°188, qualità classe incolto sterile, sup. 00 ha 17are 25ca.

Lotto di terreno confinante a Nord – Est e Sud – Est con la part.Illa N°189, a Sud – Ovest con la part.Illa N°178 intestate ad altra Ditta e a Nord – Ovest con la part.Illa N°179 di proprietà del Debitore.

– Particella N°189

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto Terreni, Foglio N°70, part.Illa N°189, qualità classe incolto sterile, sup. 5ha 00are 00ca.

Lotto di terreno attualmente intestato ad altra ditta. Esso confina a Nord con la particella N°190 appartenente al Debitore, ad Est con la part.Illa N°119 di proprietà di altra Ditta, a Sud con la part.Illa N°178 di altra ditta e ad Ovest con la part.Illa N°188 di proprietà del Debitore e con la part.Illa N°30 intestata ad altra Ditta.

– Particella N°190

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto Terreni, Foglio N°70, part.Illa N°190, qualità classe incolto sterile, sup. 1ha 92are 45ca.

Lotto di terreno confinante a Nord con la Strada Valcorrente, ad Est con la part.Illa N°155 di proprietà del Debitore e le part. Ile N°17 e N°119 appartenenti ad altra Ditta, a Sud in parte con la N°189 ed in parte con la part.Illa N°30 di altra Ditta ed ad Ovest con la particella N°174 (Catasto Fabbricati, foglio N°70) e N°173 appartenenti al Debitore.

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

– Particella N°177

**Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto Terreni, Foglio N°70, part.lla N°177
qualità classe incolto sterile, sup. 00 ha 83are 02ca.**

Lotto di terreno confinante a Nord – Ovest con la Strada Valcorrente, a Nord – Est con le part.lle N°157 e N°179, entrambe di proprietà del Debitore ed a Sud – Ovest con la particella N°178 di proprietà di altra Ditta.

– Particella N°179

**Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto Terreni, Foglio N°70, part.lla N°179
qualità classe incolto sterile, sup. 1ha 87are 85ca.**

Lotto di terreno confinante a Nord – Est con la part.lla N°30 di altra Ditta, a Sud – Est con la part.lla N°188 e a Sud – Ovest con la part.lla N°177 entrambe di proprietà del Debitore.a Nord – Ovest con la particella N°157 del Debitore.

Immobili siti nel Comune di Catania:

8) Cespite N°8

Dati Catastali:Catasto fabbricati, Foglio N°69 del Comune di Catania, part.lla N°23730, sub 30, categ. A/2, vani 7,5.

Unità immobiliare sita al quinto piano di un edificio condominiale ubicato a Catania in Viale Vittorio Veneto n°31, confinante a Nord con altro palazzo condominiale, ad Est con aria libera sovrastante il Viale Vittorio Veneto, a Sud con il sub N°34 di proprietà del Debitore e con vano ascensore, ad Ovest in parte con il vano scala di accesso condominiale, in parte con un'unità abitativa di altra ditta e con area libera – (Allegato n°3.3 – Inquadramento territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°6-43).

9) Cespite N°9:

Dati Catastali:Catasto fabbricati, Foglio N°69 del Comune di Catania, part.lla N°23730, sub 34, categ. A/2, vani 6.

Unità immobiliare sita al quinto piano di un edificio condominiale ubicato a Catania in Viale Vittorio Veneto n°31 confinante a Nord con il sub N°30 di proprietà del Debitore, con vano ascensore e con area comune di accesso condominiale, ad Est con aria libera sovrastante

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

il Viale Vittorio Veneto, a Sud con aria libera sovrastante Via Milano, ad Ovest sia con il sub 35 di proprietà del Debitore sia con il vano condominiale di accesso all'immobile (Allegato n°3.3 – Inquadramento territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°45-91).

10) Cespite N°10

Dati Catastali: Catasto fabbricati, Foglio N°69 del Comune di Catania, part.lla N°23730, sub 35, categ. A/2, vani 7,5.

Unità immobiliare sita al quinto piano di un edificio ubicato a Catania con accesso da Viale Vittorio Veneto N°31 e da via Milano N°25, confinante a Nord in parte con il vano scala di accesso condominiale di via Milano, in parte con aria sovrastante la corte comune interna e con il vano scala di accesso condominiale dal Viale Vittorio Veneto; ad Est con area comune di accesso dal vano scala condominiale e con il sub 34 di proprietà del Debitore, a Sud con aria libera sovrastante Via Milano, ad Ovest con altro edificio condominiale di altre Ditte.

(Allegato n°3.3 – Inquadramento territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°92-127).

Vi è conformità tra i dati forniti dai certificati in atti del contenzioso e i dati rilevati in sede di accertamento ad eccezione della particella di terreno N°176, oggetto di pignoramento, censita al Catasto Terreni, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, la quale, in data 27/04/2018 è stata **soppressa** per frazionamento originando le particelle NN°188, 189 e 190 (Frazionamento del 27/04/2018 protocollo n° CT0075250 in atti dal 27/04/2018 presentato il 27/04/2018). Dallo studio della documentazione acquisita, risulta che l'attuale intestatario della particella N°189 è la Società "xxxxxxx .?"; la società "xxxxxxx" è l'intestatario delle particelle NN° 188 e 190.

Infine, dal sopralluogo è emerso che la corsia/area di manovra comune agli immobili appartenenti alla part.lla N°148 ingloba due particelle di terreno non di proprietà del Debitore.

3.2.Verifica della correttezza dei dati dell'atto di pignoramento

Punto b del mandato:

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota 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;

Nell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 5/04/2018 e promosso da “xxxxxxx” nei confronti della “xxxxxxx” i beni immobili sottoposti a pignoramento ai sensi e per gli effetti dell'art. 492 c.p.c., sono:

<< **1) Locale deposito** sito a Belpasso, Zona Industriale, Contrada Cugno, strada Provinciale 14 s.n., piano terra, confinante con proprietà della società mutuataria, con proprietà xxxxxxxx e proprietà xxxxxxxx. Censito al **catasto fabbricati fg.70, part.lla 148, sub. 4**, S.P. 14 s.n., p.t., D/1, rendita €.12.864,00;

2) Locale deposito, in Belpasso, Zona Industriale, Contrada Cugno, strada Provinciale 14 s.n., piano terra, confinante con proprietà della società mutuataria ed altri. Censito al **catasto fabbricati fg.70, part.lla 148, sub. 8**, S.P. 14 s.n., p.t., D/1, rendita €.13.358,00;

3) Locale adibito ad uffici su due livelli (piano terra e primo), siti in Belpasso, Zona Industriale, Contrada Cugno, strada Provinciale 14 s.n., vani otto catastali, superficie di mq.236, confinante con proprietà della “xxxxxxx”, con altri sub della stessa ditta e proprietà xxxxxxxx. **In catasto fabbricati fg.70, part.lla 148 sub. 9**, S.P. 14 s.n., p.T-1, categ. A/10, rendita €.1.136,21;

4) Locale deposito, in Belpasso, Zona Industriale, Contrada Cugno, strada Provinciale 14 s.n., piano terra, confinante con strada condominiale da tre lati. Censito al **catasto fabbricati fg.70, part.lla 148, sub. 10**, S.P. 14 s.n., p.t., D/1, rendita €.13.084,00;

5) Unità immobiliare in Belpasso, Zona Industriale, Contrada Cugno, strada Provinciale 14 s.n., piano 1° e 2°, vani catastali cinque, superficie totale mq.130, escluse aree scoperte mq.112. Confinante con area su strada condominiale da tre lati. **In catasto fabbricati fg.70, part.lla 148, sub. 11**, S.P. 14 s.n., p.T-1, categ. A/3, rendita €.309,87;

6) Unità immobiliare in corso di costruzione in Belpasso, contrada Montecenere snc, piano terra. **In catasto fabbricati Fg.70, part.lla 174;**

7) Terreno in Belpasso, censito al catasto terreni al fg.70, part,lla 155 di ha.2.33.20, part,lla 157 di are 25.61, part,lla 165 di are 03.50, part,lla 173 di are 06.40, part,lla 176 di ha 7.09.70, part,lla 177 di are 83,02, part,lla 179 di ha 1.87.85.

8) Appartamento in Catania, Viale V. Veneto n.31, quinto piano, composto da 7,5 vani catastali, esteso mq. totali 164, confinante con area su detto Viale, con area su cortile interno e con vano scala. **Censito in catasto al fg.69, part.lla 23730 sub 30**, categ. A/2, classe 5, vani vani 7,5 R.C. 1.007,09;

9) Appartamento in Catania, Viale V. Veneto n.31, quinto piano, di 6 vani catastali,

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

*esteso mq. totali 144, confinante con area su detto Viale, con vano scala e proprietà di terzi. **Censito in catasto al fg.69, part.lla 23730 sub 34, categ. A/2, vani 6 R.C. 805,67;***

10) Appartamento in Catania, Via Milano n.25, (catasto n.37), quinto piano, 7,5 vani catastali, confinante con area su detta via, con area su cortile, e proprietà di terzi. Censito in catasto al fg.69, part.lla 23730 sub 35, categ. A/2, vani 7,5, R.C. €.1.007,09;

Il pignoramento suddetto si considera esteso a tutti gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze degli immobili sopra indicati, con tutto quanto vi si comprende o vi si possa di seguito comprendere perché introdotto o edificato, senza nulla intendersi escluso e tutto incluso.>>.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono tutti corretti ad eccezione di una particella di terreno appartenente al cespite N°7. In particolare, la particella N°176, Foglio N°70, in data 27/04/2018¹, è stata soppressa originando le particelle NN° 188, 189 e 190 di cui una particella, la N°190 di ha 5.00.00 risulta non essere più di proprietà dell' "xxxxxxx" essendo stata venduta da questa alla Società "xxxxxxx" in data 04/06/2019² ovvero successivamente al pignoramento.

Alla luce di ciò, le particelle che formano il Cespite N° 7 sono censite al Catasto Terreni, Foglio N° 70 del Comune di Belpasso, **part.lla 155** di ha.2.33.20, **part.lla 157** di are 25.61, **part.lla 165** di are 03.50, **part.lla 173** di are 06.40, **part.lla 177** di are 83,02, **part.lla 179** di ha 1.87.85, **part.lla 188** di are 17.25, **part.lla 189** di ha 5.00.00, **part.lla 190** di ha 1.92.45.

Gli identificativi degli immobili oggetto di stima sono dunque:

Dati catastali per i Fabbricati:

– Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati Foglio N°70, part.lla N° 148 sub. 4, 8, 9, 10, 11 e part.lla N° 174.

– Comune di Catania, Catasto Fabbricati, Foglio N°69, part.lla N° 23730 sub. 30, 34 e 35.

Dati catastali per i Terreni:

– Comune di Belpasso, Catasto Terreni, Foglio N°70, part. lle nn°155, 157, 165, 173, 177, 179, 188 (ex part.lla 176), 189 (ex part.lla 176) e 190 (ex part.lla 176).

¹Frazionamento del 27/04/2018 protocollo n. CT0075250 in atti dal 27/04/2018 presentato il 27/04/2018 (n. 75250.1/2018) da "xxxxxxx" con sede in xxxxxxxx.

²Cfr Istrumento Atto pubblico del 04/06/2019- nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/06/2019- Repertorio n. [REDACTED] Rogante: [REDACTED] Sede: Catania: Registrazione: compravendita (n. [REDACTED])

3.3. Verifica della proprietà

Punto c del mandato:

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità) segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (...) ovvero eventuali casi dubbi;

Dalla documentazione in atti ed acquisita, **proprietario degli immobili oggetto di pignoramento è la società “xxxxxxx” in ragione di 1/1** ad eccezione della particella N°189 (ex particella N°176, oggetto di pignoramento) censita al Catasto terreni del Comune di Belpasso, al Foglio N°70, e alienata nel giugno 2019 alla Società “xxxxxxx”. Tutti i beni non sono in comproprietà con altri soggetti ed il Debitore esecutato non ne ha acquistato la proprietà per effetto di successione mortis ma in virtù di atti di compravendita e di Concessioni edilizie. Tutti i beni pignorati fino al 2017 risultavano intestati alla società “xxxxxxx” ma in data 18/10/2017, l’assemblea della società “xxxxxxx” con atto rogato presso il Notaio Vacirca ha deliberato di modificare la propria denominazione sociale da “xxxxxxx” in “xxxxxxx” che risulta l’unica intestataria dei beni.

3.4. Accertamento della provenienza del bene

Punti d. ed e. del mandato:

d. accerti l'esatta provenienza del bene verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di 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;*

Considerato che il deposito dell’atto di pignoramento è avvenuto in data 05/04/2018, la continuità delle trascrizioni deve essere accertata per il ventennio 1998-2018. Si analizza di

seguito la provenienza di ogni bene.

3.4.1. Comune di Belpasso. Cespiti NN° 1, 2, 3, 4, 5.

Immobili censiti al Catasto Fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.IIa N°148 sub. 4, 8, 9, 10, 11

Nel 1998, proprietaria dei terreni su cui sorgono i tre depositi, i locali adibiti ad ufficio e l'unità abitativa era la sig.ra xxxxxxxx giusto atto di Compravendita del 4/05/1978 rogato dal Notaio A. Muscarà di Catania (registrato al N° 7392).

In data 29/12/2004 la xxxxxxxx con atto rogato dal Notaio Adriana Fiorito (Repertorio N°407879, Raccolta N° 14304) vende le particelle NN°**34** (are 57.57) e **35** (are 66.55) del **Foglio n° 70** e le particelle NN°**304** (are 55.66) e **305** (are 33.50) del **Foglio n°77** del Comune di **Belpasso** ai Sigg.ri xxxxxxxx e xxxxxxxx co-amministratori e legali rappresentanti della società "xxxxxxx" per un totale di circa 21.323 mq.

Della vendita fa parte ogni accessorio, accessione e pertinenza e tutti i diritti e le servitù attive e passive nascenti dallo stato dei luoghi ed in particolare vi è compresa la servitù attiva di passaggio su una striscia di terreno della larghezza costante di mt 10 che si diparte dalla strada provinciale Belpasso - Stazione Ferroviaria, costeggia il confine nord della particella 31 di proprietà di xxxxxxxx e prosegue sulla particella 32, di proprietà della xxxxxxxx; servitù sorta in forza dell'atto rogato dal Notaio Astuti di Catania il 12/02/1974.

In data 21/02/2006 il Comune rilascia alla ditta "xxxxxxx" la concessione edilizia N°136/2006 e successiva variante N° 425 del 12/10/2007 per la realizzazione di tre capannoni a schiera denominati "A", "B" e "C" con annessi uffici e locali accessori da sorgere nella zona A.S.I., nell'area distinta in catasto ai Fogli NN° 70-77, part.IIe 34, 35, 304 e 305 avente una superficie coperta di mq 6.290,00 ed altezza massima 9,30 ml.

In data 18/10/2017, l'assemblea della società "xxxxxxx" con sede in Belpasso, Contrada Cugno, s.n., con atto rogato dal Notaio Vacirca di Aci Castello (Repertorio n° 31.263 e Raccolta N° 13.448) ha modificato la propria denominazione sociale da " xxxxxxxx" in "xxxxxxx" cambiando la sede da xxxxxxxx a xxxxxxxx, in via xxxxxxxx n.18 e stabilendo << lo scioglimento della società ad ogni effetto di legge e la sua messa in liquidazione...>>.

3.4.2. Comune di Belpasso. Cespiti NN° 6 e 7

– Immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio N°70, Comune di Belpasso, part.IIa N° 174 e al Catasto Terreni al Foglio n.70, particelle NN° 155, 157, 173, 174, 177, 179,

188 ,189 e 190¹

Tutte le particelle dei terreni pignorati sono state originate da vari frazionamenti a partire dalla particella N°19, censita al Catasto Terreni al Foglio N°70, che nel 1998, era di proprietà delle sigg. re xxxxxxxx e xxxxxxxx². Tale particella, il 13/07/2009, fu venduta in virtù dell'atto rogato dal Notaio Giovanni Vacirca di Aci Castello (N. Repertorio n. 26285 - Registrazione n. 27820.1/2009) alle due società "xxxxxxx" e "xxxxxxx" in ragione di ½ ciascuno con riservato dominio (**Allegato n°9.1** – Atti di provenienza dei cespiti nn° 1-7).

Successivamente, il 20/08/2009, la part.lla N°19 (ha 15.29.40) su richiesta delle due società, venne soppressa dando origine alle part.lle NN°**151** (ha 13.41.15) e **152** (ha 1.88.25), (frazionamento del 20/08/2009 protocollo n. CT0414555 in atti dal 20/08/2009 presentato il 20/08/2009 (n. 414555.1/2009) (**Allegato n°9.3** – Atti di fusione tra le società e verbale di Assemblea).

In seguito, il 23/10/2009, la particella N°**151** (ha 13.41.15) fu a sua volta soppressa e dal frazionamento hanno avuto origine le particelle NN° **154** (ha 9.62.48), **155** (ha 2.33.20), **156**, (ha 1.19.86) e **157** (are 25.61) (frazionamento del 23/10/2009 protocollo n. CT0516530 in atti dal 23/10/2009 presentato il 22/10/2009 (n. 516530.1/2009). Le due società sono rimaste cointestatarie delle particelle sino al 21/06/2010 data in cui per atto rogato presso il notaio Vacirca si è avuta una incorporazione della società "xxxxxxx" nella "xxxxxxx" che dal 21/06/2010 era l'unica intestataria delle particelle³.

In data 15/10/2015, su richiesta presentata dalla "xxxxxxx", la part.lla N°156 (ha 1.19.86) viene soppressa e si costituiscono le part.lle NN°. **173** (are 06.40) e **174** (Tipo mappale del 15/10/2015 protocollo n. CT0241997 in atti dal 15/10/2015 presentato il 15/10/2015 (n. 241997.1/2015). In data 21/10/2015, protocollo n. CT0246105 in atti dal 21/10/2015, viene costituita la particella N°174 al Catasto Fabbricati, categoria " in corso di costruzione"(n. 2123.1/2015).

In data 04/11/2016, su richiesta di frazionamento presentata dalla "xxxxxxx", le particelle NN°152 (ha 1.88.25) e 154 (ha 9.62.48) vengono sopresse dando origine alle particelle NN°**176** (ha 7.09.70), **177**, (are 83.02) **178**, **179**, (ha 1.87.85) e **180**. (frazionamento del

¹Le particelle nn° 188 e 190 derivano dal frazionamento della particella oggetto di pignoramento n. 176 del 27/04/2018 protocollo n. CT0075250 in atti dal 27/04/2018 presentato il 27/04/2018 (n. 75250.1/2018).

² [REDACTED]

³ Cfr Atto di Fusione tra le società "xxxxxxx" e "xxxxxxx" mediante incorporazione della prima nella società "xxxxxxx" del 21/07/2010 rogato dal Notaio G. Vacirca (Repertorio N° 26,810 – Raccolta N° 10.553)

04/11/2016 protocollo n. CT0278757 in atti dal 04/11/2016 presentato il 04/11/2016 (n. 278757.1/2016).

In data 18/10/2017 per atto rogato dal Notaio [REDACTED] in Acicastello, si ha un cambio di denominazione della società “xxxxxxx” in “xxxxxxx” che diventa l’intestataria delle particelle di terreno¹ (**Allegato n°9.3** – Atti di fusione tra le società e verbale di Assemblea).

In data 27/04/2018, la particella N°176 (ha 7.09.70) viene soppressa originando le particelle NN°. **188** (are 17.25), **189** (ha 5.00.00), **190** (ha 1.92.45) (frazionamento del 27/04/2018 protocollo n. CT0075250 in atti dal 27/04/2018 presentato il 27/04/2018 (n. 75250.1/2018). Attualmente, solo due di queste particelle risultano di proprietà dell’”xxxxxxx” dato che la particella N°189 è stata venduta alla società “ xxxxxxx” per atto rogato in data 04/06/2019 dal Notaio [REDACTED] con sede a Catania [REDACTED]
[REDACTED]

– Immobile censito al Catasto Terreni al Foglio N°70, Comune di Belpasso, part.lla N° 165

Il terreno corrispondente alla particella N°165 è stato venduto in data 27/09/2012 alla società “xxxxxxx” dalla Sig.ra xxxxxxx in virtù dell’Atto di Compravendita [REDACTED] [REDACTED] rogato dal Notaio [REDACTED] in Catania. Successivamente, in data 18/10/2017 la società “xxxxxxx” cambia la sua denominazione in “ xxxxxxx” (Atto rogato dal Notaio xxxxxxx) che diventa dunque l’intestataria della particella di terreno.

In realtà tale terreno risultava dalla soppressione in data 09/11/2011 della particella n.133 da cui per frazionamento avevano avuto origine le particelle NN° 163, 164 e 165. (frazionamento del 09/11/2011, protocollo n. CT0512442 in atti dal 09/11/2011 presentato il 09/11/2011 (n. 512442.1/2011). Alla sig.ra xxxxxxx questa particella era pervenuta per Atto pubblico di divisione rogato dal Notaio xxxxxxx a Catania [REDACTED] [REDACTED] in data 25/06/2010. La particella N° 133 a sua volta, derivava dal frazionamento in data 16/11/2001 della particella N°24 (da cui si erano generate le particelle NN° 128, 129, 130, 131, 132 e 133) di proprietà dal 21/12/1990 sia della sig.ra xxxxxxx sia dei sigg.ri xxxxxxx, e xxxxxxx, livellari per diritto concedente dal comune in ragione di 1/3 ciascuno.

¹ Cfr Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale: la società “xxxxxxx” con Atto del 18/10/2017 rogato dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] muta la sua denominazione in xxxxxxx e viene posta in liquidazione.

– 3.4.3. Comune di Catania. Cespiti NN° 8, 9 e 10

A) Cespite N°8: Catasto Fabbricati, Comune di Catania, Foglio N°69, particella n° 23730 sub 30

Nel 1998 l'unità abitativa sita a Catania in Viale Vittorio Veneto era di proprietà dei Sigg. xxxxxxxx in ragione di 6/36, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx e xxxxxxxx in ragione di 5/36 e xxxxxxxx usufruttuario per 2/3, per testamento olografo del 1976 ed era censita al Catasto al Foglio 69, part.lla N°23730, sub 16 con una consistenza di circa 11,5 vani.

Successivamente, in data 29/02/1984 in atti dal 26/01/1999 si è avuta una variazione per frazionamento e l'immobile fu censito al Catasto al Foglio 69, part.lla N°23730, **sub 30** con una consistenza di circa 7,5 vani

In data 13/10/2004, l'immobile perviene alla Società "xxxxxxx" con sede a Catania tramite strumento atto pubblico di "Conferimento in Società" rogato dal Notaio [REDACTED] con proprietà 1000/1000 in cui si ha un aumento del capitale sociale mediante conferimento di beni immobili (**Allegato n°9.2** – Atti di provenienza dei Cespiti nn° 8-10).

In data 29/12/2008 la società "xxxxxxx" con sede in Belpasso acquista dall'"xxxxxxx" con Atto di Compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] una <<unità immobiliare in Catania, viale Vittorio Veneto 31, al 5° piano, 7,5 vani catastali censita al Catasto Fabbricati al Foglio 69, particella 23730, sub 30 categ.A/2 classe 5>>.

La proprietà è mantenuta fino al 21/06/2010 data in cui per Atto pubblico rogato dal Notaio [REDACTED] si ha la fusione della Società "xxxxxxx" con la "xxxxxxx" con l'incorporazione della prima in quest'ultima¹ (**Allegato n°9.3** – Atti di fusione tra le società e verbale di Assemblea).

In data 01/08/2011 (protocollo n. CT0376588 in atti dal 01/08/2011 – n.43418.1/2011) ed in data 27/03/2015 (protocollo n. CT0075307 in atti dal 27/03/2015 – n. 26078.1/2015) l'unità abitativa viene modificata catastalmente per diversa distribuzione degli spazi interni.

Successivamente, in data 18/10/2017, la "xxxxxxx" ha cambiato la sua denominazione in "xxxxxxx".

¹ Cfr Atto di Fusione tra le società "xxxxxxx" e "xxxxxxx" mediante incorporazione della prima nella società "xxxxxxx" del 21/07/2010 rogato dal [REDACTED]

B) Cespite N°9: Catasto Fabbricati, Comune di Catania, Foglio N°69, particella N° 23730 sub 34
L'unità abitativa site a Catania in Viale Vittorio Veneto nel 1998 era di proprietà dei Sigg. xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx e xxxxxxxx per testamento olografo del 1976 ed era censita al Catasto al Foglio 69, part.lla 23730, sub 17 con una consistenza di circa 9 vani.

Successivamente, in data 13/10/2004, in atti dal 07/01/2005, mediante atto di conferimento in società, i sigg.ri suddetti si costituiscono nella società "xxxxxxx" per cui la proprietà dell'immobile si trasferisce alla società. Il 15/07/2009 con atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] l'immobile viene venduto dalla società "xxxxxxx" alla società "xxxxxxx" che in data 21/06/2010 viene incorporata nella Società "xxxxxxx" Successivamente, in data 09/09/2010 viene presentata al Catasto una variazione per diversa distribuzione degli interni - frazionamento e fusione (N.22760,1/2010) degli immobili sub 17 e sub 25 da cui hanno origine gli immobili censiti al Catasto al Foglio 69, part.lla 23730, sub 34 con una consistenza di circa 5,5 vani e sub 35 con una consistenza di 7,5 vani.

Successivamente, in data 18/10/2017, la "xxxxxxx" ha cambiato la sua denominazione in "xxxxxxx" che viene posta in liquidazione (**Allegato n°9.3** – Atti di fusione tra le società e verbale di Assemblea)

C) Cespite N°10: Catasto Fabbricati, Comune di Catania, Foglio N°69, particella N° 23730 sub 35

Nel 1998, in virtù del testamento olografo del 08/06/1976 rogato dal Notaio [REDACTED] Catania, proprietari dell'immobile sono i Sigg.ri xxxxxxxx, i ragione di 6/36, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx e xxxxxxxx in ragione di 5/36 e xxxxxxxx, usufrutto per 2/3.

In data 13/04/2004, in virtù dell'Atto pubblico del verbale di Assemblea Straordinaria (n.9114.1/2005) rogato dal Notaio [REDACTED] la Società "xxxxxxx" acquisisce la proprietà dell'immobile per aumento del capitale sociale mediante conferimento di beni immobili (**Allegato n°9.2** – Atti di provenienza dei Cespiti nn° 8-10).

In data **14/09/2009** la società xxxxxxxx acquista dalla Società "xxxxxxx" per Atto rogato dal Notaio [REDACTED], un'«unità immobiliare in Catania, Via Milano n.25 con ulteriore accesso da Via Vittorio Veneto, 31, al piano quinto di cinque vani catastali censita al catasto Fabbricati foglio 69 particella

¹Atto di compravendita del 15/07/2009 rogato dal Notaio [REDACTED]

23730/25 categ.A3 classe 6 vani 5 R.C. euro 555,19 . Confinante con Via Milano, con viale Vittorio Veneto, con proprietà di parte acquirente e con cortile>>.

In data 21/06/2010 per Atto pubblico rogato dal Notaio [REDACTED] si ha la fusione della Società xxxxxxxx con la “xxxxxxx” con l’incorporazione della prima in quest’ultima.¹ e dunque, intestataria dell’unità immobiliare diventa la “xxxxxxx” (**Allegato n°9.3** – Atti di fusione tra le società e verbale di Assemblea).

In data 09/09/2010 le particella N°23730 sub 25 e sub 17 (sempre di proprietà della xxxxxxxx), sono state soppresse per variazione (protocollo N° CT0472668 in atti dal 09/09/2010) e per diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione (n. 22760.1/2010) originando i sub **34 e 35**.

Successivamente, in data 18/10/2017, la “xxxxxxx“ cambia la sua denominazione in “xxxxxxx” che viene posta in liquidazione e che ad oggi, risulta intestataria dell’immobile pignorato sub. 35.

Dalla documentazione in atti ed acquisita, quindi, l’”xxxxxxx” risulta essere l’unica proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento, ad eccezione della particella N°190, catasto terreni, Foglio N°70, originata dal successivo frazionamento della particella pignorata N°176 inclusa nell’atto di pignoramento.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente l’atto di pignoramento risulta rispettata.

3.5. Accertamento delle formalità che gravano sul bene

Punto f. del mandato:

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.

Di seguito si indicheranno le eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di stima (**Allegato n°6** – Documentazione acquisita presso le Agenzie delle Entrate).

3.5.1. Immobili siti nel Comune di Belpasso. Cespiti NN° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

¹ Cfr. Atto di Fusione tra le società “xxxxxxx” e “xxxxxxx” mediante incorporazione della prima nella società “xxxxxxx” del 21/07/2010 rogato dal Notaio [REDACTED]

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

– Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, part. Ila N°148, sub 4, 8, 9, 10 e 11 e part. Ila N°174

– Comune di Belpasso, Catasto Terreni, Foglio N°70, part. Ile NN°155, 157, 165, 173, 177, 179, 188, 189*, 190

A) Cespite N°1: Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, Part. N°148, sub 4

1- Sul bene grava l'iscrizione del 06/04/2007 (Registro particolare 7366; Registro Generale 25675) dell'IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – Pubblico ufficiale [REDACTED]

2- Sul bene grava la trascrizione del 25/11/2009 (Registro particolare 40686; Registro Generale 62942) dell'ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE UNTRANOVENNALE. Pubblico ufficiale [REDACTED]

3- Sul bene grava la trascrizione del 03/10/2012 (Registro particolare 37336; Registro Generale 46294) dell'ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO. [REDACTED]

4- Sul bene grava la trascrizione del 08/11/2017 (Registro particolare 31746; Registro Generale 41587) dell'ATTO TRA VIVI – CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE. [REDACTED]

¹Cfr. Atto [REDACTED] con cui la società "xxxxxxx" concede in locazione ultranovennale alla società xxxxxxx, che accetta, a corpo tutto il lastrico solare (tetto) di mq. 6000 mq circa dei tre lotti al piano terra e dell'ufficio al primo piano del capannone industriale sito in comune di Belpasso, contrada Cugno - piano tavola -strada provinciale 14 sn, per collocare e gestire uno o piu' impianti di produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica;

²Cfr Atto del [REDACTED] con cui la sig.ra xxxxxxx, costituisce a carico del fondo di sua proprietà (foglio 70, part.Ile nn. 170,) ed a favore delle particelle censite al Foglio n. 70, particella n. 148, sub nn. 4, 8, 9, 10, 11, 13, 16 di proprietà della xxxxxxx e degli immobili censiti al Foglio n.70, particella n.148, sub 12, 13, 16 di proprietà della Società xxxxxxx e dei beni comuni non censibili da esercitarsi con qualunque mezzo sulla stradella costituita dall'intera particella 170 e che collega il fondo dominante medesimo alla strada comune privata.

³Cfr Atto [REDACTED] per cui la Società xxxxxxx concede in godimento gli immobili alla Società "xxxxxxx" mediante la stipula di un contratto che prevede l'immediata concessione del godimento degli immobili alla parte conduttrice, a fronte del pagamento di un canone a favore della parte concedente e con diritto della parte conduttrice di acquistarli entro un termine determinato, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte del canone. La durata della concessione del godimento è stata stabilita dalle parti in dieci anni a decorrere dalla data di stipula del contratto, fatto salvo quanto previsto in tema di recesso anticipato e fatta salva la possibilità di risolvere anticipatamente il contratto per mutuo consenso ai sensi dell'art. 1372 del Codice Civile.

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

5- Sul bene grava la nota di trascrizione del 01/12/2017 (Registro Generale n. 44659, Registro Particolare n. 33956) dell'ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE; Pubblico Ufficiale: [REDACTED]

6- Sul bene grava la nota di trascrizione del 04/05/2018 (Registro Generale n. 17177 Registro Particolare n. 12880) dell'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario (Repertorio n. 3653 dell'11/04/2018).

B) – Cespite N°2: Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, Part. 148, sub 8

1- Sul bene grava la trascrizione del 25/11/2009 (Registro particolare 40686; Registro Generale 62942) dell'ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE UNTRANOVENNALE. Pubblico ufficiale [REDACTED]

2- Sul bene grava la trascrizione del 03/10/2012 (Registro particolare 37336; Registro Generale 46294) dell'ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO. Pubblico ufficiale [REDACTED]

3- Sul bene grava la nota di trascrizione del 01/12/2017 (Registro Generale n. 44659, Registro Particolare n. 33956) dell' ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE; Pubblico Ufficiale: [REDACTED]

4- Sul bene grava la nota di trascrizione del 04/05/2018 (Registro Generale n. 17177 Registro Particolare n. 12880) dell'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

¹Cfr. Atto [REDACTED] con cui la società "xxxxxxx" concede in locazione ultranovennale alla società xxxxxxx, che accetta, a corpo tutto il lastrico solare (tetto) di mq. 6000 mq circa dei tre lotti al piano terra e dell'ufficio al primo piano del capannone industriale sito in comune di Belpasso, contrada Cugno - piano tavola -strada provinciale 14 sn, per collocare e gestire uno o piu' impianti di produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica.

²Cfr Atto del Notaio [REDACTED] con cui la sig.ra xxxxxxx, costituisce a carico del fondo di sua proprietà (foglio 70, part.ile nn. 170,) ed a favore delle particelle censite al Foglio n. 70, particella n. 148, sub nn. 4, 8 , 9, 10, 11, 13, 16 di proprietà della xxxxxxx e degli immobili censiti al Foglio n. 70, particella n. 148, sub 12, 13, 16 di proprietà della Società xxxxxxx e dei beni comuni non censibili da esercitarsi con qualunque mezzo sulla stradella costituita dall'intera particella 170 e che collega il fondo dominante medesimo alla strada comune privata.

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

PIGNORAMENTO IMMOBILI. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario (Repertorio n. 3653 dell'11/04/2018).

C) Cespite N°3: Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, Part. 148, sub 9

1- Sul bene grava la trascrizione del 25/11/2009 (Registro particolare 40686; Registro Generale 62942) dell'ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE UNTRANOVENNALE. Pubblico ufficiale [REDACTED]

2- Sul bene grava la trascrizione del 03/10/2012 (Registro particolare 37336; Registro Generale 46294) dell'ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO. Pubblico ufficiale [REDACTED]

3- Sul bene grava la nota di trascrizione del 01/12/2017 (Registro Generale n. 44659, Registro Particolare n. 33956) dell'ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE; Pubblico Ufficiale: [REDACTED]

4- Sul bene grava la nota di trascrizione del 04/05/2018 (Registro Generale n. 17177 Registro Particolare n. 12880) dell'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario (Repertorio n. 3653 dell'11/04/2018).

D) Cespite N° 4: Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, Part. 148, sub 10

1- Sul bene grava l'iscrizione del 01/06/2009 (Registro particolare 8736; Registro Generale 33082) dell'IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

¹Cfr. Atto Notaio [REDACTED] con cui la società "xxxxxxx ." concede in locazione ultranovennale alla società xxxxxxx, che accetta, a corpo tutto il lastrico solare (tetto) di mq. 6000 mq circa dei tre lotti al piano terra e dell'ufficio al primo piano del capannone industriale sito in comune di Belpasso, contrada Cugno - piano tavola -strada provinciale 14 sn, per collocare e gestire uno o più impianti di produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica.

²Cfr Atto del Notaio [REDACTED] con cui la sig.ra xxxxxxx, costituisce a carico del fondo di sua proprietà (foglio 70, part.148 nn. 170,) ed a favore delle particelle censite al Foglio n. 70, particella n. 148, sub nn. 4, 8 , 9, 10, 11, 13, 16 di proprietà della xxxxxxx e degli immobili censiti al Foglio n. 70, particella n. 148, sub 12, 13, 16 di proprietà della Società xxxxxxx e dei beni comuni non censibili da esercitarsi con qualunque mezzo sulla stradella costituita dall'intera particella 170 e che collega il fondo dominante medesimo alla strada comune privata.

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

Pubblico ufficiale [REDACTED]

2- Sul bene grava la trascrizione del 25/11/2009 (Registro particolare 40686; Registro Generale 62942) dell'ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE UNTRANOVENNALE. Pubblico ufficiale [REDACTED]

3- Sul bene grava la trascrizione del 03/10/2012 (Registro particolare 37336; Registro Generale 46294) dell'ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO. Pubblico ufficiale [REDACTED]

4- Sul bene grava la trascrizione del 08/11/2017 (Registro particolare 31746; Registro Generale 41587) dell'ATTO TRA VIVI – CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE. Pubblico ufficiale [REDACTED]

5- Sul bene grava la nota di trascrizione del 01/12/2017 (Registro Generale n. 44659, Registro Particolare n. 33956) dell'ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE; Pubblico Ufficiale: [REDACTED]

¹Cfr Atto Notaio [REDACTED] con cui il Banco di Sicilia S.p.A concedeva a titolo di mutuo alla "xxxxxxx" che accettava, la somma di euro 1.300.000 € da restituire in anni dieci mediante il pagamento di n. 20 rate semestrali di ammortamento comprensivi di capitale ed interessi.

²Cfr. Atto Notaio [REDACTED] con cui la società "xxxxxxx" concede in locazione ultranovennale alla società xxxxxxx, che accetta, a corpo tutto il lastrico solare (tetto) di mq. 6000 mq circa dei tre lotti al piano terra e dell'ufficio al primo piano del capannone industriale sito in comune di Belpasso, contrada Cugno - piano tavola -strada provinciale 14 sn, per collocare e gestire uno o più impianti di produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica.

³Cfr Atto del Notaio [REDACTED] con cui la sig.ra xxxxxxx, costituisce a carico del fondo di sua proprietà (foglio 70, part.ile nn. 170,) ed a favore delle particelle censite al Foglio n. 70, particella n. 148, sub nn. 4, 8, 9, 10, 11, 13, 16 di proprietà della xxxxxxx e degli immobili censiti al Foglio n. 70, particella n. 148, sub 12, 13, 16 di proprietà della Società xxxxxxx e dei beni comuni non censibili da esercitarsi con qualunque mezzo sulla stradella costituita dall'intera particella 170 e che collega il fondo dominante medesimo alla strada comune privata.

⁴Cfr Atto Notaio [REDACTED] per cui la Società xxxxxxx concede in godimento gli immobili alla Società "xxxxxxx" mediante la stipula di un contratto che prevede l'immediata concessione del godimento degli immobili alla parte conduttrice, a fronte del pagamento di un canone a favore della parte concedente e con diritto della parte conduttrice di acquistarli entro un termine determinato, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte del canone. La durata della concessione del godimento è stata stabilita dalle parti in dieci anni a decorrere dalla data di stipula del contratto, fatto salvo quanto previsto in tema di recesso anticipato e fatta salva la possibilità di risolvere anticipatamente il contratto per mutuo consenso ai sensi dell'art. 1372 del Codice Civile.

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

6- Sul bene grava la nota di trascrizione del 04/05/2018 (Registro Generale n. 17177 Registro Particolare n. 12880) dell'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario (Repertorio n. 3653 dell'11/04/2018).

E) Cespite N°5: Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, Part.lla 148, sub 11

1- Sul bene grava l'iscrizione del 01/06/2009 (Registro particolare 8736; Registro Generale 33082) dell'IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Pubblico ufficiale [REDACTED]

2- Sul bene grava la trascrizione del 03/10/2012 (Registro particolare 37336; Registro Generale 46294) dell'ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO. Pubblico ufficiale [REDACTED]

3- Sul bene grava la trascrizione del 08/11/2017 (Registro particolare 31746; Registro Generale 41587) dell'ATTO TRA VIVI – CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE. Pubblico ufficiale [REDACTED]

4- Sul bene grava la nota di trascrizione del 01/12/2017 (Registro Generale n. 44659, Registro Particolare n. 33956) dell'ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE; Pubblico Ufficiale: [REDACTED]
18/10/2017)

¹Cfr Atto Notaio [REDACTED] con cui il xxxxxxxx concedeva a titolo di mutuo alla " xxxxxxxx" che accettava, la somma di euro 1.300.000€ da restituire in anni dieci mediante il pagamento di n. 20 rate semestrali di ammortamento comprensivi di capitale ed interessi.

²Cfr Atto del Notaio [REDACTED] con cui la sig.ra xxxxxxxx, costituisce a carico del fondo di sua proprietà (foglio 70, part.lla nn. 170,) ed a favore delle particelle censite al Foglio n. 70, particella n.148, sub nn. 4, 8 , 9, 10, 11, 13, 16 di proprietà della "xxxxxxx" e degli immobili censiti al Foglio n. 70, particella n. 148, sub 12, 13, 16 di proprietà della Società "xxxxxxx" e dei beni comuni non censibili da esercitarsi con qualunque mezzo sulla stradella costituita dall'intera particella 170 e che collega il fondo dominante medesimo alla strada comune privata.

³Cfr Atto Notaio [REDACTED] per cui la Società "xxxxxxx" concede in godimento gli immobili alla Società "xxxxxxx" mediante la stipula di un contratto che prevede l'immediata concessione del godimento degli immobili alla parte conduttrice, a fronte del pagamento di un canone a favore della parte concedente e con diritto della parte conduttrice di acquistarli entro un termine determinato, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte del canone. La durata della concessione del godimento è stata stabilita dalle parti in dieci anni a decorrere dalla data della stipula del contratto, fatto salvo quanto previsto in tema di recesso anticipato e fatta salva la possibilità di risolvere anticipatamente il contratto per mutuo consenso ai sensi dell'art. 1372 del Codice Civile.

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

5- Sul bene grava la nota di trascrizione del 04/05/2018 (Registro Generale n. 17177 Registro Particolare n. 12880) dell'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario (Repertorio n. 3653 dell'11/04/2018).

F) Cespite N°6: Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N° 70, Particella N°174.

1- Sul bene grava la trascrizione del 30/12/2015 (Registro particolare 33431; Registro Generale 50204) dell'ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI DATIUM IN SOLUTUM. Pubblico ufficiale xxxxxxx (Repertorio 11472/6881 del 11/12/2015).¹

2- Sul bene grava l'iscrizione pregiudizievole dell'atto di IPOTECA VOLONTARIA del 29/06/2017 (Registro Generale n. 23708, Registro Particolare n.3322). Pubblico ufficiale [REDACTED]. L'ipoteca volontaria deriva da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO PREGRESSO.

3- Sul bene grava la nota di trascrizione del 01/12/2017 (Registro Generale n. 44659, Registro Particolare n. 33956) dell'ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE; Pubblico Ufficiale: [REDACTED] (18/10/2017)

4- Sul bene grava la nota di trascrizione del 04/05/2018 (Registro Generale n. 17177 Registro Particolare n. 12880) dell'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario (Repertorio n. 3653 dell'11/04/2018).

G) Cespite N°7: Comune di Belpasso, Catasto Terreni, Foglio N°70, part. lle NN°155, 157, 165, 173, 177, 179, 188 (ex part.lla 176), 189 (ex part.lla 176) e 190 (ex part.lla 176).

– Comune di Belpasso. Catasto Terreni, Foglio N° 70, Particella N°155

¹Cfr. Atto del Notaio [REDACTED] la Società xxxxxxx, al fine di compensare i propri debiti economici-finanziari nei confronti della società xxxxxxx, intende cedere a mezzo di DATIO IN SOLUTUM, gli immobili censiti al catasto al foglio n. 70, part.lle nn. 155, 173, 174 alla suddetta società xxxxxxx - in liquidazione, che intende effettuare il detto acquisto, subordinato alla doppia condizione sospensiva della presentazione del ricorso di concordato preventivo e di successivo ottenimento dell'autorizzazione di approvazione da parte dell'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 161 legge fallimentare del detto atto di datio in solutum.

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

1- Sul bene grava la trascrizione del 26/07/2010 dell'ATTO TRA VIVI – FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE.(Registro particolare 26050; Registro Generale 42857). Pubblico ufficiale: [REDACTED]

2 - Sul bene grava la trascrizione del 30/12/2015 (Registro particolare 33431; Registro Generale 50204) dell'ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI DATIUM IN SOLUTUM. Pubblico ufficiale xxxxxxxx (Repertorio 11472/6881 del 11/12/2015).¹

3 - Sul bene grava l'iscrizione pregiudizievole dell'atto di IPOTECA VOLONTARIA del 29/06/2017 (Registro Generale n. 23708, Registro Particolare n.3322). Pubblico ufficiale [REDACTED]. L'ipoteca volontaria deriva da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO PREGRESSO.

4 - Sul bene grava la nota di trascrizione del 01/12/2017 (Registro Generale n. 44659, Registro Particolare n. 33956) dell'ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE; Pubblico Ufficiale: [REDACTED] (18/10/2017)

5 - Sul bene grava la nota di trascrizione del 04/05/2018 (Registro Generale n. 17177 Registro Particolare n. 12880) dell'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario (Repertorio n. 3653 dell'11/04/2018)

– Comune di Belpasso. Catasto Terreni, Foglio N° 70, Particella N°157

1 - Sul bene grava la trascrizione del 26/07/2010 dell'ATTO TRA VIVI – FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE.(Registro particolare 26050; Registro Generale 42857). Pubblico ufficiale: [REDACTED]

2 - Sul bene grava l'iscrizione pregiudizievole dell'ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA del 11/11/2010 (Registro Generale n.60061, Registro Particolare 38132). Pubblico ufficiale:Comune di Belpasso (Repertorio 225/2010 del 05/10/2010).

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

3- Sul bene grava la nota di trascrizione del 01/12/2017 (Registro Generale n. 44659, Registro Particolare n. 33956) dell'ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE; Pubblico Ufficiale: [REDACTED] 18/10/2017)

4 - Sul bene grava la nota di trascrizione del 04/05/2018 (Registro Generale n. 17177 Registro Particolare n. 12880) dell'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario (Repertorio n. 3653 dell'11/04/2018)

– Comune di Belpasso, Catasto Terreni, Foglio N° 70, Particella N°165

1- Sul bene grava la trascrizione del 03/10/2012 (Registro particolare 37335; Registro Generale 46293) dell'ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Pubblico ufficiale: [REDACTED]

2 - Sul bene grava la nota di trascrizione del 01/12/2017 (Registro Generale n. 44659, Registro Particolare n. 33956) dell'ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE; Pubblico Ufficiale: [REDACTED] 18/10/2017)

3- Sul bene grava la nota di trascrizione del 04/05/2018 (Registro Generale n. 17177 Registro Particolare n. 12880) dell'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario (Repertorio n. 3653 dell'11/04/2018)

– Comune di Belpasso, Catasto Terreni, Foglio N° 70, Particella N°173

1 - Sul bene grava la trascrizione del 30/12/2015 (Registro particolare 33431; Registro Generale 50204) dell'ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI DATIUM IN SOLUTUM. Pubblico ufficiale xxxxxxxx (Repertorio 11472/6881 del 11/12/2015).

2 - Sul bene grava l'iscrizione pregiudizievole dell'atto di IPOTECA VOLONTARIA del 29/06/2017 (Registro Generale n. 23708, Registro Particolare n.3322). Pubblico ufficiale [REDACTED]. L'ipoteca volontaria deriva da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO PREGRESSO.

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

3 - Sul bene grava la nota di trascrizione del 01/12/2017 (Registro Generale n. 44659, Registro Particolare n. 33956) dell'ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE; Pubblico **Ufficiale:** [REDACTED] 18/10/2017).

4 - Sul bene grava la nota di trascrizione del 04/05/2018 (Registro Generale n. 17177 Registro Particolare n. 12880) dell'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario (Repertorio n. 3653 del 11/04/2018).

– Comune di Belpasso. Catasto Terreni, Foglio N° 70, Particella N°176

Dall'ispezione ipotecaria emerge che sulla particella N°176, Foglio N° 70, gravano le trascrizioni elencate di seguito anche se, di fatto, questa particella al Catasto Terreni è stata soppressa:

1 - Sul bene grava la nota di trascrizione del 01/12/2017 (Registro Generale n. 44659, Registro Particolare n. 33956) dell'ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE; Pubblico **Ufficiale:** [REDACTED] 18/10/2017)

2 - Sul bene grava la nota di trascrizione del 04/05/2018 (Registro Generale n. 17177 Registro Particolare n. 12880) dell'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario (Repertorio n. 3653 del 11/04/2018).

In data 27/04/2018, la particella N°176 (ha 7.09.70) è stata soppressa originando le particelle NN° **188** (are 17.25), **189** (ha 5.00.00), **190** (ha 1.92.45) (frazionamento del 27/04/2018 protocollo n. CT0075250 in atti dal 27/04/2018 presentato il 27/04/2018 (n. 75250.1/2018).

Attualmente, dall'ispezione ipotecaria, in riferimento alle particelle NN° **188 e 190** << non è stato reperito nessun immobile a fronte dei dati della richiesta>> mentre dall'ispezione ipotecaria della particella N°**189** risulta la seguente trascrizione:

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

1- Sul bene grava la nota di trascrizione del 06/06/2019 (Registro Generale n. 22103, Registro Particolare n. 16447) dell'ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA; Pubblico Ufficiale:

Con tale Atto, l'”xxxxxxx“ ha venduto questo appezzamento di terreno di circa 5 ettari alla Società “xxxxxxx”.

– Comune di Belpasso. Catasto Terreni, Foglio N°70, Particelle NN°177 e 179

1 - Sui beni grava la nota di trascrizione del 01/12/2017 (Registro Generale n. 44659, Registro Particolare n. 33956) dell'ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE; Pubblico Ufficiale: 18/10/2017).

2 - Sui beni grava la nota di trascrizione del 04/05/2018 (Registro Generale n. 17177 Registro Particolare n. 12880) dell'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario (Repertorio n. 3653 dell'11/04/2018).

– 3.5.2. Immobili siti nel Comune di Catania. Cespiti NN°8, 9 e 10

– Comune di Catania, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, Particella N°23730 sub NN°30, 34, 35
A) Cespite N°8: Comune di Catania, Catasto Fabbricati, Foglio N° 70, Particella N°23730, sub N°30

1- Sul bene grava la nota di trascrizione del 05/11/2004 (Registro Generale n.59497, Registro Particolare n. 37177) dell'ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETÀ; Pubblico Ufficiale:

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 5427 del 14/02/2006
2. Annotazione n. 602 del 31/01/2014 (Transazione di precisazione ed accertamento).

2- Sul bene grava la trascrizione del 28/01/2009 (Registro Generale n. 5029 Registro Particolare n. 3194) dell'ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Pubblico ufficiale:

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

3- Sul bene grava l'annotazione del 25/11/2009 (Registro Generale n. 62976 Registro Particolare n. 7610) a TRASCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI. Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania (Repertorio n.4/2009 del 13/05/2008)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 18384 del 2008

4- Sul bene grava l'iscrizione del 05/03/2010 (Registro Generale n.14631, Registro Particolare n. 5614) dell' IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Pubblico Ufficiale: [REDACTED]

5- Sul bene grava la nota di trascrizione del 26/07/2010 (Registro Generale n. 42857 Registro Particolare n. 26050) dell'ATTO TRA VIVI – FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE. Pubblico ufficiale: [REDACTED]
21/06/2010)

6- Sul bene grava la nota di trascrizione del 01/12/2017 (Registro Generale n. 44659, Registro Particolare n. 33956) dell'ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE; Pubblico Ufficiale: [REDACTED]
18/10/2017)

7- Sul bene grava la nota di trascrizione del 04/05/2018 (Registro Generale n. 17177 Registro Particolare n. 12880) dell'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario (Repertorio n. 3653 dell'11/04/2018).

B) Cespiti NN°8 e 9: Comune di Catania, Catasto Fabbricati, Foglio N° 70, Particella N°23730 sub NN°34 e 35

1- Sul bene grava la nota di trascrizione del 01/12/2017 (Registro Generale n. 44659, Registro Particolare n. 33956) dell'ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE; Pubblico Ufficiale: [REDACTED]
18/10/2017)

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

2- Sul bene grava la nota di trascrizione del 04/05/2018 (Registro Generale n. 17177 Registro Particolare n. 12880) dell'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario (Repertorio n. 3653 dell'11/04/2018).

3.5.3. Formalità da eliminare nel caso di trasferimento dei beni

Le formalità da eliminare nel caso di trasferimento dei beni sono dunque:

– **Cespite N°1: Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N° 70, Particella 148, sub 4**

1- ISCRIZIONE del 06/04/2007 (Registro particolare 7366; Registro Generale 25675)

Pubblico ufficiale: [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

2- TRASCRIZIONE del 04/05/2018 – Registro Generale n. 17177 Registro Particolare n.12880. Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO (Repertorio n. 3653 dell'11/04/2018). ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

– **Cespite NN° 4 e 5: Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, Particella 148, sub 10 e sub 11**

1- ISCRIZIONE del 01/06/2009 – (Registro particolare 8736; Registro Generale 33082) -

Pubblico ufficiale: [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

2- TRASCRIZIONE del 04/05/2018 – Registro Generale n. 17177 Registro Particolare n.12880. Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO (Repertorio n. 3653 dell'11/04/2018). ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

– **Cespite N°6: Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N° 70, Particella N°174**

– **Cespite N°7: Comune di Belpasso, Catasto Terreni, Foglio N°70, Part.lle N°155, N°173**

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

1- ISCRIZIONE del 29/06/2017 – Registro Generale n. 23708, Registro Particolare n.3322. Pubblico ufficiale: [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO PREGRESSO.

2- TRASCRIZIONE del 04/05/2018 – Registro Generale n. 17177 Registro Particolare n.12880. Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO (Repertorio n. 3653 dell'11/04/2018). ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

– **Cespiti NN°2, 3: Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, Particella 148, sub 8, sub 9**

– **Cespiti N°7: Comune di Belpasso, Catasto Terreni, Foglio N°70, Particelle NN°157, 165, 177 e 179**

– **Cespiti NN°9 e 10: Comune di Catania, Catasto Fabbricati, Foglio N°69, Particella 23730 sub NN°34 e 35**

1- TRASCRIZIONE del 04/05/2018 – Registro Generale n. 17177 Registro Particolare n.12880. Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO (Repertorio n. 3653 dell'11/04/2018). ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

– **Cespite N°7:– Comune di Belpasso, Catasto Terreni, Foglio N° 70, Particella N°176**

Tale particella è stata soppressa al Catasto terreni. Su essa gravava la seguente formalità:

1- TRASCRIZIONE del 04/05/2018 – Registro Generale n. 17177 Registro Particolare n.12880. Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO (Repertorio n. 3653 dell'11/04/2018). ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Dall'ispezione ipotecaria delle particelle originate dalla soppressione è emerso che sulla particella N°189 grava solo la formalità riferita all'atto di compravendita del 04/06/2019 con cui l'”xxxxxxx” ha venduto il terreno alla “xxxxxxx”.

Le part.ile NN°188 e 190 non sono presenti nelle ispezioni in Conservatoria.

3.5.2. Immobili siti nel comune di Catania. Cespiti NN°8, 9 e 10

ricarica batterie. Non risulta rappresentata la panchina di carico/scarico con la relativa tettoia realizzata lungo il prospetto Nord (**Allegato N°5.1** – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali - Cespiti NN°1, 2, 3, 4 e 5).

2) Cespite N°2: locale adibito a deposito sito a Belpasso, Zona Industriale, contrada Cugno.

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, part.lla N°148, sub 8, S.P. 14 s.n., p.t. ,categ. D/1, Rendita catastale 13.358,00 €.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto emergono delle difformità nelle aperture lungo il prospetto Nord: nello stato di fatto, procedendo da Ovest verso Est, l'apertura prevista nella seconda campata è stata spostata nella terza, accanto all'apertura pedonale.

Nella zona uffici, un ampio vano è stato suddiviso in quattro ambienti tramite la realizzazione di pareti in carton-gesso (**Allegato N°5.1** – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali - Cespiti NN°1, 2, 3, 4 e 5), (**Allegato N°4** – Elaborati Grafici – Allegato N°4.2 – Tavola 2 - Cespite N°2 – Rilievo planimetrico).

3) Cespite N°3: locali adibiti ad uffici siti a Belpasso, Zona Industriale, contrada Cugno.

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, part.lla N°148, sub 9 S.P. 14 s.n., p.T -1. , categ. A/10, Classe U, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale 236 mq, Rendita catastale 1.136,21 €.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto non emergono difformità a meno del secondo piano ove sono stati rappresentati due locali tecnici simmetrici rispetto al vano scala pur essendone stato realizzato, di fatto, solo uno (**Allegato N°5.1** – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali - Cespiti NN°1, 2, 3, 4 e 5), (**Allegato n°4** – Elaborati Grafici – Allegato N°4.3 – Tavola 3 - Cespite N°3 – Rilievo planimetrico).

4) Cespite N°4: locale adibito a deposito sito a Belpasso, Zona Industriale, contrada Cugno.

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, part.lla N°148, sub 10 S.P. 14 s.n., p.T. , categ. D/1, Rendita catastale 13.084,00 €.

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale emerge una difformità in una

tramezzatura nella zona destinata ad uffici del piano terra. Si registrano anche difformità nel prospetto est, piano terra: è stata realizzata una finestra non presente nel progetto di variante approvato (**Allegato N°5.1** – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali - Cespiti NN°1, 2, 3, 4 e 5)

5) Cespite N°5: unità immobiliare sita a Belpasso, Zona Industriale, contrada Cugno.

Dati Catastali: **Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, part.lla N°148, sub 11 S.P. 14 s.n., p.T -1. , categ. A/3, Classe 7, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 130 mq, totale escluse aree scoperte: 112 mq, rendita catastale 309,87 €.**

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto non emergono difformità a meno di una finestra sul vano scala al secondo piano, realizzata con larghezza minore rispetto a quella rappresentata (**Allegato N°5.1** – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali - Cespiti NN°1, 2, 3, 4 e 5). Inoltre, al momento del sopralluogo, l'unità era utilizzata come uffici e non come abitazione

6) Cespite N°6: edificio in corso di costruzione da adibire alla lavorazione di carpenteria metallica sito a Belpasso in contrada Montecenere snc.

Dati Catastali: **Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, part.lla N°174, Cat. in corso di costruzione.**

I dati presenti nell'atto di pignoramento e nella visura catastale sono conformi allo stato di fatto. Essendo un'unità in corso di costruzione, non è stata ancora presentata alcuna planimetria.

7) Cespite N°7: appezzamento di terreni siti a Belpasso in contrada Montecenere.

Dati Catastali: **Comune di Belpasso, Catasto terreni, Foglio N°70, part.lla N° 155 di ha.2.33.20, part.lla N°157 di are 25.61, part.lla N°165 di are 03.50, part.lla N°173 di are 06.40, part.lla N°188, (ex 176), part.lla N°189 (ex 176 intestata ad xxxxxxxx), part.lla N°190 (ex 176), part.lla N°177 di are 83,02, e part.lla N°179 di ha 1.87.85.**

Nel caso della particella N°176 non c'è esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali in quanto la particella risulta soppressa. Dalla soppressione hanno avuto origine le particelle NN° 188, 189 e 190. La particella N° 189 risulta intestata alla Società "xxxxxxx" in quanto oggetto di compravendita con atto del 04/06/2019 (**Allegato N°5.2** – Estratti di mappa e visure catastali - Cespiti NN°6 e 7)

3.6.2. Identificazione catastale dei cespiti siti nel Comune di Catania

1) **Cespite N°8:** unità immobiliare sita a Catania in Viale Vittorio Veneto n°31.

Dati Catastali: Comune di Catania, Catasto Fabbricati, Foglio N°69, part.IIa n.23730, sub 30, categ. A/2, classe 5, vani 7,5, Superf. Catastale totale 164mq; sup. totale escluse le aree scoperte 161 mq, R. C. 1.007,09€.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto non emergono sostanziali difformità.

2) **Cespite N°9:** unità immobiliare sita a Catania in Viale Vittorio Veneto n°31.

Dati Catastali: Comune di Catania, Catasto Fabbricati, Foglio N°69, part.IIa n.23730, sub 34, categ. A/2, Classe 5, vani 6, Superf. Catastale totale 144 mq; sup. totale escluse le aree scoperte 139 mq, R. C. 805,67 €.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto non emergono sostanziali difformità.

3) **Cespite N°10:** unità immobiliare sita a Catania con accesso da Viale Vittorio Veneto n°31 e da via Milano n°25.

Dati Catastali: Comune di Catania, Catasto Fabbricati, Foglio N°69, part.IIa n.23730, sub 35, categ. A/2, Classe 5, vani 7,5 – Superf. Catastale totale 169 mq; sup. totale escluse le aree scoperte 163 mq, R. C. 1.007,09 €.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto non emergono sostanziali difformità.

3.7. Destinazione urbanistica

Punto h. del mandato:

*h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*

3.7.1 Immobili siti nel comune di Belpasso. Cespiti NN° 1,2,3,4,5,6,7

Il Comune di Belpasso è dotato di P.R.G. approvato con D.A. 997/DRU/93 del 22/12/1993 e di un Piano Regolatore Area Sviluppo Industriale (P.R.A.S.I) di Piano Tavola approvato con D.A. n. 498/DRU del 13/12/2000 e pubblicato nella G.U.R.S. del 26/01/2001 – Parte I, n.4 e

successiva variante alla N.T.A del Piano Regolatore Area Sviluppo Industriale di Piano Tavola, Catania e Paternò, approvata con D.D.G. n. 63/DRU del 24/02/2010 e successiva variante al P.R.A.S.I di Piano Tavola approvata con D.D.G. n. 143/DRU del 22/03/2010, pubblicato nella GURS del 30/04/2010 – Parte I n. 21. Detto piano, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui all’art. 19 della L.R. 04/01/84, n.1 s.m.i. dell’art. 51 del DPR 06/03/1978, n. 218, nonché dell’art.2 della L. R. 27/12/1978, n.71, è piano territoriale di coordinamento ed, in quanto tale, equiparato a piano particolareggiato.

I cespiti NN° 1, 2, 3, 4 e 5 sono censiti al Catasto al Foglio N°70, part. 148 sub 4, 8, 9, 10 e 11. Tali immobili sono ubicati nella zona a Nord Est del Centro abitato di Piano Tavola e ricadono nella Zona Territoriale Omogenea “A.S.I.” regolata dal Piano Regolatore Area Sviluppo industriale che è un piano equiparato ad un piano particolareggiato (**Allegato n°7.1** – Atti autorizzativi – Cespiti nn°1, 2, 3, 4, 5 e 6).

I cespiti NN°6 e 7 sono ubicati in contrada Montecenero in un’area ricadente nella Zona Territoriale Omogenea A.S.I. e in Zona D/2 (industriale). In particolare, per quanto riguarda il cespite N°7 formato da vari lotti di terreno, oggetto di stima, si riporta di seguito quanto emerso dalla certificazione urbanistica rilasciata dal Comune (**Allegato n°7.2** – Certificato di destinazione urbanistica – Cespite N°7).

1 -Lotto di terreno censito al Cat. Terreni al Foglio N°70 del Comune di Belpasso, Part. 155

Il terreno ricade in parte in zona D/2 (Industriale) e in parte all’interno dei limiti territoriali area A.S.I. con destinazione infrastrutture ed è ricompresa all’interno dell’area sottoposta a tutela del territorio ricoperto da boschi o a vincolo di rimboschimento art. 142 comma 1, lett. g) Dlgs n. 42/2004.

2 - Lotto di terreno censito al Cat. Terreni al Foglio N°70 del Comune di Belpasso, Part. 157

Il terreno ricade all’interno dei limiti territoriali area A.S.I. con destinazione in area per infrastrutture ed inoltre è ricompresa all’interno dell’area della zona interessata da stabilimenti a rischio di incidente rilevante (entro i 171 m dall’azienda xxxxxxxx).

3 – Lotto di terreno censito al Cat. Terreni al Foglio N°70 del Comune di Belpasso, Part. 165

Il terreno ricade all’interno dei limiti territoriali area A.S.I. con destinazione parte in area per infrastrutture e parte in area per industrie. Di fatto è una particella di terreno che si trova già inglobata nella corte comune degli edifici censiti al Catasto Fabbricati, Foglio N° 70 del Comune di Belpasso, particella N°148.

4 -Lotto di terreno censito al Cat. Terreni al Foglio N°70 del Comune di Belpasso, Part. 173

Il terreno ricade all'interno dei limiti territoriali area A.S.I. con destinazione in area per infrastrutture.

5 - Lotto di terreno censito al Cat. Terreni al Foglio N°70 del Comune di Belpasso, Part. 177

Il terreno ricade all'interno dei limiti territoriali area A.S.I. con destinazione parte in area per industrie, parte in area per infrastrutture parte in area destinata alla viabilità ed inoltre è ricompresa all'interno della seconda e terza area della zona interessata da stabilimenti a rischio di incidente rilevante (entro i 171 m e i 265 m dall'azienda) ed in parte all'interno dell'area sottoposta a tutela del territorio ricoperto da boschi o a vincolo di rimboschimento (D legisl. art. 142 comma 1 lett. g). In particolare per in riferimento

6 - Lotto di terreno censito al Cat. Terreni al Foglio N°70 del Comune di Belpasso, Part. 179

Il terreno ricade all'interno dei limiti territoriali area A.S.I. con destinazione parte in area per industrie, parte in area per infrastrutture. L'area è inoltre in parte ricompresa all'interno della seconda e terza area della zona interessata da stabilimenti a rischio di incidente rilevante (entro i 171m e i 265m dall'azienda) e in parte sottoposta a tutela del territorio ricoperto da boschi o a vincolo di rimboschimento (D legisl. art. 142 comma 1 lett. g).

7 - Lotto di terreno censito al Cat. Terreni al Foglio N°70 del Comune di Belpasso, Part. 188

Il terreno ricade all'interno dei limiti territoriali area A.S.I. con destinazione parte in area per industrie, parte in zona destinata a Viabilità.

8 - Lotto di terreno censito al Cat. Terreni al Foglio N°70 del Comune di Belpasso, Part. 189

Il terreno ricade all'interno dei limiti territoriali area A.S.I. con destinazione parte in aree per industrie, parte in area per infrastrutture, parte in zona destinata a Viabilità e in parte all'interno dell'area sottoposta a tutela del territorio ricoperto da boschi o a vincolo di rimboschimento (D. legisl. art. 142 comma 1 lett. g).

9 - Lotto di terreno censito al Cat. Terreni al Foglio N°70 del Comune di Belpasso, Part. 190

Il terreno ricade all'interno dei limiti territoriali area ASI con destinazione in area per infrastrutture.

Di seguito le prescrizioni urbanistiche vigenti per la zona A.S.I. e la zona D/2.

Zona A.S.I. (Area Sviluppo Industriale)

Nella zona A.S.I sono proibite le abitazioni ad eccezione di:

-alloggi per portinai o custodi degli stabilimenti;
-alloggi per addetti alla sorveglianza continua degli impianti limitatamente per il personale indispensabile.

– È consentita la costruzione di edifici per uffici sino a piani due sopra terra più seminterrato con indice di edificabilità inferiore a 0,10. Il volume dell'edificio per uffici sarà incluso nel calcolo della cubatura totale e la sua proiezione orizzontale sarà inclusa nel calcolo dell'occupazione del terreno.

– Gli edifici dovranno ritirarsi dal filo della strada di una distanza minima di 25 ml e dai confini del lotto di 10 ml.

– Le recinzioni dovranno ritirarsi dal confine stradale almeno 15 ml ed essere costituite da cancellate trasparenti a partire dalla quota massima di ml 0,50 dal piano di campagna.

– Le fasce di terreno tra il filo stradale e le recinzioni debbono essere sistemate a verde per una profondità minima di ml 5,00 dal filo stradale con idonei varchi per gli autoveicoli e sistemate a tale scopo.

– Percentuale di copertura $\leq 44\%$;

– Indice di fabbricabilità ≤ 6 mc/mq escluso i volumi tecnici.

– Lotto minimo per edificare per industrie e lotto massimo per imprese artigiane:5.000 mq.

– Altezza massima del fabbricato: 12,50 ml ;

Non sono ammesse costruzioni accessorie addossate ai confini di proprietà o alla recinzione ad eccezione di edifici speciali o di guardiole per il personale di custodia degli ingressi con cubatura inferiore a mc 50 e con pareti perimetrali.

Aree per infrastrutture della Zona A.S.I

Ricadono in queste aree i lotti riservati agli impianti delle infrastrutture tecnologiche a servizio dell'agglomerato, quali le centrali e le sottostazioni elettriche, gli impianti delle fognature etc. La sistemazione del lotto dovrà rispettare la normativa vigente o comunque assicurare tutte le condizioni di sicurezza.

Zona territoriale D/2 (Zona Industriale)

Non è consentita alcuna attività se non dopo l'approvazione di un apposito piano esecutivo.

Strumenti attuativi: Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione

Rapporto di copertura: 0,40 mc/mq

Altezza massima consentita;12 ml

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

Lotto minimo non inferiore a 10.000 mq.

Superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive: 50 % per parcheggi; 25% verde pubblico; 25% attività collettive.

Distanza minima dal confine e tra pareti finestrate: 10 m

Volume destinato ad abitazione del personale addetto all'azienda pari all'1% dell'intero volume realizzabile.

Per quanto riguarda i vincoli, alcune particelle di terreno (part.lla NN°157, 177, 179) ricadono nel secondo e terzo cerchio dell'area interessata da stabilimenti a rischio di incidente rilevante. In particolare, quasi in posizione frontale rispetto a queste particelle (dall'altra parte della strada SP3iii) è ubicata la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e parte dei terreni ricadono sia nella seconda zona di danno (lesioni irreversibili – 171 m), sia nella terza zona detta “di attenzione” (265 m dall'azienda) – (**Allegato n°7.2** – Certificato di destinazione urbanistica – Cespiti N°7).

In particolare, la seconda zona compresa tra 121 m e 171 m è caratterizzata da possibili danni, anche gravi ed irreversibili per le persone che non assumono le corrette misure di autoprotezione e da possibili danni anche letali, per persone più vulnerabili, quali i minori e gli anziani.

La terza zona, compresa tra 171m e 265 m di distanza dall'azienda, è caratterizzata dal possibile verificarsi di danni, generalmente non gravi, anche per i soggetti particolarmente vulnerabili o da reazioni fisiologiche che possono determinare situazioni di turbamento tali da richiedere provvedimenti anche di ordine pubblico.

3.7.2 Immobili siti nel comune di Catania. Cespiti NN° 8, 9, 10

Gli immobili siti nel Comune di Catania ricadono nella Zona territoriale “C”. A causa delle precauzioni per l'emergenza sanitaria, non si ha avuto accesso agli atti né risposta dall'Ufficio Tecnico di Catania nonostante l'incontro in video conferenza e la pec inviata di sollecito.

3.8. Conformità urbanistica

Punto i. del mandato:

*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*

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

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;

I fabbricati siti a Belpasso, oggetto di stima, constano di un complesso di tre capannoni a schiera con annessi uffici, un'unità abitativa per il custode, (cespiti NN° 1, 2, 3, 4, 5) e di un capannone ancora in corso di realizzazione da adibire alla lavorazione della carpenteria metallica (cespite N°6). Oggetto di stima sono anche tre unità abitative ubicate a Catania in un Condominio ad angolo tra Via Vittorio Veneto e Via Milano (cespiti NN° 8, 9 e 10). Di seguito l'accertamento della conformità urbanistica dei vari cespiti.

3.8.1. Immobili siti nel comune di Belpasso. Cespiti NN° 1, 2, 3, 4 e 5

Si analizzano unitamente i cespiti NN° 1, 2, 3, 4, 5 siti in Belpasso in contrada Cugno perché realizzati con lo stesso provvedimento autorizzatorio (**Allegato n°7.1** – Atti autorizzativi – Cespiti nn°1, 2, 3, 4, 5 e 6).

Si tratta infatti di tre capannoni industriali con rispettivi blocchi uffici/servizi realizzati tra il 2006 ed il 2008.

Infatti, in data 12/05/2005 la società "xxxxxxx" proprietaria dal 29/12/2004 (atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED]) del tratto di terreno riportato al Catasto al Foglio N° 77, part.lla NN°304, 305 e Foglio N° 70, part.lla NN°34 e 35 presenta al Comune di Belpasso l'istanza per ottenere l'autorizzazione a costruire in Zona A.S.I. (Area Sviluppo Industriale) <<un capannone industriale a tre blocchi con annessi uffici e locali accessori quali spogliatoi, servizi per gli operai e alloggio del custode da destinare rispettivamente:

- all'ampliamento dell'attività aziendale di produzione e deposito di manufatti edili in genere (corpi "A" e "B");
- a deposito per logistica (corpo "C")>>.

I tre capannoni industriali con le relative pertinenze sono stati realizzati su Concessione N°136/2006 del 21/02/2006 (pratica edilizia N°9194/UTC Prot. 15954/05) e successiva Concessione in variante N°425/07 del 12/10/2007 (pratica edilizia N°9685/UTC Prot.

22944/07).

In data 8/02/2008 l'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso ha autorizzato l'agibilità (autorizzazione di agibilità N°17/2008) dell'insediamento industriale così composto:

<<Corpo "A"

- sub 8 Piano Terra: opificio , uffici, hall di servizio, hall uffici, servizi igienici, spogliatoi e disimpegni.

- sub 9 Piano Primo e secondo: sala riunioni, segreteria, archivio, ufficio, sala attesa, direzione servizi igienici e disimpegni al piano primo e locali tecnici al secondo piano;

Corpo "B"

- sub 4 Piano Terra: opificio e locale carica batterie;

- sub 12 Piano Terra, Primo e secondo: uffici, hall uffici, archivio, loc. fax – fotocopie, spogliatoi, servizi igienici e disimpegni al piano terra; sala riunioni, segreteria, archivio, uffici, sala attesa, direzione, servizi igienici e disimpegni al piano primo e locali tecnici al secondo piano;

Corpo "C"

- sub 10 Piano Terra: opificio, uffici, sala attesa e disimpegno;

- sub 12 Piano Primo e secondo: n°2 vani letto, soggiorno-cucina. w.c. e disimpegno al piano primo e locale tecnico al secondo piano.>>>.

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e le planimetrie rappresentate negli elaborati architettonici approvati dal Comune sono emerse alcune difformità.

– Cespite N°1

All'interno del deposito "B", al momento del sopralluogo, si sono rilevate due celle frigorifere non presenti negli elaborati di progetto. Inoltre il deposito è stato posto in comunicazione con il deposito "C" formando un unico grande ambiente.

– Cespite N°2

Nell'edificio "A" si rileva una non corrispondenza nei prospetti con gli elaborati grafici approvati. In particolare nel prospetto Nord, un'apertura risulta traslata rispetto al progetto approvato (Allegato N°4.2 – Tavola 2 - Cespite N°2 – Rilievo planimetrico).

– Cespite N°3

Nell'immobile adibito ad uffici del corpo di pertinenza dell'edificio "A" si rilevano alcune difformità. In particolare, al secondo piano, è stato realizzato solo un vano tecnico dei due progettati in adiacenza e simmetricamente al vano scala.

(Allegato N°3 – Inquadramento territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°122, 123 – Allegato N°4.3 – Elaborati grafici, Tav N°3).

– Cespite N°4

Gli edifici industriali “C” e “B” attualmente costituiscono un’unica entità, non essendo presente la parete divisoria tra i due capannoni industriali.

(Allegato N°3.1 – Inquadramento territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°143, 144 – Allegato N°4.4 – Tav N°4 - Cespite N°4 – Rilievo planimetrico).

– Cespite N°5

Nell’unità adibita ad uffici sita al primo piano del corpo di pertinenza dell’edificio “C”, nel prospetto Sud, al piano secondo, sono state ridotte le dimensioni della finestra del vano scala. Si evidenzia, inoltre, la destinazione urbanistica e catastale di unità abitativa del custode (**Allegato N°4.5 – Tavola 5 - Cespite N°5 – Rilievo planimetrico**)

3.8.2. Immobile sito nel comune di Belpasso. Cespite N° 6

Si tratta di un capannone ancora in corso di realizzazione edificato su terreno assegnato in zona A.S.I.. In data 29/10/2009, prot. N° 35341; la “xxxxxxx” ha presentato l’istanza tesa ad ottenere la concessione edilizia per la realizzazione di un capannone adibito alla lavorazione di carpenteria metallica da sorgere su un terreno censito al Foglio N°70 part.lla N°156 del N.C.T. di Belpasso ricadente all’interno dell’area del Consorzio ASI – S.P. N3/III (Pratica N° 10154, protocollo 35341/2009). La concessione, C.E. N° 220 del 01/10/2010 è a nome della ditta “xxxxxxx”, giusto atto di fusione tra le società rogato intanto dal Notaio Dott. [REDACTED] [REDACTED] Successivamente, in data 13/09/2012 si ha la concessione in variante N°180/2012 (Allegato n°7.1 – Atti autorizzativi – Cespiti nn°1, 2, 3, 4, 5 e 6). Dalla documentazione esaminata all’U.T.C. e all’Ufficio del Genio Civile si evince che la data di inizio della costruzione dell’edificio è del 23/09/2011 così come comunicato all’U.T.C. dal sig. xxxxxxx, amministratore unico e legale rappresentante della società “xxxxxxx”.

L’edificio si trova nella particella censita al N.C.U. con il N°174 del Foglio N°70 del Comune di Belpasso, in contrada Montecenere ed il lotto, di forma triangolare, confina a nord con la part.lla N°173, ad Est con la particella N°190 (entrambe di proprietà del Debitore e anch’esse oggetto di pignoramento) e ad Ovest con proprietà di altra ditta. Di fatto, negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia, nella corografia del lotto, la part. 156 era confinante con la strada inglobando, dunque, l’attuale lotto di terreno censito al Catasto

Terreni al Foglio N°70, part.IIa N°173, anch'esso oggetto di pignoramento e che fa parte del cespite N°7.

Dell'edificio è stata realizzata solo la struttura con pilastri di dimensioni cm 60x60 a maglia ortogonale, le travi aeree di collegamento longitudinali e trasversali e i due solai ai due angoli dell'edificio lato Nord. Le fondazioni sono costituite da plinti in c.a. realizzati in opera e da un reticolo di travi di collegamento perimetrale e travi porta tamponamento. L'edificio, al momento del sopralluogo, si presentava senza alcuna tamponatura o tramezzatura e senza massetto di pavimentazione (Allegato N°4.6 – Tavola 6 - Cespite N°6 – Rilievo planimetrico) –(Allegato N°3.2 – Inquadramento territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°1- 8).

Dal confronto tra quanto già realizzato e gli elaborati di progetto non si notano difformità – (Allegato n°7.1 – Atti autorizzativi – Cespiti nn°1, 2, 3, 4, 5 e 6).

3.8.3. Immobili siti nel comune di Catania. Cespiti N° 8, 9 e 10

Gli immobili siti a Catania consistono in tre unità abitative ubicate in un edificio Condominiale posto ad angolo tra il Viale Vittorio Veneto e Via Milano. Dagli atti di compravendita e dalle dichiarazioni dei venditori la costruzione dell'edificio condominiale sembra essere anteriore al 1967. Successivamente, in tempi più recenti, le unità immobiliari sono state oggetto di fusione e frazionamento. Purtroppo, si fa presente che, lo scrivente C.T.U. non ha potuto accertare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica – edilizia delle tre unità immobiliari in quanto, non è stato ancora possibile accedere agli atti presso l'U.T.C. del Comune di Catania a causa delle prescrizioni legate alla prevenzione della pandemia da Covid 19 come evidenziato anche dalla Lettera degli Ordini degli Architetti (prot. N°855) degli Ingegneri (prot. N°506) e dei Geometri (prot. N°833) della provincia di Catania del 12/04/2021 che si allega.

La scrivente rimane sempre in attesa di una risposta dal Comune di Catania e si riserva di integrare questo quesito non appena avrà accesso agli Atti.

3.9. Verifica della sanabilità delle difformità esistenti

Punto j, k e l del mandato:

j) in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria 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° 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 i relativi costi.*

*l) in caso di immobili abusivi,ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.*

Da quanto esposto nel paragrafo precedente, gli immobili oggetto di pignoramento non sono stati realizzati abusivamente ma presentano alcune difformità (variazione di prospetti e mancata realizzazione di un vano tecnico in copertura). Per sanare le difformità presenti negli immobili siti a Belpasso, sentito il parere dell'U.T.C., è necessario presentare una C I L A. Si tratta di opere realizzate in difformità rispetto alla Concessione ma non in contrasto con le prescrizioni urbanistiche e per sanare gli abusi effettuati si dovrà pagare un'oblazione di circa 1.000,00 €, ai sensi dell'ex art.13 della legge 47/85 oggi art.36 DPR N° 380/2001.

Dagli accertamenti effettuati non sono state trovate ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali né procedure amministrative o sanzionatorie riguardanti gli immobili di Belpasso.

3.10. Verifica di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni.

Punto m. e n del mandato:

*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***

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere artistico;

*n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;*

Dalla lettura della documentazione in possesso non emergono vincoli ed oneri che risulteranno inopponibili all'acquirente.

3.11. Verifica se i beni sono gravati da censo, livello ed uso civico

Punto o. del mandato:

*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*

Il diritto di proprietà del debitore sugli immobili deriva dagli atti di compravendita e dalle varie Concessioni edilizie in virtù delle quali ha edificato su terreno di proprietà.

Gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

3.12. Verifica dell'ammontare delle spese di manutenzione o straordinarie

Punto p. del mandato:

*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.***

3.12.1 Immobili siti a Belpasso – Cespiti NN°1-5

Nel Contratto di concessione in godimento con diritto di acquisto (ai sensi dell'art. 23 D.L. 133 del 12/09/2014) del 7/11/2017 tra le Società "xxxxxxx" e "xxxxxxx" al punto 2.9 si legge: << *Con riguardo alle eventuali spese condominiali tra le parti si conviene quanto segue:*

– le spese condominiali ordinarie vengono assunte a proprio carico dalla parte conduttrice, in quanto immessa nella detenzione degli immobili (in misura pari a due terzi dell'intero);

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

– per le spese straordinarie troverà applicazione la disciplina dettata dall'art. 1005 c.c. (salva la facoltà per parti, di volta in volta, di convenire diverse modalità di imputazione di dette spese).>>.

Le spese condominiali ordinarie dunque sono divise in ragione di 1/3 dell'intero per ogni deposito. A parere dello scrivente C.T.U., sarebbe opportuno redigere o rielaborare le tabelle millesimali per adeguarle all'attuale situazione degli immobili.

Dalla documentazione inviata dal Debitore non sono emerse spese straordinarie già deliberate.

3.12.2 Immobili siti a Catania.

Le spese fisse di gestione o di manutenzione sono di circa 4.192,00€ per i due appartamenti con ingresso da Via Vittorio Veneto e di 76,00 € per l'unità con accesso da Via Milano.

Dalla scheda contabile inviata dalla Dott.ssa xxxxxxxx, amministratrice del Condominio, al 29/12/2020, risultano spese condominiali non pagate a partire dal 2017. Gli importi non pagati delle quote ordinarie negli ultimi due anni ammontano a circa 8.384,00€.

Inoltre, l'amministratore ha fornito un piano di riparto spese straordinarie per lavori di rifacimento del tetto, della facciata interna, degli androni e delle scale (1° lotto- delibera del 13/7/2011) in base al quale la Società Debitrice deve una somma pari a circa 32.491,00 € per i due immobili con accesso dall'ingresso di Viale Vittorio Veneto e pari a circa 4.758,00€ per l'appartamento con accesso anche da Via Milano – **Allegato n°11** – Documentazione acquisita dall'Amministratore del Condominio di Via Vittorio Veneto (tab.millesimali, piano di riparto spese...)

3.13. Verifica dell'occupazione dell'immobile.

Punto q. del mandato:

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'ATTIVITÀ DI ESPERTO MD.47REV).

La maggior parte degli immobili oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo risultava essere occupata. Di seguito si analizzeranno i vari cespiti indicandone lo stato di

occupazione, il canone pattuito, l'eventuale data di registrazione e la scadenza dei relativi contratti.

3.13.1. Immobili siti nel comune di Belpasso.

a) Cespiti NN° 1, 4 e 5

Dati catastali: Catasto Fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.lla N°148, sub 4 e 10, categ. D/1 e sub 11 cat. A/2

Al momento del sopralluogo i depositi indicati con le lettere "B" e "C" ed i locali di pertinenza del primo piano dell'edificio "C" risultano occupati dalla Società "xxxxxxx". Dal contratto, stipulato in data 07/11/2017 (Atto del [REDACTED] [REDACTED]), tali locali e le relative pertinenze sono stati concessi in godimento dalla "xxxxxxx" alla Società "xxxxxxx". Si tratta di un contratto di locazione in godimento con diritto di acquisto dalle caratteristiche di cui all'art.23 del D.L. N°133/2014 convertito con Legge N°164/2014 e prevede l'immediata concessione del godimento degli immobili a fronte del pagamento di un canone ed il diritto della parte conduttrice di acquistarli entro 10 anni imputando al corrispettivo del trasferimento la parte del canone versato. Il canone mensile convenuto era di 11.500,00 € per i primi due anni e di 12.000,00€ dopo tale data. Le parti riconoscono che *<<il canone è stato da esse determinato... in ragione della natura unitaria dell'operazione e, dunque, in considerazione dell'eventuale futuro acquisto della proprietà in favore della parte conduttrice.>>*¹

In particolare, nel contratto si chiarisce che, decorsi i primi due anni, la somma di 11.000,00 € è per il godimento degli opifici così suddivisa: 450,00 € per l'unità abitativa e 10.550,00 €. Il residuo importo di 1.000,00€ costituirà la componente da imputare al prezzo di vendita a seguito dell'esercizio del diritto all'acquisto, di cui euro 50,00 ed euro 950 per gli opifici (Allegato n°10 – Contratti di locazione e affitto).

b) Cespite N°2

Dati catastali: Catasto Fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.lla N°148, sub 8, categ. D/1

Al momento dell'accesso, il cespite N°2 corrispondente all'edificio industriale "A" con annessi i locali al piano terra del blocco servizi risultava occupato ed in uso alla stessa Società

¹Cfr Contratto di locazione in godimento con diritto di acquisto ai sensi dell'art. del D.L. N°133/2014 convertito con Legge N°164/2014 – [REDACTED]

Debitrice.

c) Cespite N°3

Dati catastali: Catasto Fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.lla N°148, sub 9, categ. D/10

Al momento dell'accesso, i locali adibiti ad uffici ubicati al primo piano del blocco servizi del capannone "A" erano occupati da due società. Dai documenti acquisiti, parte di detti locali risultano essere locati, giusto contratto di locazione del 20.02.2018 alla "xxxxxxx" (con sede in Catania, Via Martino Cilestri n. 36) al canone mensile di 250,00 €, e parte alla "xxxxxxx", (con sede in Catania, Via Martino Cilestri n. 36) al canone mensile di 250,00 €.

Il contratto con la "xxxxxxx" è stato registrato a Catania in data 23/02/2018 al N°002702 serie 3T e codice identificativo TXN18T002702000KB con durata dal 01/03/2018 al 28/02/2024.

Il contratto con la "xxxxxxx" è stato registrato a Catania in data 23/02/2018 al N°002701 serie 3T e codice identificativo TXN18T002701000JJ con durata dal 01/03/2018 al 28/02/2024 (Allegato n°10 – Contratti di locazione e affitto).

d) Cespiti NN° 1, 2, 3, 4

Dagli accertamenti effettuati è emerso che sui cespiti NN° 1, 2, 3, 4 grava il contratto di locazione stipulato presso il Notaio [REDACTED] con cui la società "xxxxxxx" ha concesso in locazione ultranovennale alla società "xxxxxxx", a corpo, tutto il lastrico solare (tetto) di 6.000 mq circa dei tre capannoni (cespiti NN°1, 2, 4) e dell'ufficio al primo piano del capannone "A" (cespite N°3) per collocare e gestire uno o più impianti di produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica. Il contratto è stato registrato a Messina in data 18/11/2009 N°9226 serie 1T (Nota Trascrizione: Catania n. 9225/11/2009 - Reg. gen. 62942 - Reg. part. 40686). La Società "xxxxxxx", contattata telefonicamente e tramite pec, ha dichiarato che il contratto ha durata ventennale con decorrenza dal 28/01/2011 (entrata in funzione dell'impianto FV) fino al 27/01/2031 (data di fine incentivazione) ed il canone di locazione ammonta a 25.000€/Anno oltre IVA (in rate mensili da euro 2.084 + Iva) (Allegato n°10 – Contratti di locazione e affitto).

e) Cespite N°6:

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.lla N°174.

L'edificio da adibire alla lavorazione di carpenteria metallica sito a Belpasso in contrada Montecenere snc in corso di costruzione, al momento del sopralluogo, si presentava incompiuto. Il cantiere sembrava fermo da tempo.

f) Cespite N°7

Dati Catastali: Catasto terreni, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.lla NN° 155 di ha 2.33.20, 157 di are 25.61, 165 di are 03.50, 173 di are 06.40, 188, (ex 176), 189(ex 176), 190 (ex 176), 177 di are 83.02, 179 di ha 1.87.85.*

Al momento del sopralluogo i lotti di terreno siti a Belpasso in contrada Montecenere non risultano essere locati. Si tratta di terreni incolti, di natura vulcanica che si estendono sulla colata lavica del 1669 ricadenti soprattutto nella zona territoriale A.S.I..

3.13.2. Immobili siti nel comune di Catania

Gli immobili oggetto di pignoramento, siti a Catania, consistono in tre unità abitative ubicate in un edificio condominiale ad angolo tra Via Vittorio Veneto e Via Milano. Si analizzano di seguito i singoli cespiti.

a) Cespite N°8:

Dati Catastali: Catasto fabbricati, Foglio N°69 del Comune di Catania, part.lla n.23730, sub 30, categ. A/2, vani 7,5 classe 5, vani 7,5, R.C. € 1.007,09.

Al momento del sopralluogo, l'appartamento risulta occupato dalla Sig.ra xxxxxxxx e dai figli, giusto contratto di locazione del 18/08/2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Catania in data 03/09/2018 successivamente all'atto di pignoramento. Il canone mensile è di 500,00€. La sig.ra xxxxxxxx ha presentato al nominato Custode apposita istanza per poter continuare ad abitare l'immobile stipulando un contratto di precario immobiliare, della durata di un anno, dietro corresponsione di un canone mensile di 400,00 € (Allegato n°10 – Contratti di locazione e affitto).

b) Cespite N°9

Dati Catastali: Catasto fabbricati, Foglio N°69 del Comune di Catania, part.lla N°23730, sub 34, categ. A/2, vani 6, R.C. € 805,67.

L'appartamento è occupato dalla sig.ra xxxxxxxx, dal marito e dal cugino, in virtù del contratto di locazione del 12/09/2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Catania in data 27/09/2017, dietro corrispettivo di un canone mensile di 600,00 €.

La sig.ra xxxxxxxx in data 19/10/2020 ha presentato al custode istanza per ottenere una riduzione del canone di locazione a 400,00€ per lo stato conservativo e di manutenzione dell'immobile, gravato da infiltrazioni d'acqua e da umidità e perché nell'immobile i due servizi presenti sono interni e non dotati di aerazione naturale (Allegato n°10 – Contratti di locazione e affitto).

c) Cespite N°10:

Dati Catastali: Catasto fabbricati, Foglio N°69 del Comune di Catania, part.lla N°23730, sub 35, categ. A/2, vani 7,5, R.C. € 1.007,09.

Al momento del sopralluogo, l'unità abitativa era occupata dai signori xxxxxxxx (con la moglie) e dal sig. xxxxxxxx (con la moglie), giusta contratto di locazione del 15/09/2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Catania in data 28/09/2017. Il canone mensile era di 600,00€. In data 19/07/2020 la "xxxxxxx" ha informato il Custode che gli inquilini hanno rilasciato l'immobile libero e sgombero (Allegato n°10 – Contratti di locazione e affitto).

3.14. Descrizione dei beni oggetto di stima

Punto r. del mandato:

l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti....

I beni, oggetto di valutazione, sono costituiti da unità immobiliari (fabbricati e terreni) ubicate nella frazione di Piano Tavola del Comune di Belpasso e da tre unità abitative site nel Comune di Catania. Descrivo di seguito i due contesti e le singole unità oggetto di stima.

3.14.1. Immobili siti nel comune di Belpasso

Belpasso è una cittadina di circa 28.000 abitanti nella provincia di Catania situata sul

versante meridionale dell'Etna a circa 17 km a N.O. di Catania (Allegato N°3.1 – Inquadramento territoriale – Immagini NN° 1-2). Oltre ad essere popoloso, il comune ha un territorio molto esteso, comprendendo l'area che va dalla sommità dell'Etna fino ai confini con la provincia di Siracusa. Il territorio comunale, infatti, si estende lungo una superficie di 164,49 Km² dal cratere dell'Etna alla Piana di Catania. Confina a N.O. con Ragalna, a N.E. con Nicolosi e Mascalucia, ad Est con Camporotondo Etneo e S. Pietro Clarenza, ad Ovest con Paternò, a Sud con Motta S. Anastasia, con Lentini (SR) e Ramacca.

Dal punto di vista morfologico, il territorio si presenta variegato: accanto a distese pianeggianti e rigogliose, si snodano zone dagli aspetti tipici dei centri montuosi a sedimentazione lavica, strettamente collegati agli effetti dell'attività vulcanica dell'Etna. Il paese è denominato “*La scacchiera dell'Etna*” in quanto l'impianto urbanistico è caratterizzato da una pianta a scacchiera adottata al momento dell'ultima rifondazione avvenuta nel 1694 che si basò su uno schema razionale, con isolati simmetrici di forma quadrata. Quasi tutte le vie non hanno nomi specifici ma si distinguono semplicemente in "rette" e "traverse", seguite da un numero romano in ordine crescente da I a XX. Belpasso ospita sul suo territorio una vasta area industriale con importanti aziende come “Dais”, “Condorelli” e “ORMI SUD” della famiglia Lau, noto distributore di macchine industriali Liebherr per il Meridione.

Gli immobili sorgono a Piano Tavola, una frazione sorta a sud rispetto al centro del Comune, ed ospita una vasta area industriale (Allegato n°3.1 – Inquadramento Territoriale e Rilievo fotografico, Immagine NN°1-4).

L'abitato di Piano Tavola è nato in modo spontaneo e privo di pianificazione urbanistica intorno agli anni '50 e '60 derivante dal sempre maggiore sviluppo di insediamenti industriali nel lembo di territorio costituito dalla colata lavica del 1669 e dalla conseguente immigrazione di operai e lavoratori che incominciarono ad insediarsi costruendo lungo la Strada Statale N°121e le sue intersezioni con le strade provinciali e comunali per Belpasso e Camporotondo. Con il tempo, l'abitato è cresciuto a dismisura ed il suo territorio è suddiviso tra quattro Comuni: Belpasso, Misterbianco, Camporotondo Etneo e Motta Sant'Anastasia ma la metà degli abitanti risiede nel Comune di Belpasso.

Dal punto di vista logistico e dei collegamenti con i comuni contermini, Piano Tavola è ben collegata tramite un servizio di autobus urbano della FCE con il centro di Belpasso e con la stazione metropolitana “Nesima” nonché con i comuni di Misterbianco, Paternò e Catania. È

sede della stazione della Circumetnea (linea Catania-Riposto).

Dall'area di ubicazione degli immobili, i vari servizi (scuole, panificio, farmacia, Chiesa, supermercato, bar, tabacchi...) sono facilmente raggiungibili in pochi minuti d'auto.

Infine, a poco distanza da Piano Tavola si trova la frazione di Valcorrente, sede del centro commerciale "Etnapolis", uno dei più grandi ed imponenti d'Italia (opera di M. Fuksas), poi ampliato col parco acquatico Etnaland, attivo e molto frequentato.

3.14.1.1. Descrizione dei Cespiti NN° 1-5

I cespiti si trovano in Contrada Cugno, a Piano Tavola, nel Comune di Belpasso e fanno parte di un complesso industriale costituito da tre Corpi di Fabbrica indicati negli elaborati grafici allegati alla Concessione come Corpo "A", Corpo "B" e Corpo "C", edificati all'interno della Zona Territoriale Omogenea "A.S.I.", per un'area complessiva di circa 21.323 mq giusta concessione N°9194/UTC del 21/02/2006 e successiva variante N°425 del 12/10/2007 (Allegato n°3.1 – Inquadramento Territoriale e Rilievo fotografico, Immagini NN°5 e 6). L'accesso al complesso avviene da una traversa di Via Provinciale N°14 che ha fine dinanzi al cancello d'accesso alla corte comune (Allegato n°3.1 – Inquadramento Territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°1-5).

Nel complesso, la particella catastale N°148 su cui sono edificati i cespiti suddetti, confina a Nord con le particelle N°132 (sede della strada), N°170 (con servitù di accesso per i sub della particella N°148) di proprietà di altre Ditte e N°165 (appartenente al cespite N°7) di proprietà del Debitore; ad Est confina catastalmente con le part.ile N°196 e N°198 intestate alla Società "xxxxxxx" con sede a Latina. Di fatto, tali particelle sono inglobate nel perimetro della corte comune ma non si è trovato alcun titolo che ne giustifichi, l'acquisizione.

A sud, la part.lla N°148 confina in parte con la part.lla N° 194 di altra ditta ed ad Ovest con le part.ile NN° 147 e 36 appartenenti ad altra ditta.

Alla fine della strada privata, nella part.lla N°170 un cancello permette l'accesso alla corte comune ai tre corpi di fabbrica edificati sul terreno di natura vulcanica della colata storica del 1669. I tre edifici sono contigui tra loro ma posti in posizione sfalsata ed ad ogni corpo affrisce un fabbricato a due elevazioni fuori terra adibito ad uffici e servizi. I tre blocchi presentano un'unica struttura realizzata in elevazione con elementi prefabbricati, travi e pilastri in c.a.v. e c.a.p. e in fondazione con plinti in C.A. gettato in opera. I muri perimetrali sono costituiti da pannelli prefabbricati in calcestruzzo. La copertura è realizzata con tegoli

prefabbricati.

1) Cespite N°1

Dati Catastali: Catasto fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.lla N°148, sub 4, S.P. 14 s.n., p.t., Categ.D/1.

Il cespite N°1 corrisponde al Corpo di fabbrica “B”. Esso confina a Nord con la corte comune, ad Est con il Corpo di fabbrica “C” (sub 10) con il quale è comunicante non essendo presente la parete di divisione; a Sud in parte con la corte comune, in parte con il corpo di fabbrica a due elevazioni destinato ad uffici e servizi di proprietà di altra Ditta (sub 12); ad Ovest con il Corpo “A” di proprietà del Debitore (sub 8). L’edificio, planimetricamente, ha la forma di un rettangolo (dim 48 m x 39 m circa). Presenta un’unica elevazione fuori terra con un’altezza interna di circa 8,50 metri (misurata dal piano di calpestio fino all’intradosso dei tegoli di copertura). La struttura è in c.a.v. e c.a.p., le tamponature in pannelli prefabbricati in cls armato, il pavimento di tipo industriale e la copertura in tegoli. Lungo il prospetto Nord è presente un piano di carico posto alla stessa quota del piano di calpestio del deposito ma a circa 85 cm più in alto rispetto alla quota della corte comune per agevolare le operazioni di carico e scarico delle merci dai veicoli industriali.

Il piano di carico è protetto da una tettoia con struttura in ferro (dim. 7,65m x 40,00m circa) poggiante da una parte sulla tamponatura dell’edificio e dall’altra su colonne in ferro. (Allegato N°3.1 – Inquadramento Territoriale e Rilievo fotografico, Foto N°7-8). Al piano di carico vi si accede tramite N°3 aperture di circa 4,95 m di luce ed N°1 di circa 1,45 m. Lungo il prospetto Sud, due aperture (larghezza 4,95m e 1,45m) immettono nella corte esterna; le altre aperture visibili, sempre lungo lo stesso prospetto, ormai chiuse, mettevano in comunicazione il deposito con il corpo di fabbrica dei servizi oggi appartenente ad altra ditta.

L’edificio, lungo i prospetti liberi è dotato di alte finestre che illuminano naturalmente l’ambiente. All’interno del cespite, nell’angolo a Nord-Est, vi è un vano a pianta rettangolare, adibito al caricamento delle batterie e, nell’angolo a Sud-Ovest, un deposito refrigerato (dim. 20,00 m x 9,85 m, H: 5,35 m) con annessa cella frigorifera negativa (dim. 6,00 m x 2,87 m circa ed altezza 2,80 m circa). L’immobile presenta una pavimentazione industriale, le tamponature sono in pannelli prefabbricati, gli infissi sono in metallo e le aperture carrabili sono dotate di portoni sezionali. Il locale è dotato di impianto elettrico, idrico, allarme ed

antincendio. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione. L'unità risulta essere allacciata alla rete elettrica e all'acquedotto comunale.

L'impianto fognario, costituito dalla Vasca Imhoff, è in comune con l'edificio dei servizi (sub 12) di proprietà di altra Ditta. Dalla documentazione esaminata, il cespite risulta in classe energetica "B".

Al momento del sopralluogo l'edificio era occupato ed ad uso esclusivo della "xxxxxxx" come deposito logistico delle merci – (Allegato N°3.1 – Inquadramento Territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°18-34).

Per quanto riguarda i dati di interesse ai fini della stima, si ha:

superficie commerciale (comprensiva dei muri perimetrali e tramezzature): **1.902,38 mq**;

superficie della terrazza al livello con tettoia: **253,09 mq** (prospetto Nord)

altezza utile interna sotto trave: **8,50 m**

superficie utile interna: **1.866,00 mq**

2) Cespite N°2

Dati Catastali: **Catasto fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.lla N°148, sub 8, S.P. 14 s.n., p.t., Categ. D/1.**

Il cespite N°2 è individuato nel Corpo di fabbrica "A", adibito a deposito. Confina a Nord ed Ovest con corte comune, a Sud con corte comune e con il corpo di fabbrica a due elevazioni il cui primo piano ospita gli uffici (sub 9) e ad Est con il cespite N°1, ovvero con l'edificio "B" di proprietà del Debitore. L'edificio, planimetricamente, ha la forma di un rettangolo (dim. interne 48 m x 39 m circa) e presenta un'unica elevazione fuori terra con un'altezza interna di circa 8,50 metri. Lungo il prospetto Nord è presente un piano di carico posto alla stessa quota del piano di calpestio del deposito ma più in alto rispetto alla quota della sede della corte comune per facilitare le operazioni di scarico e carico merci dai mezzi di trasporto industriali (Allegato N°3.1 – Inquadramento Territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°19). Lungo il prospetto Nord, al piano di carico vi si accede tramite n.3 aperture, due di circa 4,95 m di luce ed una di circa 1,45 m. Lungo il prospetto Sud, due aperture (larghezza 4,95m e 1,45m) immettono nella corte esterna; ad Ovest un'apertura di sicurezza consente l'accesso all'esterno nella corte. La struttura è in c.a.v. e c.a.p., le tamponature in pannelli prefabbricati in cls armato, il pavimento di tipo industriale e la copertura piana, in tegoli.

L'edificio è dotato di alte finestre con infissi in metallo che illuminano naturalmente l'ambiente; le aperture carrabili sono dotate di portoni sezionali. L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. L'unità risulta essere allacciata alla rete elettrica e all'acquedotto comunale. Il locale è dotato di impianto elettrico, idrico, allarme ed antincendio. L'impianto fognario, costituito dalla Vasca Imhoff, è in comune con il sub 9.

Al momento del sopralluogo, l'unità era ad uso del Debitore ed utilizzata come deposito di materiale ed attrezzature edili, nonché di arredi per ufficio. Vi si trovavano anche alcuni autoveicoli (Allegato N°3.1 – Inquadramento Territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°40-53).

L'immobile censito al sub 8 si compone anche degli ambienti siti al piano terra del contiguo corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra ed afferente al corpo di fabbrica "A". Tali ambienti, complessivamente, confinano a Nord ed ad Est rispettivamente con il deposito "A" ed il deposito "B" di proprietà del Debitore, a Sud ed Ovest con la corte comune. (Allegato N°3.1 – Inquadramento Territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°56 - 88).

Il fabbricato presenta struttura a scheletro portante in C.A., tamponature in laterizi e solai in latero cemento. La copertura dell'edificio è piana. La facciata è rifinita.

L'accesso all'unità avviene sia dalla corte comune, sia dall'interno del deposito "A". Dalla corte si accede in un androne che è in comune con gli ambienti posti al primo piano ed adibiti ad uffici che si raggiungono tramite il vano scala (Cespite N°3, sub 9).

Catastalmente, l'androne non risulta censito come bene comune non censibile al sub 8 e al sub 9: nel caso di vendita a due ditte diverse sarebbe opportuno presentare una variazione catastale e destinare l'androne a bene comune non censibile ai due sub ed il vano scala di proprietà del primo e secondo piano.

Planimetricamente, gli ambienti si articolano in due zone differenti per accessi ed utilizzo.

L'area posta ad ovest è accessibile dall'androne e dal deposito "A" ed è composta da un connettivo ad "L" da cui si accede ai servizi igienici (accessibili ai diversamente abili) da una parte e ad un grande ambiente dall'altra che, al momento del sopralluogo, si presentava suddiviso in vani tramite pareti in carton gesso. L'ambiente è illuminato ed areato naturalmente attraverso delle finestre a nastro ed i rapporti aeroilluminanti risultano soddisfatti. Il disimpegno e i servizi sono al buio. In particolare, i servizi sono dotati di un impianto di aerazione (Allegato N°3.1 – Inquadramento Territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°57 – 69) – (Allegato n°4.2 – Elaborati Grafici, Tavola 2 – Rilievo planimetrico).

L'area posta ad Est è accessibile direttamente dalla corte comune (sub 16) e dall'interno del deposito "A". Quest'area ospita la zona servizi per i lavoratori. Accedendo dal deposito ci si immette in un corridoio ove a sinistra si accede ai due vani servizi, a destra, alla cucina - soggiorno ed a due ambienti destinati, in progetto, ad ospitare gli spogliatoi. I servizi sono composti da un antibagno con uno o più lavabi e dai singoli vani alcuni attrezzati solamente con wc, altri con doccia (Allegato n°4.2 – Elaborati Grafici, Tavola 2 – Rilievo planimetrico).

Gli ambienti che prospettano ad Est (un vano servizi e la cucina) prendono aria e luce direttamente dall'esterno attraverso finestre a nastro; gli altri, quali il corridoio ed un vano spogliatoio sono illuminati tramite finestre interne su spazi illuminati naturalmente (su cucina e bagni). Gli altri ambienti interni sono dotati di un impianto di aerazione forzata. Gli ambienti sono controsoffittati e l'altezza interna è di 2,70 (Allegato N°3.1 – Inquadramento Territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°70-88).

Tutti gli ambienti si presentano rifiniti. Le pareti sono intonacate e dipinte ad eccezione dei servizi in cui alcune pareti sono rivestite da piastrelle fino ad una altezza di circa 1,50 m o fino all'altezza del box doccia. La pavimentazione è a tappeto in ceramica chiara, gli stipiti e i davanzali sono in pietra. Gli infissi esterni sono in pvc di colore chiaro e gli infissi interni sono in legno tamburato. Il sistema oscurante è costituito da tende interne.

Nell'immobile è presente un impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompe di calore. L'impianto fognario, costituito da Vasche Imhoff, è in comune con il sub 9. Gli impianti sono rispondenti alle norme del periodo di realizzazione. L'immobile risulta essere allacciato alla rete idrica comunale ed alla rete di distribuzione dell'energia elettrica.

Al momento del sopralluogo, l'unità si presentava occupata dalla Società Debitrice ed in buono stato di conservazione.

Per quanto riguarda i dati di interesse ai fini della stima, si ha:

superficie commerciale deposito (comprensiva dei muri perimetrali e pilastri): **1916,13 mq**

superficie delle terrazze al livello (prospetto. Nord – piano di carico): **222,50 mq**

superficie commerciale dell'area di pertinenza del deposito (servizi/spogliatoi): = **179,12 mq**

superficie utile interna deposito: **1891,41 mq**

superficie utile interna area di pertinenza: **156,06 mq**

altezza utile interna sotto trave di copertura deposito: **8,57 m**

altezza utile interna area di pertinenza: **2,70 m**

3) Cespite N°3:

Dati Catastali: Catasto fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.lla N°148, sub 9, S.P. 14 s.n., p.T -1, Categ. A/10.

L'immobile da valutare è un'unità adibita ad uffici sita in un Complesso formato da tre edifici industriali e dalle loro pertinenze. Il cespite N°3 consta dei locali siti al primo e secondo piano del corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra afferente al corpo di fabbrica "A". Il cespite confina a Nord con il sub 8 di proprietà del Debitore, ad Est, Sud e Ovest con area libera sovrastante la corte comune (Allegato n°4.3 – Elaborati Grafici, Tavola 3 – Rilievo planimetrico) – (Allegato N°3.1 – Inquadramento Territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°89-124) Il fabbricato presenta struttura a scheletro portante in C.A. con tamponature in muratura e solai in latero cemento. La copertura del fabbricato e del torrino scala è piana. L'accesso all'unità avviene al piano terra, dalla corte comune.

Dall'androne di ingresso, comune anche agli ambienti del piano terra inclusi nel Cespite N°2, si accede ad un corpo scala che conduce al primo e secondo piano. Nell'androne si ha anche l'accesso ai locali di pertinenza a servizio dell'edificio "A" (Allegato N°3.1 – Inquadramento Territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°89-90)

Catastalmente, l'androne ed il vano scala non risultano censiti come beni comuni non censibili ai sub 8 e 9: nel caso di vendita a due ditte diverse, si dovrebbe fare una variazione catastale e destinare almeno l'androne a bene comune non censibile ai due sub.

Al primo piano, dal vano scala, tramite una porta a vetri si accede all'immobile che, planimetricamente, risulta avere una distribuzione degli ambienti quasi simmetrica rispetto al vano scala: nella zona ad Est si ha in successione, partendo dalla scala, i servizi igienici, un ufficio/archivio e due uffici. Tutti gli ambienti sono disposti intorno ad un ampio disimpegno di forma pressoché quadrata utilizzato come sala d'attesa. Analoga distribuzione nell'area posta ad Ovest. Un quinto ufficio si trova di fronte al vano scala con ingresso dal disimpegno lato Ovest: da esso si ha accesso all'unico balcone posto sul prospetto Sud da cui si ha una vista sulla corte comune e sui terreni di natura lavica circostanti. Questo ambiente presenta una finestra nella parete interna del corridoio, dinanzi al vano scala (Allegato n°4 – Elaborati Grafici, Tavola 3: Planimetria cespite N°3) – (Allegato N°3 – Inquadramento Territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°92 - 118).

Tutti gli ambienti, ad eccezione del connettivo e dei servizi, prendono aria e luce direttamente dall'esterno attraverso delle finestre a nastro ed i rapporti aeroilluminanti

risultano soddisfatti. L'altezza interna è di 2,70 m ma tutti gli ambienti presentano un controsoffitto.

L'immobile si presenta rifinito sia internamente che esternamente. Tutti gli ambienti hanno le pareti intonacate e dipinte ad eccezione dei servizi in cui alcune pareti sono rivestite da piastrelle fino ad una altezza di circa 1,50 m. I servizi lato Ovest presentano un antibagno con un lavabo e nel bagno i sanitari ed un box doccia. I bagni posti ad Est sono dotati di un lavabo nell'antibagno e di un bidet e wc in un vano e di una doccia nell'altro. La pavimentazione è a tappeto, in ceramica chiara; gli stipiti e i davanzali sono in pietra. Gli infissi esterni sono in pvc di colore chiaro e gli infissi interni sono in legno tamburato. Il sistema oscurante è costituito da tende interne.

Fanno parte del sub 9 anche il locale tecnico sito al secondo piano. Vi si accede tramite il vano scala che presenta pedate e alzate in pietra tipo travertino con la ringhiera in ferro e passamano in legno. Sul pianerottolo insistono due aperture munite di porte in ferro: ad Est si accede al lastrico di copertura che risulta non calpestabile perché non presenta una pavimentazione ma un manto di guaina ardesiata. Un parapetto in muratura protetto da una scossalina metallica delimita il perimetro della terrazza. Ad Ovest, dal pianerottolo della scala, si accede ad un locale tecnico che prende luce da una finestra. In fondo, sulla parete lato Ovest vi è un'apertura per l'aerazione (Allegato N°3 – Inquadramento Territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°119 - 124). La concessione in variante prevedeva la realizzazione di un vano tecnico anche ad Est, rispetto alla scala, non realizzato. Inoltre, il lastrico solare dei tre edifici industriali è stato locato alla società "xxxxxxx" per l'installazione e la gestione di un impianto di pannelli fotovoltaici. Per la manutenzione, i tecnici della società, tramite una scala esterna in ferro, da questo lastrico solare raggiungono il tetto di copertura dei tre depositi.

Nell'immobile è presente un impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompe di calore anche nel locale tecnico al secondo piano. L'impianto fognario, costituito da Vasche Imhoff, è in comune con il sub 8. Gli impianti sono rispondenti alle norme del periodo di realizzazione. L'immobile risulta essere allacciato alla rete idrica comunale ed alla rete di distribuzione dell'energia elettrica.

Al momento del sopralluogo, l'unità si presentava in discreto stato di conservazione ed era occupata da due Società locatarie.

Per quanto riguarda i dati di interesse ai fini della stima, si ha:
superficie commerciale (comprensiva dei muri perimetrali e tramezzature): **194 mq**

superficie commerciale balcone : **5,80 mq**;

superficie commerciale piano secondo (comprensiva dei muri perimetrali): **12,44 mq**

superficie del lastrico di copertura: **204,95 mq**

superficie utile interna primo piano:**168,80 mq**

superficie utile interna secondo piano:**9,29 mq**

altezza utile interna: **2,70 m**

4) Cespite N°4

Dati Catastali: **Catasto fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.IIa n.148, sub 10, S.P. 14 s.n., p.T., Categ. D/1.**

Il cespite N°4 corrisponde al Corpo di fabbrica “C” adibito a sede logistica di deposito merci. Esso confina a Nord e ad Est con la corte comune, a Sud con corte comune e con il corpo di fabbrica a due elevazioni il cui primo piano (sub 11), di proprietà del Debitore, è destinato catastalmente ad unità abitativa del custode ed ad Ovest con il Corpo di fabbrica “B” (sub 4), (di proprietà del Debitore ma in affitto alla “xxxxxxx”) con il quale è comunicante non essendo presente la parete di divisione. L’edificio, planimetricamente, ha la forma di un rettangolo (dim 48 m x 39 m circa). Presenta un’unica elevazione fuori terra con un’altezza interna sotto la trave di copertura di circa 8,50 metri. La struttura è in c.a.v. e c.a.p., le tamponature in pannelli prefabbricati in cls armato e la copertura in tegoli. Lungo il prospetto Nord è presente un piano di carico posto alla stessa quota del piano di calpestio del deposito ma a circa 85 cm più in alto rispetto alla quota della corte comune. Il piano di carico è protetto da una tettoia con struttura in ferro poggiate da una parte sulla tamponatura dell’edificio e dall’altra su colonne in ferro. Al piano di carico vi si accede tramite n.3 aperture di circa 4,95 m di luce ed n.1 di circa 1,45 m (Allegato N°3 – Inquadramento Territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°125-131). Lungo il prospetto Sud, due aperture (larghezza 4,95m e 1,45m) immettono nella corte esterna; le altre aperture mettono in comunicazione il deposito con il corpo di fabbrica dei servizi. Sul prospetto Est vi sono n.8 aperture dotate di portoni sezionali per facilitare il carico e lo scarico delle merci direttamente dai veicoli industriali. L’edificio, lungo i prospetti liberi, è dotato di alte finestre che illuminano naturalmente l’ambiente. L’immobile presenta un pavimento industriale. Gli infissi sono in metallo. Il locale è dotato di impianto elettrico, idrico, allarme e video sorveglianza ed antincendio.

Il cespite N°4 si compone anche degli ambienti siti al piano terra del corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra afferente al deposito "C". Tali ambienti, complessivamente, confinano a Nord con il sub N°10 di proprietà del Debitore, ad Est, Sud ed Ovest con la corte comune. (Allegato N°3.1 – Inquadramento Territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°160-170). Il fabbricato presenta struttura a scheletro portante in C.A., tamponature in laterizi e solai in latero cemento. La copertura dell'edificio è piana. L'accesso all'unità avviene sia dalla corte comune sia dall'interno del deposito "C". Dalla corte si accede ad un androne che è in comune con l'unità immobiliare posta al primo piano raggiungibile dal vano scala (Cespite N°5, sub 11).

Catastalmente, l'androne non risulta censito come bene comune non censibile al sub 10 ed 11: nel caso di vendita a due ditte diverse, mediante la presentazione di una variazione catastale, sarebbe opportuno destinare l'androne a bene comune non censibile ai due sub ed il vano scala al sub 11.

Planimetricamente, l'unità è composta da due vani adibiti ad uffici e da un vano servizi con antibagno. Un corridoio a forma di L da cui si accede ai vani, collega l'accesso dall'androne a quello del deposito "C" (Allegato n°4.4 – Elaborati Grafici, Cespite N°4 – Rilievo planimetrico).

Gli uffici sono illuminati ed areati naturalmente attraverso le finestre a nastro ed i rapporti aeroilluminanti risultano soddisfatti; i servizi ed il corridoio sono non illuminati naturalmente.

L'altezza interna è di 2,70 m ma tutti gli ambienti presentano un controsoffitto.

Tutti gli ambienti si presentano rifiniti. Le pareti sono intonacate e dipinte ad eccezione dei servizi in cui alcune pareti sono rivestite da piastrelle fino ad una altezza di circa 1,50 m. I servizi sono accessibili alle persone con ridotta mobilità. La pavimentazione è a tappeto in ceramica chiara, gli stipiti e i davanzali sono in pietra. Gli infissi esterni sono in pvc di colore chiaro e gli infissi interni sono in legno tamburato. Il sistema oscurante è costituito da tende interne.

Nell'immobile è presente un impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompe di calore. L'impianto fognario, costituito dalla Vasca Imhoff, è in comune con il sub 11. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione. L'unità risulta essere allacciata alla rete elettrica e all'acquedotto comunale. Dalla documentazione acquisita, l'immobile "C" è in classe energetica "B".

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

All'immobile inerisce il diritto della comproprietà sulle parti comuni e l'obbligo di partecipazione alle eventuali spese generali inerenti la manutenzione e conduzione delle parti comuni nella misura di un terzo dell'intero.

Al momento del sopralluogo l'edificio era occupato ed ad uso esclusivo della "xxxxxxx" come deposito logistico delle merci.

Per quanto riguarda i dati di interesse ai fini della stima, si ha:

superficie commerciale deposito (comprensiva dei muri perimetrali e pilastri): **1917,50 mq**

superficie del piano di carico con tettoia (prosp. Nord): **231,40 mq**

superficie dell'area di pertinenza (compr. dei muri perimetrali e tramezzature): **78,94 mq**

altezza utile interna deposito sotto trave di copertura: **8,50 m**

superficie utile interna: **1891,46 mq**

superficie utile interna area di pertinenza: **69,10 mq**

5) Cespite N°5

Dati Catastali: **Catasto fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.lla N°148, sub 11, S.P. 14 s.n., p.T -1., Categ. A/3.**

L'immobile da valutare è ubicato all'interno del complesso formato da tre edifici industriali e dalle loro pertinenze. Si tratta di un'unità adibita catastalmente ad abitazione del custode. Il cespite N°5 consta dei locali siti al primo e secondo piano del corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra afferente al corpo di fabbrica "C". Il cespite confina a Nord con il sub N°10 di proprietà del Debitore, ad Est, Sud e Ovest con area libera sovrastante la corte comune (Allegato N°3.1 – Inquadramento Territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°191-196) (Allegato N°4.5 – Tavola 4 - Cespite N°5 – Rilievo planimetrico). Il fabbricato presenta struttura a scheletro portante in C.A. con tamponature in laterizi e solai in latero cemento. La copertura sia dell'edificio che del torrino scala è piana. L'accesso all'unità avviene al piano terra, dalla corte comune. Dall'ingresso si accede ad un androne comune anche agli ambienti del piano terra a servizio del Deposito "C" a cui si accede tramite una porta sulla parete Ovest.

Catastalmente, l'androne ed il vano scala non risultano censiti come beni comuni non censibili ai sub 10 e 11: nel caso di vendita a due ditte diverse, sarebbe opportuno presentare una variazione catastale e destinare l'androne a bene comune non censibile ai due sub ed il

vano scala di proprietà del sub 11 – Allegato N°5.1 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali (Cespiti NN°1, 2, 3, 4 e 5).

Percorrendo la scala si giunge al primo piano ove, tramite una porta si accede all'unità abitativa utilizzata, al momento del sopralluogo, ad uffici. Planimetricamente i tre ambienti ed il servizio si articolano intorno ad un corridoio centrale che ne permette l'accesso. L'unità è completata da un balcone che si sviluppa lungo tutto il perimetro libero, sul prospetto sud ed ovest dell'immobile.

Tutti i vani, anche la scala, risultano illuminati ed areati naturalmente attraverso le finestre a nastro (nei vani) ed i rapporti aeroilluminanti risultano soddisfatti; solo il disimpegno è non illuminato naturalmente.

Tutti gli ambienti si presentano rifiniti. Le pareti sono intonacate e dipinte ad eccezione dei servizi in cui alcune pareti sono rivestite da piastrelle fino ad una altezza di circa 1,50 m o fino all'altezza del box doccia. La pavimentazione è in ceramica di colore chiaro; soglie, stipiti e davanzali sono in pietra. Gli infissi esterni sono in pvc di colore chiaro e gli infissi interni sono in legno tamburato. Il sistema oscurante è costituito da tende interne.

Dall'accertamento, nella tamponatura esterna del bagno sono state rilevate alcune lesioni in corrispondenza della trave.

Nell'unità è presente un impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompe di calore.

L'immobile risulta essere allacciato alla rete elettrica e all'acquedotto comunale.

L'impianto fognario, costituito dalla Vasca Imhoff, è in comune con il sub 10. Dalla documentazione acquisita risulta che l'immobile è in classe energetica "D".

Fanno parte del sub 11 anche i locali siti al secondo piano (Allegato N°3.1 – Inquadramento Territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°189-198) (Allegato N°4.5 – Tavola 4 - Cespiti N°5 – Rilievo planimetrico). Vi si accede tramite il vano scala rivestito in pietra tipo marmo travertino con la ringhiera in ferro e passamano in legno. Sul pianerottolo insistono due aperture munite di porte in ferro: ad Est si accede al lastrico di copertura che risulta non pavimentato e protetto dalla guaina ardesiata; ad ovest, si accede ad un locale tecnico e dunque, tramite una porta, alla terrazza. In fondo, sulla parete lato Ovest vi è un'apertura per l'aerazione. Il vano scala è illuminato naturalmente da una finestra le cui dimensioni sono minori rispetto al progetto. Un parapetto in muratura, protetto da una scossalina metallica, delimita il perimetro della terrazza-lastrico solare.

Al momento del sopralluogo l'edificio era occupato ed ad uso esclusivo della società "xxxxxxx" con destinazione uffici .

Per quanto riguarda i dati di interesse ai fini della stima, si ha:

superficie commerciale piano primo (compr dei muri perimetrali e tramezzature):**93,48 mq;**

superficie commerciale piano secondo (compr. dei muri perimetrali e tramezzature):**13,60 mq**

superficie del lastrico di copertura: **116,00 mq**

superficie del balcone: **29,44 mq**

altezza utile interna: **2,70 m**

superficie utile interna piano primo: **81,08 mq**

superficie utile interna locale tecnico: 11,22 mq

3.14.1.2. Descrizione dei Cespiti NN° 6 e 7

I cespiti N°6 e N°7 oggetto di pignoramento, si trovano nel comune di Belpasso in contrada Montecenere, poco distanti dal complesso dei tre edifici industriali prima descritto, ad una quota di circa 330 m s.l.m. in una zona acclive con contenuti dislivelli. L'area, dal punto di vista morfologico, è caratterizzata dalla natura litologica dei terreni affiorati costituiti prevalentemente da successioni di lembi sovrapposti della colata lavica del 1969 e che presentano alterazioni per gli scavi di sbancamento del materiale lavico – Allegato N°3.2 – Inquadramento territoriale. Rilievo fotografico degli immobili siti a Belpasso in contrada Montecenere (Cespiti NN°6 e 7).

1) Cespite N°6:

Dati Catastali: **Catasto fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.IIIa N°174.**

Si tratta di un edificio industriale in corso di costruzione da adibire alla lavorazione della carpenteria metallica sito a Belpasso in contrada Montecenere. Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato, ha forma triangolare e confina a Nord con la particella N°173, ad Est con la part.IIIa N°155 di proprietà dello stesso Debitore e ad Ovest con la part.IIIa N°30 appartenente ad altra Ditta. L'edificio presenta una pianta irregolare ad una sola elevazione per la maggior parte della superficie: lungo il prospetto Nord presenta, agli angoli, due zone con un solaio intermedio e dunque a due elevazioni fuori terra. L'edificio ha forma quasi ad L e le sue dimensioni complessive sono: 73,80 m x 45 m. (Allegato N°3.2 – Inquadramento Territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°1- 8) – (Allegato N°4.6 – Tavola 6 - Cespite N°6 – Rilievo

planimetrico).

Al momento del sopralluogo era stata realizzata solamente la struttura. I pilastri sono in c.a.v. di sezione quadrata e di dim 60 cm x 60 cm , i solai dei soppalchi sono stati realizzati in c.a.p. così come le travi ad L per l'alloggiamento dei soppalchi e le travi di copertura. Le fondazioni sono del tipo in c.a. con plinti a bicchiere, travi di fondazione reggi pannello murario e cordoli di collegamento trasversali.

Al momento del sopralluogo i lavori erano fermi da tempo e l'immobile sembrava essere nella piena disponibilità del Debitore.

Per quanto riguarda i dati di interesse ai fini della stima, si ha:

superficie commerciale piano terra (compr dei pilastri): **2.734,00 mq;**

altezza utile interna sotto trave di copertura: **8,80 m circa**

Superficie commerciale del terreno

Per calcolare la superficie commerciale del fondo ai fini della stima, bisogna decurtare il valore della superficie occupata dall'edificio. Quindi:

– Superficie del fabbricato industriale corso di realizzazione

Sup. fabbr. = $(47,11 \times 45,00) \text{ mq} + (26,68 \times 23,00) \text{ mq} = 2.733,59 \text{ mq} \rightarrow 2.734 \text{ mq}$

Ai fini del calcolo della superficie commerciale del terreno si è considerata la superficie dell'originaria part.lla 156, sulla quale è stata chiesta ed ottenuta la concessione edilizia per erigere il fabbricato. Da questa particella, successivamente frazionata, si sono originate le particelle N°174 (catasto fabbricati) e N°173 (catasto Terreni). Quest'ultima particella per le motivazioni elencate nel paragrafo successivo è da considerare nel cespite N° 6.

superficie commerciale (superficie delle part.lle 174 e 173 (ex part. 156) al netto delle superfici occupate dal fabbricato presente sul fondo):

Sup. commerciale: $(11.986 - 2.734) \text{ mq} = \mathbf{9.252 \text{ mq}}$

b) Cespite N°7:

Questo cespite è composto da più terreni siti a Belpasso in contrada Barriera – Montecenere. Alcuni di questi terreni pur prospettando su strada SP3iii, Via Valcorrente, non ne hanno un accesso diretto e si trovano ad una quota inferiore rispetto alla stessa sede stradale. Estendendosi su parte della colata del 1669 presentano un aspetto di brulla sciara e sono incolti (Allegato N°3.2 – Inquadramento Territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°9-14, Allegato N°5.2 – Estratti di mappa e visure catastali (Cespiti NN°6 e 7).

– Dati Catastali: **Catasto Terreni, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.lla NN° 155, 157, 165, 173, 188, (ex 176), 190 (ex 176), 177, 179.**

– **Particella N°155** (superficie ha.2.33.20) confinante a Nord con Strada Valcorrente ad Est con part.lla NN°.17, 18, e a Sud con part,lla N°119 appartenente ad altre ditte, ed ad Ovest con la part.lla N°190, di proprietà del Debitore. Il terreno ricade in parte in zona D/2(Industriale) e in parte all'interno dei limiti territoriali area A.S.I. con destinazione ad infrastrutture. Una parte del lotto ricade all'interno dell'area sottoposta a tutela del territorio ricoperto da boschi o a vincolo di rimboschimento art. 142 comma 1, lett. g) Dlgs n. 42/2004.

– **Particella N°157** (superficie ha. 0. 25. 61) confinante a Nord – Ovest con la Strada Valcorrente, a Nord – Est con la part.lla N°30 di proprietà di altra Ditta, a Sud – Est con la part.lla N° 179 ed a Sud – ovest con la particella N°177, entrambe di proprietà del Debitore. Il terreno ricade all'interno dei limiti territoriali area A.S.I. con destinazione in area per infrastrutture ed all'interno (entro i 171 m) della zona interessata da stabilimenti a rischio di incidente rilevante.

– **Particella N°165** (superficie ha. 0. 03. 50) situata in contrada Cugno, lungo il confine Nord con la particella censita al Catasto Fabbricati al N° 148. Più esattamente, a Nord confina con la part.lla n. 169, ad Est con la part.lla N°196, entrambe appartenenti ad altra Ditta, a Sud con la part.lla N°148 (Foglio N°70 del Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso) di proprietà anche del Debitore ed a Ovest con la part.lla n°170. Il terreno ricade all'interno dei limiti territoriali area A.S.I. con destinazione in parte in area per infrastrutture e in parte in area per industrie. Di fatto è una particella di terreno che si trova già inglobata nella corte comune degli edifici censiti al Catasto Fabbricati, Foglio N° 70 del Comune di Belpasso, particella N°148 e dunque si ritiene non oggetto di valutazione. Si dovrà però procedere alla presentazione di una variazione catastale all'Agenzia delle Entrate per regolarizzare questo stato di fatto.

– **Particella N°173** (superficie ha. 0. 06. 40) confinante a Nord con la Strada Valcorrente, ad Est con la part.lla N°190 ed a Sud part.lla N°174 (Foglio N°70 del Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso) entrambe di proprietà del Debitore e ad Ovest con la particella N°30, di proprietà di altra Ditta. Il terreno ricade all'interno dei limiti territoriali area A.S.I. con destinazione area per infrastrutture. Questo appezzamento di terreno faceva parte della part lla N°156 su cui è stata data la Concessione Edilizia per la realizzazione dell'edificio industriale di cui al cespite N°6. Dalle misure effettuate in mappa, questa striscia di terreno ha una

larghezza di circa cinque metri e dunque costituisce quella fascia di terreno tra il filo stradale e le recinzioni che secondo le prescrizioni del Piano A.S.I., deve essere sistemata a verde e con idonei varchi per gli autoveicoli. Per tale motivo si ritiene che questo terreno debba costituire un unico lotto di vendita con il cespite N° 6.

– **Particella N°176**

Tale particella il 27/04/2018 è stata frazionata originando le part.lla NN° 188, 189 (oggi intestata ad altra ditta) e 190:

La particella N°188 (superficie ha 00.17.25) confina a Nord – Est e Sud – Est con la part.lla N°189, a Sud – Ovest con la part.lla n°178 intestate ad altra Ditta e a Nord – Ovest con la part.lla N°179 di proprietà del Debitore. Il terreno ricade all'interno dei limiti territoriali area A.S.I. con destinazione parte in area per industrie, parte in zona destinata a Viabilità.

La particella N°189 (superficie ha 05.00.00) attualmente risulta intestata ad altra ditta. Essa confina a Nord – Est con la particella N°190 appartenente al Debitore e con altre particelle di altre Ditte, a Sud – Ovest con la part.lla N°178 di altra ditta e a Nord – Ovest con la part.lla N°189 e con la part.lla N°30 intestate ad altre Ditte. Il terreno ricade all'interno dei limiti territoriali area A.S.I. con destinazione parte in aree per industrie, parte in area per infrastrutture, parte in zona destinata a Viabilità e in parte all'interno dell'area sottoposta a tutela del territorio ricoperto da boschi o a vincolo di rimboschimento (D. legisl. art. 142 comma 1 lett. g).

La particella N°190 (superficie ha 01.92.45) confinante a Nord con Strada Valcorrente, ad Est con la part.lla N°155 di proprietà del Debitore e N°17, appartenente ad altra Ditta, a Sud in parte con la N°189 ed in parte con la part.lla N°30 e ad Ovest con le particelle NN° 174 (Catasto Fabbricati, foglio N°70) e 173 del Debitore. Il terreno ricade all'interno dei limiti territoriali area ASI con destinazione in area per infrastrutture.

– **Particella N°177** (superficie ha 00.83.02) confinante a Nord – Ovest con la Strada Valcorrente, a Nord – Est con la part.lla N°157 e N°179, entrambe di proprietà del Debitore ed ad Sud – Ovest con la particella N° 178, di proprietà di altra Ditta. Il terreno ricade all'interno dei limiti territoriali area A.S.I. con destinazione parte in area per industrie, parte in area per infrastrutture parte in area destinata alla viabilità ed inoltre è compresa all'interno della seconda e terza area della zona interessata da stabilimenti a rischio di incidente rilevante (entro i 171 m e i 265 m dall'azienda a rischio) ed in parte all'interno dell'area sottoposta a

tutela del territorio ricoperto da boschi o a vincolo di rimboschimento (D legisl. art. 142 comma 1 lett. g).

– **Particella N°179** (superficie ha 01.87.85) confinante a Nord – Ovest con la particella N°157 del Debitore, a Nord – Est con la part.IIa N°30, a Sud – Est con la N°188 e a Sud – Ovest con la part. N°177 entrambe di proprietà del Debitore. Il terreno ricade all'interno dei limiti territoriali Zona A.S.I. con destinazione parte in area per industrie, parte in area per infrastrutture. Il terreno è inoltre in parte ricompreso all'interno della seconda e terza area della zona interessata da stabilimenti a rischio di incidente rilevante (entro i 171 m e i 265 m dall'azienda a rischio) e in parte sottoposto a tutela del territorio ricoperto da boschi o a vincolo di rimboschimento (D legisl. art. 142 comma 1 lett. g). – Allegato N°5.2 – Estratti di mappa e visure catastali (Cespiti NN°6 e 7) – Allegato n°7.2 – Certificato di destinazione urbanistica – Cespite N°7.

3.14.2. Immobili siti nel Comune di Catania

Si tratta di tre unità abitative ubicate all'ultimo piano di un edificio condominiale realizzato intorno agli anni '70 sito a Catania nell'angolo tra Via Vittorio Veneto e Via Milano.

Catania è il capoluogo della città metropolitana situata sulla costa orientale dell'isola, ai piedi dell'Etna, a circa metà strada tra le città di Messina e Siracusa. È una città portuale e si affaccia sul mar Ionio con il golfo omonimo. Costituisce il fulcro economico, industriale, logistico e commerciale dell'area sud-est della Sicilia ed è sede dell'aeroporto Vincenzo Bellini. La città, inoltre, è facilmente raggiungibile dall'autostrada, dalla Ferrovia Messina-Siracusa e dalla Ferrovia Circumetnea per cui le comunicazioni e gli spostamenti con i principali centri della Sicilia orientale e con i Comuni contermini sono agevolati. Il barocco del suo centro storico, nel 2002, è stato dichiarato dall'UNESCO, patrimonio dell'Umanità insieme a quello di altri comuni della Val di Noto.

Il contesto in cui i beni sono ubicati è una zona abbastanza centrale della città vicino ad importanti e trafficate vie quali il Corso Italia e la via Gabriele D'Annunzio a chiara vocazione residenziale e commerciale. Si tratta di un'area ben servita dai mezzi pubblici (autobus, fermata della metropolitana di Corso Italia) e servizi ed attività (scuole, panificio, farmacia, Chiesa, supermercato, negozi, stazione ferroviaria, bar, ristoranti, tabacchi...) sono facilmente raggiungibili in pochi minuti a piedi. Il mare dista pochi minuti d'auto (Allegato N°3.3 – Inquadramento territoriale – Rilievo fotografico degli immobili siti a Catania (Cespiti

NN°8, 9 e 10), Immagini NN° 1-5.

Gli immobili fanno parte di un Condominio denominato “Condominio Via Vittorio Veneto“ costituito da sei elevazioni fuori terra e da un piano seminterrato. L’accesso al Condominio avviene tramite due ingressi pedonali, uno dal civico N°31 del Viale Vittorio Veneto, l’altro dal Civico n° 25 di Via Milano e da uno carrabile in Via Milano. Dall’accesso del Viale Vittorio Veneto si entra in un androne da cui si dipartono le rampe di scale per raggiungere i vari piani. L’edificio è dotato di un ascensore non funzionante al momento del sopralluogo. Dal confronto con l’amministratore del Condominio l’ascensore è inattivo da anni per motivi di morosità e dunque, di fatto, da tempo non è utilizzabile.

L’edificio condominiale sembra essere stato costruito prima del 1967 ed è costituito da circa quattro unità immobiliari per piano. Il piano terra ospita varie attività tra cui un bar con sala consumazione, un tabaccaio, un fruttivendolo e vari negozi; al primo e secondo piano vi sono ubicati alcuni uffici dell’Azienda U.S.L. n°3, aperti al pubblico, quali il Servizio Distrettuale Igiene Pubblica (primo piano) e il Servizio di Medicina Fiscale e Legale (secondo piano). Parte dello stabile, un tempo, era adibito ad attività ricettiva (Allegato N°3.3 – Inquadramento territoriale. Rilievo fotografico N°1-6).

Lo stabile presenta una struttura probabilmente mista a scheletro portante in C.A. e muratura portante e necessita, al momento del sopralluogo, di lavori di rifacimento della copertura e della facciata. Infatti gli ambienti siti all’ultimo piano (anche il vano scala) presentano evidenti manifestazioni di umidità da infiltrazione discendente e nei balconi è stata posta in opera la rete per evitare che i pezzi staccati d’intonaco o del coprifermo esploso possano cadere in strada.

3.14.2.1. Descrizione dei Cespiti NN°8, 9 e 10

a) Descrizione del Cespite N°8:

Si tratta di un’unità abitativa sita a Catania in Viale Vittorio Veneto n°31 confinante a Nord con altro edificio condominiale, ad Est con aria libera sovrastante il Viale Vittorio Veneto, a Sud il sub N°34 di proprietà del Debitore e con vano ascensore, ad Ovest in parte con il vano scala di accesso condominiale, in parte con un’unità abitativa di altra ditta ed in parte con area libera.

Dati Catastali: **Catasto fabbricati, Foglio N°69 del Comune di Catania, part.IIa N°23730, sub 30, categ. A/2, vani 7,5.**

L’immobile sito al quinto ed ultimo piano di uno stabile anni’70, consta di quattro vani e,

per la sua posizione angolare presenta una pianta a forma di L. Vi si accede tramite la scala condominiale con accesso dal Viale Vittorio Veneto N°31 e tramite l'ascensore qualora funzionante.

La porta d'ingresso immette in un lungo corridoio ad L su cui, a destra, si aprono in successione i vari ambienti: due camere da letto e due disimpegni: il primo permette l'accesso ad un servizio (oggi utilizzato come ripostiglio) e alla cucina, il secondo, frontale, su cui insistono due ambienti (una camera da letto ed un servizio igienico) (Allegato N°3.3 – Inquadramento Territoriale e Rilievo fotografico, Foto N°14-53 – Allegato N°4.7 – Tavola 7 - Cespite N°8 – Rilievo planimetrico). Girando l'angolo, sul lato destro del corridoio, si accede ad una camera da letto, ad un servizio e, in fondo, ad una lavanderia. Quasi tutti gli ambienti prendono luce ed aria dall'esterno ad eccezione del corridoio, del ripostiglio, di un servizio e della lavanderia. Quasi tutti gli ambienti prospettano ad est (tre stanze da letto e la cucina) e dalle due camere e dalla cucina si può accedere al balcone da cui si gode un'ampia vista sul tessuto urbano circostante (Allegato N°3 – Inquadramento Territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°51,53,54). L'altezza interna degli ambienti è di circa 4,00 mt. L'immobile, nel tempo, è stato soggetto a lavori di ristrutturazione. Presenta infatti un pavimento in gres simil legno, gli infissi interni sono in legno tamburato color legno, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, l'impianto elettrico ed idrico sono stati rifatti (sanitari con cassetta incassata...) anche se quest'ultimo avrebbe bisogno di una maggiore manutenzione. Quasi tutte le stanze da letto e la cucina presentano dei condizionatori con le unità esterne allocate nel balcone. Le pareti del servizio (fino ad un'altezza di circa 1,50m) e quelli della cucina sono in parte piastrellate. Internamente, l'immobile si presenta intonacato e rifinito ma le infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura sono evidenti in quasi tutti gli ambienti ed hanno provocato distacchi dello strato di dipintura e dell'intonaco, macchie nere, efflorescenze.... Anche la pavimentazione del balcone è stata rifatta ma in alcuni punti l'orlatura di marmo si è scollata dal supporto e ciò ha favorito l'ingresso dell'acqua piovana sia nel balcone sia lungo i frontalini. Le ringhiere mancano di manutenzione e si presentano completamente ossidate ed anche l'intonaco esterno della facciata presenta lacune e necessiterebbe di un urgente intervento di ripristino. L'unità risulta essere allacciata alla rete elettrica e all'acquedotto comunale. L'acqua calda sanitaria è fornita da scaldabagni elettrici.

Al momento del sopralluogo, l'unità si presentava occupata ed in un sufficiente stato di conservazione.

Per quanto concerne i dati di interesse ai fini della stima si ha:

- superficie commerciale (comprensiva dei muri perimetrali): **163,40 mq**
- superficie utile interna (escluso il balcone): **126 mq** circa
- superficie commerciale balconi = **11,70 mq**
- altezza utile interna: **4,00 m**

b) Descrizione del Cespite N°9

Si tratta di un'unità abitativa sita a Catania in Viale Vittorio Veneto n°31 confinante a Nord con il sub N°30 di proprietà del Debitore, con vano ascensore e, con il pianerottolo della scala di accesso condominiale, ad Est con aria libera sovrastante il Viale Vittorio Veneto, a Sud con aria libera sovrastante Via Milano ed ad Ovest con il sub N°35 di proprietà del Debitore.

Dati Catastali: **Catasto fabbricati, Foglio N°69 del Comune di Catania, part.IIIa N°23730, sub 34, categ. A/2, vani 6.**

Planimetricamente, l'appartamento presenta una forma pressoché rettangolare con un'esposizione prevalente ad Est (Allegato N°4.8 – Tavola 8 - Cespite N°9 – Rilievo planimetrico). Dall'ingresso ci si immette in un piccolo vano da cui, a sinistra, si accede alla cucina e, di fronte, ad una camera da letto. A destra si diparte il corridoio su cui si aprono, in sequenza, sulla sinistra ed in fondo quattro camere da letto e, sulla destra, due servizi, entrambi senza illuminazione naturale e senza un ricambio d'aria naturale (Allegato N°4.8 – Tavola 8 - Cespite N°9 – Rilievo planimetrico). Entrambi i suddetti wc sono collegati ad un sanitrip (tritratore con pompa) – Allegato N°3.3 – Inquadramento territoriale. Rilievo fotografico – Foto NN°74 e 80.

Quasi tutti gli ambienti presentano sul soffitto chiari segni di umidità discendente ma anche di condensa soprattutto in corrispondenza dei travetti di ferro: ciò è dovuto probabilmente alla mancanza di un adeguato sistema di coibenza termica nella copertura e di una mancanza di manutenzione dello strato di impermeabilizzazione del tetto (Allegato N°3.3 – Inquadramento territoriale. Rilievo fotografico – Foto NN°76, 79 e 88).

Tutti gli ambienti prendono aria e luce da Est, ad eccezione di una camera da letto che invece è rivolta a Sud e dei due servizi e del corridoio che sono ciechi. Dalle tre stanze da letto e dalla cucina si accede al balcone da cui si gode un'ampia vista sul tessuto urbano circostante (Allegato N°3.3 – Inquadramento Territoriale e Rilievo fotografico, Foto NN°92,96).

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

L'altezza interna degli ambienti è di circa 4,00 mt. L'immobile, nel tempo, è stato soggetto a lavori di ristrutturazione interna. Presenta, infatti, una pavimentazione relativamente recente in gres, simil legno, gli infissi in legno con vetrocamera, e gli impianti elettrici ed idrici sono stati rinnovati. Le pareti dei servizi (fino ad un'altezza di circa 1,50 m) e quelli della cucina sono in parte piastrellate. Anche la pavimentazione del balcone è stata rifatta. Le ringhiere mancano di manutenzione e si presentano ossidate. Internamente, l'immobile si presenta intonacato e dipinto ma i soffitti presentano macchie di umidità da condensa (di colore verde, rotondeggianti) e da infiltrazione e ciò rende anche insalubre l'aria all'interno degli ambienti.

L'unità risulta essere allacciata alla rete elettrica e all'acquedotto comunale. L'acqua calda sanitaria è fornita da scaldabagni elettrici mentre negli ambienti è presente la predisposizione per l'installazione di condizionatori

Per quanto concerne i dati di interesse ai fini della stima si ha:

- superficie commerciale (comprensiva dei muri perimetrali): **139 mq**;
- superficie utile interna: **120,40 mq circa**;
- superficie commerciale balconi = **13,78 mq + 2,70 mq = 16,48 mq**
- altezza utile interna: **4,00 m**

c) Descrizione del Cespite N°10

Si tratta di un'unità abitativa sita a Catania con accesso da Viale Vittorio Veneto n°31 e da via Milano n°25, confinante a Nord con il vano scala di accesso condominiale di via Milano, con aria libera sulla corte comune interna e con il vano scala di accesso condominiale dal Viale Vittorio Veneto, ad Est sempre con la scala condominiale e con il sub N°34 di proprietà del Debitore, a Sud con aria libera su Via Milano, a Ovest con altra unità di altra Ditta.

Dati Catastali: Catasto fabbricati, Foglio N°69 del Comune di Catania, part.III N°23730, sub 35, categ. A/2, vani 7,5.

Planimetricamente, l'unità abitativa è caratterizzata da un ampio salone che funge anche da ingresso, quindi da un corridoio sul quale, sia da una parte che dall'altra, si aprono le porte dei vari ambienti. Pertanto, entrando nel connettivo dalla sala, in successione, a destra troviamo un servizio, la cucina, ed un altro servizio; quindi a sinistra si hanno quattro camere da letto. L'unità è completata da due balconi: uno posto a sud, sul prospetto lungo Via Milano; l'altro, a forma di L, a nord ed ovest e si affaccia sul cortile interno dell'edificio condominiale.

(Allegato n°3.3 – Rilievo Fotografico – Foto NN°104-131 -- Allegato N°4.9 – Tavola 9 - Cespite N°10 – Rilievo planimetrico).

Tutti gli ambienti interni presentano un'altezza utile pari a circa 4,00 metri.

L'immobile, nel tempo, è stato soggetto a lavori di ristrutturazione. Presenta infatti un pavimento in gres simil legno, gli infissi interni in tamburato color legno, gli infissi esterni in legno con vetrocamera; l'impianto elettrico ed idrico sono stati rifatti (sanitari con cassetta incassata...) anche se quest'ultimo avrebbe bisogno di una manutenzione. Anche la pavimentazione del balcone è stata rifatta. Le ringhiere mancano di manutenzione e si presentano ossidate. Le pareti dei servizi (fino ad un'altezza di circa 1,50 m) e quelli della cucina sono in parte piastrellate.

Internamente, l'immobile si presenta intonacato e rifinito ma parte dei soffitti presenta macchie di umidità da condensa (di colore verde, rotondeggianti) e ciò rende anche insalubre l'aria all'interno degli ambienti. L'unità risulta essere allacciata alla rete elettrica (contratto per 3kW) e all'acquedotto comunale. L'acqua calda sanitaria è fornita da scaldabagni elettrici mentre negli ambienti è presente la predisposizione per l'installazione di condizionatori.

Per quanto concerne i dati di interesse ai fini della stima si ha:

- superficie commerciale (comprensiva dei muri perimetrali): **162 mq**;

- superficie utile interna: **139,24 mq** circa;

- superficie balconi (prosp. interno e prosp. Sud) = 11,92mq+9,78mq= **21,70mq**

- altezza utile interna: **4,00 m**

3.15. Determina del valore degli immobili

Punto s. e t. del mandato:

s) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

Con riferimento allo specifico incarico conferito, lo scrivente C.T.U. procederà di seguito alla quantificazione del valore attuale degli immobili in questione.

Preliminarmente, però, appare opportuno chiarire alcune considerazioni teoriche di fondamentale importanza per la piena comprensione del calcolo estimativo effettuato.

Com'è noto, il giudizio estimativo di un bene non costituisce un'espressione costante nel tempo, né lo è, in senso assoluto, in un determinato istante.

Il risultato di una stima, infatti, non solo può diversificarsi nel tempo se mutano le condizioni che lo hanno determinato, ma può anche variare nello stesso momento a seconda della "ragion pratica" da cui è scaturito, e, cioè, in relazione all'aspetto economico che il bene stesso viene ad acquisire per la corretta evasione del quesito estimativo.

I tipi di valore, cioè gli aspetti economici che il bene può assumere, com'è noto, sono sei, e precisamente:

- il più probabile valore di mercato;
- il più probabile valore di costo;
- il più probabile valore di trasformazione;
- il più probabile valore di surrogazione;
- il più probabile valore di capitalizzazione;
- il più probabile valore complementare.

Ciascuno dei suddetti "valori" consente di risolvere nella maniera più opportuna qualsivoglia quesito estimativo ed ognuno di essi è strettamente connesso alle finalità per cui la stima stessa viene effettuata.

In altri termini, se un bene, nel medesimo istante, può avere più valori di stima a seconda del diverso aspetto economico, di fatto, però, in relazione ad un preciso quesito estimativo, il valore del bene non può che essere uno, cioè quello logicamente più coerente col quesito posto.

Nella fattispecie, poiché il giudizio estimativo richiesto dal Giudice scaturisce da una precisa domanda tendente alla determinazione dell'odierno valore venale dei beni in esame, non v'è dubbio che l'aspetto economico più coerente sia rappresentato dal più probabile valore di mercato e dal più probabile valore di capitalizzazione detratti i costi di trasformazione per completarlo, regolarizzarlo e renderlo fruibile in condizioni ordinarie.

Ciò posto, la scrivente C.T.U. ha proceduto ad effettuare indagini di mercato condotte sia presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sia presso alcune agenzie immobiliari presenti nel territorio e sia presso alcuni tecnici operanti nel territorio. Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili nel rispetto dei seguenti tre punti:

- "beni simili", aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fisiche,

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

manutentive, di zona, di destinazione, di livello, di prospetto, di orientamento, etc.);

- conoscenza, per i predetti beni simili, del valore unitario di vendita e locativo di mercato al periodo considerato;

- esistenza di un elemento di confronto tra i suddetti beni simili e quelli in esame, nella fattispecie un parametro tecnico, vale a dire il metro quadrato e il coefficiente di qualità e conservazione.

Il valore di vendita del bene in oggetto sarà calcolato tenendo conto di due procedimenti di stima ed effettuando poi la media aritmetica tra i valori trovati.

3.15.1 Valutazione degli immobili siti a Belpasso.

A) Valutazione analitica in base alle quotazioni di mercato

Il metodo utilizzato è quello della stima sulla base del valore a metro quadro per capannoni industriali, con riferimento al mercato di vendita di unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quelle degli immobili oggetto della presente stima. La scrivente ha proceduto, infatti, a effettuare indagini di mercato sia presso agenzie immobiliari locali (AZ immobiliare, F/S Immobiliare etc), e siti internet (Re/Max Casaffare, Re/Max Platinum, Idealista, ...) che trattavano immobili simili ricadenti nella zona in esame sia presso tecnici operanti nel settore.

Si è inoltre confrontato tale valore con quelli indicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici attraverso un'attività di costante monitoraggio e un continuo aggiornamento dei dati.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: **Anno 2020 - Semestre 2**

Provincia: CATANIA

Comune: BELPASSO

Fascia/zona: Suburbana/PIANO TAVOLA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	350	530	L	2,1	3,1	L
Capannoni tipici	NORMALE	400	600	L	2,4	3,5	L
Laboratori	NORMALE	600	820	L	3,1	4,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Sul sito dell’Agenzia del territorio si legge che la flessione delle compravendite immobiliari indotta dall'emergenza sanitaria, in atto nel nostro paese dal febbraio 2020, ha reso complessa la rilevazione delle osservazioni utili all'aggiornamento della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. L'aggiornamento della Banca Dati delle Quotazioni è, infatti, basato su diverse fonti di indagine tra cui in particolare i prezzi di compravendita desunti dai rogiti notarili. Nel contesto straordinario del 2° semestre 2020 sono state tenute in considerazione quale fonte di indagine, in misura maggiore dell’ordinario e seguendo le regole previste dal Manuale della Banca Dati Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare, le offerte immobiliari.

3.15.1.1 Valutazione del Cespite N°1

Immobile censito al Catasto Fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.

N°148, Sub. 4 (Deposito “B”)

1) Valutazione analitica

Per la valutazione analitica, la scrivente considera i valori di mercato dell'OMI riferiti ai capannoni industriali, avente stato conservativo, nel loro insieme, normale, conferendo una valutazione di mercato compresa tra i 350,00 € e i 530,00 € al metro quadro.

Per tener conto della vetustà, delle condizioni di conservazione dell'immobile, della distribuzione interna, della funzionalità, della mancanza dell'area di pertinenza adibita ad uffici, delle rifiniture e dell'affitto in atto si è scelto un coefficiente di qualità e stato di conservazione pari a 0,90; per computare la superficie della terrazza al livello (piano di carico) lungo il prospetto Nord, coperta da tettoia ed includerla nella superficie commerciale del cespite, si è moltiplicata tale superficie per un coefficiente pari a 0,50. Infine, per tener conto della presenza delle due celle (delimitati da pareti e soffitti coibentati) si è usato un coefficiente pari a 1,10, per il locale condizionato e 1,20 per quello refrigerato.

Per quanto riguarda i dati di interesse ai fini della stima, si ha:

superficie commerciale dell'intero deposito (comprensiva dei muri perimetrali e tramezzature):

1.902,38 mq

superficie commerciale dell'amb. condizionato (compr. dei muri perimetrali e tramez.): **220 mq**

superficie commerciale dell'amb. refrigerato (compr. dei muri perimetrali e tramez.): **20 mq**

superficie comm. del deposito al netto degli ambienti termocondizionati:(compr. dei muri perimetrali e tramezzature): **1.662 mq**

superficie della terrazza al livello con tettoia: **253,10 mq** (prospetto Nord)

altezza utile interna sotto trave: **8,50 m**

superficie totale utile interna: **1.866,00 mq**

superficie utile ambiente condizionato: **203,00 mq**

superficie utile ambiente refrigerato: **18,00 mq**

- **Qm** (quotazione media di mercato) = $(350,00+530,00) \text{ €/mq} / 2 = 440,00 \text{ €/mq}$
- Per quanto riguarda i dati d'interesse ai fini della stima, si ha:
- **Sc** (superficie commerciale deposito compresi i muri perimetrali e i tramezzi): 1.662 mq;
- **Sett** (superficie commerciale piano di carico con tettoia): 253,10 mq
- **Scac** (superficie ambiente condizionato) = 220,00 mq
- **Scar** (superficie ambiente refrigerato) = 20 mq

- **Ctac** (coefficiente ambiente condizionato) = 1,10
- **Ctar** (coefficiente ambiente refrigerato) = 1,20
- **Ct** (coefficiente piano di carico al livello) = 0,50
- **Cq** (coefficiente di qualità e conservazione) = 0,90
- **Vm** = [(Sc+(Sctt*Ct)+(Scac*Ctac)+(Scar*Ctar)]*Qm*Cq
- **Vm** = [1.662mq+(253,10mq*0,50)+(220mq*1,10)+(20mq*1,20)] x 440,00€/mq x 0,90 =
- **Vm** = [1.662,38 + 126,50 + 242,00 + 24] mq x 396,00 €/mq =
- **Vm** = **2.054,83 mq x 396,00 €/mq = 813.712,00 €**

1.a Valutazione analitica del canone di locazione

In libera trattazione di mercato e dai valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio i prezzi variano tra 2,10 e 3,10 €/mq x mese.

L'immobile può essere locato a:

qm = (2,10+3,10) €/mq mese / 2 = 2,60 €/mq mese. Da un'indagine su internet su capannoni simili in affitto e dal confronto con agenti immobiliari della zona, il valore trovato è simile.

- **Vaffitto** = [(Sc+(Sctt*Ct)+(Scac*Ctac)+(Scar*Ctar)]*qm*Cq
- **Vaffitto** = [1.662mq+(253,10mq*0,50)+(220mq*1,10)+(20mq*1,20)] x 2,60€/mq x 0,90 =
- **Vaffitto** = [1.662,38 + 126,50 + 242,00 + 24,00] x 2,60 €/mq x 0,90 =
- **Vaffitto** = **2.054,83 mq x 2,34 €/mq = 4.808,30 € → 4800,00 €**

può pertanto fornire un reddito lordo mensile pari a: $R_{lm} = 4.800,00 €$

Ne scaturisce un reddito lordo annuo pari a: $R_{la} = R_{lm} = 57.600,00 €$

Per pervenire al reddito netto annuo vanno però decurtate le spese e/o incidenze negative, che si ritengono congrue nella percentuale del 20%:

$$R_n = R_{la} - 0,20 \times R_{la} = 57.600,00 € - (0,20 \times 57.600,00 €) =$$

$$R_n = 57.600,00 € - 11.520,00 € = 46.080,00 €$$

L'equo tasso di capitalizzazione, stante le caratteristiche generali e specifiche dell'immobile, può essere posto uguale a 5,0.

Il valore dell'immobile sarà dunque:

$$V_{affitto} = R_n \times 100 / 4,0 = 46.080,00 € \times 100 / 5,0 \Rightarrow \mathbf{921.600,00 €}$$

Metodo sintetico comparativo

Un altro criterio di stima che garantisce la maggiore attendibilità del risultato è quello sintetico-comparativo o diretto che si fonda sulla analisi delle caratteristiche del bene in esame e di quelle di beni analoghi di prezzo noto e riferiti all'epoca della stima.

Nel caso specifico il procedimento sintetico-comparativo risulta applicabile poiché sono stati rintracciati dati sufficienti per la determinazione di un campione attendibile di prezzi di beni di caratteristiche similari. Pertanto si è ritenuto opportuno anche valutare il più probabile valore di mercato dei beni, con procedimento sintetico-comparativo con riferimento ai valori correnti di mercato.

Il criterio di stima adottato, in relazione allo scopo della presente stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili.

Per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari, si è ipotizzata la vendita delle medesime nell'attuale stato di conservazione e manutenzione.

Il procedimento sintetico-comparativo consiste sostanzialmente nel formare una scala di valori noti di beni analoghi o assimilabili all'immobile oggetto di stima e nell'inserire tale immobile nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con essi.

Ciò considerato, sono state svolte opportune indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi di zona attraverso diverse tipologie di fonti quali offerte di vendita di immobili, attraverso siti internet dedicati e agenzie specializzate.

Il valore di mercato ricercato ai fini della presente valutazione è quello delle unità immobiliari a destinazione produttiva (capannoni industriali); pertanto sono state esperite indagini relative ad immobili di analoga destinazione, collocati nella zona OMI in cui sono ubicate le unità immobiliari da stimare, o in zone limitrofe assimilabili. Per ogni dato elementare afferente le singole unità immobiliari prese a riferimento, sono state confrontate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna di esse con quella oggetto della stima. Quindi è stato rettificato ciascun dato elementare, introducendo opportuni coefficienti che ne correggano il valore di partenza tenendo conto della diversità di ciascuna caratteristica tra le unità immobiliari di riferimento e quelle oggetto di stima, cui vanno "rapportate".

Queste operazioni sono svolte nel foglio di calcolo riportato nell'Allegato n°8 – Tabella di comparazione immobili produttivi a cui si rimanda per il dettaglio.

Tutto quanto sopra premesso, sulla base del criterio di stima sintetico per comparazione, si è pertanto tenuto conto d'ogni elemento intrinseco ed estrinseco in proprio possesso e che poteva avere qualche influenza sul giudizio di stima, rapportando i prezzi medi ordinari praticati nella zona per beni simili o comunque riconducibili per analogia a quelli in esame e considerando, in particolar modo, lo stato manutentivo, le caratteristiche di ubicazione e di consistenza. Si è pertanto trovato un valore unitario pari **495,00 €/mq**. Il valore determinato e che si intende più appropriato per le unità immobiliari in questione appare inoltre in linea con i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. In riferimento al Cespite "B", si ritiene congruo diminuire il valore trovato del 5% in quanto si tratta di un deposito senza i servizi e gli uffici di pertinenza.

Considerata la superficie delle unità immobiliari oggetto della stima e il valore unitario precedentemente ricavato, si determina il valore di mercato.

- $V_{\text{comparativo}} = 2.054,83 \text{ mq} \times 495,00 \text{ €/mq} \times 0,95 = 966.283,80 \text{ €}$

- 3) Considerazioni finali sul valore economico

Il valore dell'immobile sarà dato dalla media tra i due valori sopra trovati:

$$V_{\text{immobile}} = (V_{\text{acquisto}} + V_{\text{affitto}} + V_{\text{comparativo}}) / 3 = (812.920,68 + 921.600,00 + 1.017.140,85) \text{ €} / 3 =$$
$$V_{\text{immobile}} = (V_{\text{acquisto}} + V_{\text{affitto}} + V_{\text{comparativo}}) / 3 = 900.268,16 \text{ €}$$

Il valore del cespite N°1 è 900.268,16 €

Per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si decurta del 15% il valore sopra trovato:

$$V_{\text{immobile g}} = V_{\text{immobile}} - (V_{\text{immobile}} \times 0,15) \text{ €} = 900.268,16 \text{ €} - (900.268,16 \text{ €} \times 0,15) \text{ €} =$$
$$= 900.268,16 \text{ €} - 135.040,23 \text{ €} = 765.227,93 \text{ €} \rightarrow \mathbf{765.200,00 \text{ €}}$$

Il valore del Cespite N°1 (Catasto Fabbricati, Foglio N°70 part.148, sub 4 è 765.200,00 €

3.15.1.2 Valutazione del Cespite N°2

Immobile censito al Catasto Fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part. N°148, Sub. 8 (Deposito "A")

1) Valutazione analitica

Per la valutazione analitica, la scrivente considera i valori di mercato dell'OMI riferiti ai capannoni industriali, avente stato conservativo, nel loro insieme, normale, conferendo una valutazione di mercato compresa tra i 350,00 € e i 530,00 € al metro quadro.

Per tener conto della vetustà, delle condizioni di conservazione dell'immobile, della distribuzione interna, della funzionalità, delle rifiniture, dell'immediata disponibilità si è scelto un coefficiente di merito pari a 0,98 mentre, per computare la superficie del piano di carico/scarico scoperto ed includerla nella superficie commerciale del cespite, si è moltiplicato tale superficie per un coefficiente riduttivo pari a 0,25.

Per quanto riguarda i dati di interesse ai fini della stima, si ha:

superficie commerciale deposito (comprensiva dei muri perimetrali e pilastri): 1.916,13 mq

superficie delle terrazze al livello (prospetto. Nord – piano di carico): 222,50 mq

superficie dell'area di pertinenza del deposito: = 179,12 mq

altezza utile interna sotto trave di copertura deposito: 8,50 m

altezza utile interna area di pertinenza: 2,70 m

superficie utile interna deposito: 1.891,40 mq

superficie utile interna area di pertinenza: 156,06 mq

- **Qm** (quotazione media di mercato) = $(350,00+530,00) \text{ €/mq} / 2 = 440,00 \text{ €/mq}$
- Per quanto riguarda i dati d'interesse ai fini della stima, si ha:
- **Sc** (superficie commerciale compresi i muri perimetrali e i pilastri): 1.916,13 mq
- **Scp** (superficie commerciale area di pertinenza, uffici e servizi): 179,12 mq
- **Scts** (superficie commerciale piano di carico scoperto): 222,50 mq
- **Ct** (coefficiente piano di carico/scarico scoperto) = 0,25
- **Cq** (coefficiente di merito) = 0,98
- **Vm** = $[(Sc+Scp + (Scts*Ct))*Qm*Cq]$
- **Vm** = $[(1.916,13 \text{ mq}+179,12 \text{ mq} + ((220 \text{ mq}*0,25))] \times 440,00 \text{ €/mq} \times 0,98 =$
- **Vm** = $(1.916,13 \text{ mq} + 179,12 + 55,00) \text{ mq} \times 431,20 \text{ €/mq} =$
- **Vm** = $2.150,25 \text{ mq} \times 431,20 \text{ €/mq} = \mathbf{927.187,80 \text{ €}}$

1.a Valutazione analitica del canone di locazione

In libera trattazione di mercato e dai valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio i prezzi variano tra 2,10 e 3,10 €/mq x mese.

L'immobile può essere locato a:

$qm = (2,10+3,10) \text{ €/mq mese} / 2 = 2,60 \text{ €/mq mese}$. Da un'indagine su internet su capannoni simili in affitto e dal confronto con agenti immobiliari della zona, il valore trovato è simile.

- $V_{\text{affitto}} = [(Sc+Scp+(Scts*Ct)]*qm*Cq$
- $V_{\text{affitto}} = [(1916,13 \text{ mq}+179,12 \text{ mq} + ((222,50 \text{ mq}*0,25))] \times 2,60 \text{ €/mq} \times 0,98 =$
- $V_{\text{affitto}} = (1916,13 \text{ mq} + 179,12 + 55) \text{ mq} \times 2,60 \text{ €/mq} \times 0,98 =$
- $V_{\text{affitto}} = 2.150,25 \text{ mq} \times 2,54 \text{ €/mq} = 5.478,83 \text{ €}$

può pertanto fornire un reddito lordo mensile pari a: $R_{lm} = 5.470,00 \text{ €}$

Ne scaturisce un reddito lordo annuo pari a: $R_{la} = 65.640,00 \text{ €}$

Per pervenire al reddito netto annuo vanno però decurtate le spese e/o incidenze negative, che si ritengono congrue nella percentuale del 20%:

$$R_n = R_{la} - 0,20 \times R_{la} = 65.760,00 \text{ €} - (0,20 \times 65.640,00 \text{ €}) =$$

$$R_n = 65.640,00 \text{ €} - 13.128,00 \text{ €} = 52.512,00 \text{ €}$$

L'equo tasso di capitalizzazione, stante le caratteristiche generali e specifiche dell'immobile, può essere posto uguale a 5,0.

Il valore dell'immobile sarà dunque:

$$V_{\text{affitto}} = R_n \times 100 / 5,0 = 52.512,00 \text{ €} \times 100 / 5,0 \Rightarrow 1.050.240,00 \text{ €}$$

Criterio di stima sintetico per comparazione

Per le unità immobiliari prese a riferimento, sono state confrontate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna di esse con quelle oggetto della stima. Quindi è stato rettificato ciascun dato elementare, introducendo opportuni coefficienti per correggere il valore di partenza tenendo conto della diversità di ciascuna caratteristica tra le unità immobiliari di riferimento e quella oggetto di stima cui vanno "rapportate".

Queste operazioni sono svolte nel foglio di calcolo riportato nell'Allegato N°8 a cui si rimanda per il dettaglio.

- Valore unitario di mercato dell'immobile

Sulla base del criterio di stima sintetico per comparazione, nella valutazione si è pertanto tenuto conto d'ogni elemento intrinseco ed estrinseco in proprio possesso e che poteva avere

qualche influenza sul giudizio di stima, rapportato i prezzi medi ordinari praticati nella zona per beni simili o comunque riconducibili per analogia a quelli in esame e considerato, in particolar modo, lo stato manutentivo, le caratteristiche del sito di ubicazione e di consistenza. Si è trovato un valore unitario pari **€/mq 495,00** abbastanza congruo con i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia. In riferimento al Cespite "A", si ritiene congruo diminuire il valore trovato del 4% in quanto si tratta di un deposito con pochi accessi carrabili.

Considerata la superficie dell'unità immobiliare oggetto della stima e il valore unitario precedentemente ricavato, si determina il seguente valore finale:

$$- V_m = 2.150,25 \text{ mq} \times 495,00 \text{ €/mq} \times 0,96 = 1.021.798,80 \text{ €}$$

3) Considerazioni finali sul valore economico

Il valore dell'immobile sarà dato dalla media tra i due valori sopra trovati:

$$V_{\text{immobile}} = (V_{\text{acquisto}} + V_{\text{affitto}} + V_{\text{comparativo}}) / 3 = (927.187,80 \text{ €} + 1.050.240,00 \text{ €} + 1.021.798,80 \text{ €}) / 3$$

$$V_{\text{immobile}} = (V_{\text{acquisto}} + V_{\text{affitto}} + V_{\text{comparativo}}) / 3 = \mathbf{999.742,20 \text{ €}}$$

A questo valore va sottratta la somma di circa 2.000,00 € per la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità alla Concessione edilizia

$$V_{\text{immobile}} = (999.742,20 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €}) = 997.742,20 \text{ €}$$

Il valore del cespite N°2 è 997.742,20 €

Per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si decurta del 15% il valore sopra trovato:

$$V_{\text{immobile g}} = V_{\text{immobile}} - (V_{\text{immobile}} \times 0,15) \text{ €} = 997.742,20 \text{ €} - 997.742,20 \text{ €} \times 0,15 \text{ €} =$$

$$= 997.742,20 \text{ €} - 149.961,33 \text{ €} = 847.780,87 \text{ €} \rightarrow \mathbf{847.780,00 \text{ €}}$$

Il valore del Cespite N° 2 (edificio "A") censito al Catasto al Foglio n° 70 part. 148, sub 8 è 847.780,00 €

3.15.1.3. Valutazione del Cespite N°3

Immobile censito al Catasto fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part. N°148, Sub. 9

B) Valutazione analitica in base alle quotazioni di mercato

Il metodo utilizzato è quello della stima sulla base del valore a metro quadro per uffici con riferimento al mercato di vendita di unità immobiliari aventi caratteristiche similari a quelle degli immobili oggetto della presente stima. Lo scrivente C.T.U. ha proceduto, infatti, a effettuare indagini di mercato sia presso agenzie immobiliari locali (FS Immobiliare, Di Grande, Remax, etc), e siti internet (idealista.it, subito.it., immobiliare.it...) che trattavano immobili simili ricadenti nella zona in esame sia presso tecnici operanti nel settore.

Si è inoltre confrontato tale valore con quelli indicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agazia del Territorio, che con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici attraverso un'attività di costante monitoraggio e un continuo aggiornamento dei dati.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: BELPASSO

Fascia/zona: Suburbana/PIANO TAVOLA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore		Superficie (L/N)	Valori Locazione		Superficie (L/N)
		Mercato			€/mq x mese		
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	830	1250	L	2,8	4,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

1) Valutazione analitica

Per la valutazione analitica, la scrivente considera i valori di mercato dell'OMI riferiti agli uffici, avente stato conservativo, nel loro insieme, normale, conferendo una valutazione di mercato compresa tra gli 830,00 € e i 1.250,00 € al metro quadro.

Per tener conto della vetustà, delle condizioni di conservazione dell'immobile, della distribuzione interna, della funzionalità, delle rifiniture, dell'affitto in atto, si è scelto un coefficiente di qualità e stato di conservazione pari a 0,95; per computare la superficie del balcone e quella del lastrico solare nella superficie totale si è scelto, rispettivamente, un coefficiente di omogenizzazione pari a 0,25 e 0,10.

Per quanto riguarda i dati di interesse ai fini della stima, si ha:

superficie commerciale (comprensiva dei muri perimetrali e tramezzature): 194 mq

superficie commerciale balcone: 5,80 mq;

superficie commerciale piano secondo (comprensiva dei muri perimetrali): 12,44 mq

superficie del lastrico di copertura: 204,95 mq

altezza utile interna: 2,70 m

superficie utile interna primo piano: 168,80 mq

superficie utile interna secondo piano: 9,29 mq

- **Qm** (quotazione media di mercato) = $(830,00+1.250,00)€/mq / 2 = 1.040,00 €/mq$

Da una ricerca su internet, il valore medio della vendita di uffici e studi è di circa 772,00€ e mediando questo valore con il valore medio dell'O.M.I.si avrà:

- **Qm** (quotazione media di mercato) = $(1.040,00+772,00)€/mq / 2 = 906,00 €/mq$

- Per quanto riguarda i dati d'interesse ai fini della stima, si ha:

- **Sc** (superficie commerciale compresi i muri perimetrali e i tramezzi): 194 mq;

- **Scvt** (superficie commerciale vano tecnico secondo piano): 12,21 mq

- **Scb** (superficie commerciale balcone: 5,80 mq

- **Scls** (superficie commerciale lastrico solare: 204,95 mq

- **Cvt** (coefficiente vano tecnico) = 0,25

- **Cls** (coefficiente lastrico solare) = 0,10

- **Cb** (coefficiente balcone) = 0,15

- **Cq** (coefficiente di qualità e conservazione) = 0,95

- **Vm** = $[(Sc + (Scvt * Cvt) + (Scb * Cb) + (Scls * Cls)] * Qm * Cq$

- **Vm** = $[(194 + 12,21 \times 0,25 + 5,80 \times 0,15 + 204,95 \times 0,10) \text{ mq} \times 906,00 \text{ €/mq} \times 0,95 =$

- $V_m = (194 \text{ mq} + 3,05 \text{ mq} + 0,87 + 20,49) \text{ mq} \times 0,95 \times 906,00 \text{ €/mq} =$
- $V_m = 218,41 \text{ mq} \times 860,70 \text{ €/mq} = 187.985,48\text{€}$

1.a Valutazione analitica del canone di locazione

In libera trattazione di mercato e dai valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio i prezzi variano tra 2,80 e 4,20 €/mq x mese.

L'immobile può essere locato a:

$q_m = (2,80 + 4,20) \text{ €/mq mese} / 2 = 3,50 \text{ €/mq mese}$. Da un'indagine su internet su uffici simili in affitto e dal confronto con agenti immobiliari della zona, il valore trovato è simile.

- $V_{\text{affitto}} = [(S_c + (S_{cvt} * C_{vt}) + (S_{cb} * C_b) + (S_{cls} * C_{ls}))] * q_m * C_q$
- $V_{\text{affitto}} = [((194 + 12,21 \times 0,25 + 5,80 \times 0,15 + 204,95 \times 0,10) \text{ mq} \times 3,50 \text{ €/mq} \times 0,90 =$
- $V_{\text{affitto}} = (194 \text{ mq} + 3,05 \text{ mq} + 0,87 + 20,49) \text{ mq} \times 3,50 \text{ €/mq} \times 0,95$
- $V_{\text{affitto}} = 218,41 \text{ mq} \times 3,32 \text{ €/mq} = 725,12 \text{ €}$

può pertanto fornire un reddito lordo mensile pari a: $R_{lm} = 725,00\text{€}$

Ne scaturisce un reddito lordo annuo pari a: $R_{la} = 8.700,00 \text{ €}$

Per pervenire al reddito netto annuo vanno però decurtate le spese e/o incidenze negative, che si ritengono congrue nella percentuale del 20%:

$$R_n = R_{la} - 0,20 \times R_{la} = 8.700,00 \text{ €} - (0,20 \times 8.700,00 \text{ €}) =$$

$$R_n = 8.700,00 \text{ €} - 1.740,00 \text{ €} = 6.960,00 \text{ €}$$

L'equo tasso di capitalizzazione, stante le caratteristiche generali e specifiche dell'immobile, può essere posto uguale a 4,0.

Il valore dell'immobile sarà dunque:

$$V_{\text{affitto}} = R_n \times 100 / 4,0 = 6.960,00 \text{ €} \times 100 / 4,0 \Rightarrow 174.000,00 \text{ €}$$

3) Considerazioni finali sul valore economico

Il valore dell'immobile sarà dato dalla media tra i due valori sopra trovati:

$$V_{\text{immobile}} = (V_{\text{acquisto}} + V_{\text{affitto}}) / 2 = (187.985,48 + 174.000,00) \text{ €} / 2 = 180.992,74 \text{ €}$$

A questo valore va sottratta la somma di circa 2.000,00 € per la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità alla Concessione edilizia

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

$$V_{\text{immobile}} = (180.992,74 \text{ €} - 2.000,00) \text{ €} = 178.992,74 \text{ €}$$

Il valore del cespite N°2 è 178.992,74 €

Per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si decurta del 15% il valore sopra trovato:

$$V_{\text{immobile g}} = V_{\text{immobile}} - (V_{\text{immobile}} \times 0,15) \text{ €} = 178.992,74 \text{ €} - (178.992,74 \text{ €} \times 0,15) \text{ €} = \\ = 178.992,74 \text{ €} - 27.148,91 \text{ €} = \mathbf{151.843,83 \text{ €}} \rightarrow \mathbf{151.840,00 \text{ €}}$$

Il valore del Cespite N°3 indicato al Catasto al Foglio N° 70 part.lla 148, sub 9 è 151.840,00 €

3.15.1.4. Valutazione del Cespite N°4

Immobilе censito al Catasto fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part. N°148, Sub. 10 (Deposito “C”)

1) Valutazione analitica

Per la valutazione analitica, la scrivente considera i valori di mercato dell'OMI riferiti ai capannoni industriali, avente stato conservativo, nel loro insieme, normale, conferendo una valutazione di mercato compresa tra i 350,00 € e i 530,00 € al metro quadro.

Per tener conto della vetustà, delle condizioni di conservazione dell'immobile, della distribuzione interna, della funzionalità, delle rifiniture dell'esposizione, dell'accessibilità e dell'affitto in atto si è scelto un coefficiente di merito pari a 0,95; per computare la superficie del piano di carico/scarico coperto da tettoia ed includerlo nella superficie commerciale del cespite, si è moltiplicato tale superficie per un coefficiente riduttivo pari a 0,50.

Per quanto riguarda i dati di interesse ai fini della stima, si ha:

superficie commerciale deposito (comprensiva dei muri perimetrali e pilastri): 1.917,50 mq

superficie del piano di carico con tettoia (prosp. Nord): 231,40 mq (prosp. Nord)

superficie degli uffici di pertinenza (compr. dei muri perimetrali e tramezzature): 78,94 mq

altezza utile interna deposito sotto trave di copertura: 8,50 m

superficie utile interna: 1.891,46 mq

superficie utile interna area di pertinenza: 69,10 mq

- **Qm** (quotazione media di mercato) = $(350,00+530,00)\text{€}/\text{mq} / 2 = \mathbf{440,00 \text{ €}/\text{mq}}$
- Per quanto riguarda i dati d'interesse ai fini della stima, si ha:
- **Sc** (superficie commerciale compresi i muri perimetrali e i pilastri): **1.917,50 mq**

- **Scp** (superficie commerciale area di pertinenza): **78,94 mq**
- **Sctc** (superficie commerciale terrazza coperta (piano di carico)): **231,40 mq**
- **Ct** (coefficiente piano di carico al livello coperto da tettoia) = **0,50**
- **Cq** (coefficiente di merito) = **0,95**
- **Vm** = [(Sc+Scp + (Sctc*Ct))*Qm*Cq
- **Vm** = [(1.917,50 mq+78,94 mq + (231,40 mq*0,50)] x 440,00 €/mq x 0,95 =
- **Vm** = (1.917,50 mq + 78,94 + 115,70) mq x 418,00 €/mq =
- **Vm** = 2.112,14 mq x 418,00 €/mq = **882.874,52 €**

1.a Valutazione analitica del canone di locazione

In libera trattazione di mercato e dai valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio i prezzi variano tra 2,10 e 3,10 €/mq x mese.

L'immobile può essere locato a:

qm = (2,10 + 3,10)€/mq mese/2 = 2,60 €/mq mese. Da un'indagine su internet su capannoni simili in affitto e dal confronto con agenti immobiliari della zona, il valore trovato è simile.

- **V_{affitto}** = [(Sc+Scp + (Sctc*Ct))*qm*Cq
- **V_{affitto}** = [(1917,50 mq+78,94 mq + ((231,40 mq*0,50)] x 2,60 €/mq x 0,95 =
- **V_{affitto}** = 2.112,14 mq x 2,60 €/mq x 0,95 = 5.216,98 €

può pertanto fornire un reddito lordo mensile pari a: **R_{lm}** = 5.215,00 €

Ne scaturisce un reddito lordo annuo pari a: **R_{la}** = 62.580,00 €

Per pervenire al reddito netto annuo vanno però decurtate le spese e/o incidenze negative, che si ritengono congrue nella percentuale del 20%:

$$R_n = R_{la} - 0,20 \times R_{la} = 62.580,00 \text{ €} - (0,20 \times 62.580,00 \text{ €}) =$$

$$R_n = 62.580,00 \text{ €} - 12.516,00 \text{ €} = 50.064,00 \text{ €}$$

L'equo tasso di capitalizzazione, stante le caratteristiche generali e specifiche dell'immobile, può essere posto uguale a 5,0.

Il valore dell'immobile sarà dunque:

$$V_{\text{affitto}} = R_n \times 100 / 5,0 = 50.064,00 \text{ €} \times 100 / 5,0 \Rightarrow \mathbf{1.001.280,00\text{€}}$$

1.c Valutazione sintetica per comparazione

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

Sulla base del criterio di stima sintetico per comparazione, si è tenuto conto d'ogni elemento intrinseco ed estrinseco in proprio possesso e che poteva avere qualche influenza sul giudizio di stima, rapportando i prezzi medi ordinari praticati nella zona per beni simili o comunque riconducibili per analogia a quelli in esame e considerando, in particolar modo, lo stato manutentivo, le caratteristiche di ubicazione e di consistenza. Si è pertanto trovato un valore unitario pari **495,00 €/mq**. Il valore determinato appare inoltre in linea con i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Considerata la superficie delle unità immobiliari oggetto della stima e il valore unitario precedentemente ricavato, si determina il valore di mercato.

- **Vcomparativo** = 2.112,14 mq x 495,00 €/mq = **1.045.509,30€**

3) Considerazioni finali sul valore economico

Il valore dell'immobile sarà dato dalla media tra i due valori sopra trovati:

$$V_{\text{immobile}} = (V_{\text{acquisto}} + V_{\text{affitto}} + V_{\text{comparativo}}) / 3 =$$

$$V_{\text{immobile}} = (882.874,52 \text{ €} + 1.001.280,00 \text{ €} + 1.045.509,30\text{€}) / 3 = 976.554,60 \text{ €}$$

Il valore del fabbricato è: 976.554,60 € → 976.500,00 €

Per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si decurta del 15% il valore sopra trovato:

$$V_{\text{immobile g}} = V_{\text{immobile}} - (V_{\text{immobile}} \times 0,15) \text{ €} = 976.500,00 \text{ €} - (976.500,00 \text{ €} \times 0,15) \text{ €} = \\ = 976.500,00 \text{ €} - 146.475,00 \text{ €} = 830.025,00 \text{ €} \rightarrow 830.000,00 \text{ €}$$

Il valore del Cespite N°4 indicato al Catasto al Foglio n° 70 part. 148, sub 10 è 830.000,00 €

3.12.5. Valutazione del Cespite N°5

Immobile censito al Catasto Fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.IIa N°148, Sub. 11 (Unità abitativa)

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: BELPASSO

Fascia/zona: Suburbana/PIANO TAVOLA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore		Superficie (L/N)	Valori		Superficie (L/N)
		Mercato			Locazione		
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	840	1250	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L	2,1	3	L
Autorimesse	NORMALE	500	700	L	2	2,8	L
Box	NORMALE	620	860	L	2,6	3,6	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1350	L	3	4,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

1) Valutazione analitica

Per la valutazione analitica, la scrivente considera i valori di mercato dell'OMI riferiti alle unità abitative, avente stato conservativo, nel loro insieme, normale, conferendo una valutazione di mercato compresa tra i 840,00 € e i 1.250,00 € al metro quadro.

Per tener conto delle condizioni di conservazione dell'immobile, della distribuzione interna, della funzionalità, delle rifiniture, dell'esposizione e dell'affitto in atto, si è scelto un coefficiente di qualità e stato di conservazione pari a 0,95 mentre, per computare la superficie del balcone ed includerla nella superficie commerciale del cespite, si è moltiplicato tale superficie per un coefficiente riduttivo pari a 0,25; il coefficiente di omogenizzazione considerato per computare il lastrico solare è 0,10; quello per il locale tecnico accessorio sito al piano secondo è 0,50.

Per quanto riguarda i dati di interesse ai fini della stima, si ha:

superficie commerciale piano primo (compr. muri perimetrali e tramezzature): **108,20 mq**

superficie commerciale piano secondo (compr. muri perimetrali e tramezzature): **13,60 mq**

superficie del lastrico di copertura: 116,00 mq

superficie del balcone: 29,44 mq

altezza utile interna: 2,70 m

superficie utile interna piano primo (escluso il vano scala): 81,08 mq

superficie utile interna locale tecnico: 11,22 mq

- **Qm** (quotazione media di mercato) = $(840,00+1.250,00)€/mq / 2 = 1.045,00 €/mq$
- Per quanto riguarda i dati d'interesse ai fini della stima, si ha:
- **Sc1** (superficie commerciale compresi i muri perimetrali e i tramezzi 1° piano): **108,20mq**
- **Sc2** (superficie commerciale compresi i muri perimetrali e i tramezzi 2° piano): **13,60mq**
- **Scls** (superficie commerciale lastrico solare): **116,00 mq**
- **Scb** (superficie del balcone): **30,89 mq**
- **Cls** (coefficiente lastrico solare) = **0,10**
- **Cb** (coefficiente balcone) = **0,25**
- **Clt** (coefficiente locale tecnico secondo piano) = **0,50**
- **Cq** (coefficiente di qualità e conservazione) = **0,95**
- **Vm** = $[(Sc1 + (Sc2 * Clt) + (Scls * Cls) + (Scb * Cb)] * Qm * Cq$
- **Vm** = $[(108,20 + (13,60 * 0,5) + (116,00 * 0,10) + (30,89 * 0,25)] mq * 0,95 * 1.045 €/mq =$
- **Vm** = $(108,20 + 6,80 + 11,60 + 7,72) mq * 0,95 * 1.045 €/mq =$
- **Vm** = **134,32 mq x 992,75 €/mq = 133.346,18 €**

1.a Valutazione analitica del canone di locazione

In libera trattazione di mercato e dai valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio i prezzi variano tra 2,80 e 4,20 €/mq x mese.

L'immobile può essere locato a:

qm = $(2,80+4,20) €/mq \text{ mese} / 2 = 3,50 €/mq \text{ mese}$. Da un'indagine su internet su capannoni simili in affitto e dal confronto con agenti immobiliari della zona, il valore trovato è simile.

- **Vaffitto** = $[(Sc1 + (Sc2 * Clt) + (Scls * Cls) + (Scb * Cb)] * qm * Cq$
- **Vaffitto** = $[(108,20 + 13,00 * 0,5 + 29,30 * 0,22 + ((113,13 * 0,10))] mq * 3,50 €/mq * 0,95 =$
- **Vaffitto** = $(108,20 + 6,80 + 11,60 + 7,72) mq * 3,50 €/mq * 0,95 =$

$$- V_{\text{affitto}} = 134,32 \text{ mq} \times 3,32 \text{ €/mq} = 445,94 \text{ €}$$

può pertanto fornire un reddito lordo mensile pari a: $R_{lm} = 446,00 \text{ €}$

Ne scaturisce un reddito lordo annuo pari a: $R_{la} = \mathbf{5.352,00}$

Per pervenire al reddito netto annuo vanno però decurtate le spese e/o incidenze negative, che si ritengono congrue nella percentuale del 20%:

$$R_n = R_{la} - 0,20 \times R_{la} = 5.352,00 \text{ €} - (0,20 \times 5.352,00 \text{ €}) =$$

$$R_n = 5.352,00 \text{ €} - 1.070,40 \text{ €} = 4.281,60 \text{ €}$$

L'equo tasso di capitalizzazione, stante le caratteristiche generali e specifiche dell'immobile, può essere posto uguale a 4,0.

Il valore dell'immobile sarà dunque:

$$V_{\text{affitto}} = R_n \times 100 / 4,0 = 4.281,60 \text{ €} \times 100 / 4,0 = 107.040,00 \text{ €}$$

3) Considerazioni finali sul valore economico

Il valore dell'immobile sarà dato dalla media tra i due valori sopra trovati:

$$V_{\text{immobile}} = (V_{\text{acquisto}} + V_{\text{affitto}}) / 2 = (133.346,18 \text{ €} + 107.040 \text{ €}) / 2 = \mathbf{120.193,00 \text{ €}}$$

Il valore del cespite N°5 è: **120.193,00 €**

Per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si decurta del 15% il valore sopra trovato:

$$V_{\text{immobile g}} = V_{\text{immobile}} - (V_{\text{immobile}} \times 0,15) \text{ €} = 120.193,00 \text{ €} - (120.193,00 \text{ €} \times 0,15) \text{ €} = \\ = (120.193,00 \text{ €} - 18.028,96 \text{ €}) = 102.164,05 \text{ €}$$

Il valore del cespite N°5 (cat, catastale A/4) indicato al Catasto al Foglio N° 70 part. 148, sub 11 è 102.164,05 €

3.12.2. – Cespite N°6 – Fabbricato in corso di costruzione

Per la valutazione del cespite N°6 ovvero il costruendo capannone da adibire alla lavorazione della carpenteria metallica e del terreno dell'intero lotto su cui ricade l'edificio, la scrivente ha determinato il valore dell'immobile V_{immobile} relativo allo stato attuale di realizzazione comprendendo la superficie del terreno del lotto ed il valore accessorio.

Il valore dell'immobile sarà dato da:

$$V_{\text{immobile}} = V_{\text{strutture}} + V_{\text{terreno}} + V_{\text{accessorio}}$$

Dove:

Vstrutture: è il costo dell'intera struttura e di tutte le opere (murarie, infissi, etc.) realizzate al momento del sopralluogo;

Vterreno : è il valore del lotto di terreno

Vaccessorio: è il valore che si ritiene aggiungere per le spese di progettazione, oneri di sicurezza e oneri concessori già affrontati dal Debitore ed indispensabili per quanto già realizzato.

Al momento del sopralluogo, era stata realizzata solo la struttura in c.a.v e c.a.p. in particolare le fondazioni, i pilastri, le travi per sorreggere i tegoli di copertura e due solai ai due angoli del prospetto Ovest.

Si determina, adesso, il valore delle strutture, **Vstrutture** .

Per la redazione del computo metrico si è utilizzato il prezzario della regione Sicilia e per le voci mancanti (per gli elementi in c.a.p.) si è fatto uso del prezzario della regione Friuli Venezia Giulia (i codici sono evidenziati in rosso). Il computo metrico è stato redatto sulla base degli elaborati acquisiti presso l'Ufficio del Genio Civile.

Computo metrico estimativo

Dal computo metrico redatto il valore della struttura è di 556.032,99 €. Si ritiene opportuno operare una decurtazione del 10% per adeguare i prezzi a quelli di mercato.

$$\mathbf{Vstrutture\ computo} = \mathbf{Vstrutture\ computo} - (\mathbf{Vstrutture\ computo} \times 0,10) =$$

$$\mathbf{Vstrutture\ computo} = 556.033,00 \text{ €} - (556.033,00 \text{ €} \times 0,10) =$$

$$\mathbf{Vstrutture\ comp} = (556.033,00 \text{ €} - 55.603,30) = 500.429,70 \text{ €}$$

Da un'indagine di mercato presso aziende operanti nel settore della realizzazione e montaggio di elementi c.a.p e c.a.v. è emerso che nel caso dei capannoni l'incidenza del costo della struttura è circa 180 €/mq.

Superficie occupata dall'edificio:

$$\text{Sup. edificio} = (45,00 \times 47,11) \text{ mq} + (23,00 \times 26,86) \text{ mq} =$$

$$\text{Sup. edificio} = 2.119,95 \text{ mq} + 617,78 \text{ mq} = 2.737,73 \text{ mq}$$

$$\text{V. struttura a misura} = (2.737,73 \text{ mq} \times 180\text{€/mq}) = 492.791,40 \text{ €}$$

Il valore del costo della struttura, facendo una media tra i valori trovati si avrà:

$$\mathbf{Vstrutture} = (500.429,70 \text{ €} + 492.791,40 \text{ €})/2\text{€} = 496.610,55 \text{ €}$$

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

Si determina, adesso, il valore del terreno del lotto su cui sorge il fabbricato.

Alla luce di una indagine di mercato per la zona di interesse, considerando le caratteristiche del terreno la scrivente è pervenuta ad un valore pari a 17,00 €/mq¹. Considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, l'orografia dei luoghi, la posizione al di sotto della quota stradale, si è scelto un coefficiente di qualità pari a 0,95.

Sup. terreno: (Sup. part.lla N°156 – Sup. occupata dall'edificio) =

Sup. terreno: (11.986 mq - 2.737,73) mq = 9.248,27 mq

$V_{\text{terreno}} = (9.248,27 \text{ mq} \times 17,00 \text{ €/mq} \times 0,95) = 149.359,56 \text{ €} \rightarrow 149.360,00 \text{ €}$

Per la determinazione del valore accessorio $V_{\text{accessorio}}$, si è tenuto conto del valore della progettazione per l'intero manufatto, degli oneri riferiti alla direzione dei lavori e alla sicurezza in cantiere espletate fino ad oggi. Tale valore è stimato complessivamente intorno al 10% e dunque circa 50.000,00 €.

$V_{\text{immobile}} = (496.610,55 \text{ €} + 149.360,00 \text{ €} + 50.000,00 \text{ €}) = 695.970,55 \text{ €} \rightarrow 696.000,00 \text{ €}$

Per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si decurta del 15% il valore sopra trovato:

$V_{\text{immobile}} = V_{\text{immobile}} - (V_{\text{immobile}} \times 0,15) \text{ €} = 696.000,00 \text{ €} - (696.000,00 \text{ €} \times 0,15) \text{ €} =$

$V_{\text{immobile}} = (696.000,00 \text{ €} - 104.400 \text{ €}) = 591.600,00 \text{ €}$

Il valore del cespite N°6 incluso la part.lla N°173, decurtato per l'assenza di garanzia è: 591.600,00 €

3.15.1.7. - Cespite N°7 – Lotti di terreno

Si determina, adesso, il valore dei lotti di terreno che formano il cespite indicato al N°7 dell'Atto di pignoramento (V_{terreno}).

Vista l'ubicazione dei terreni, lo stato dei vincoli, i lotti confinanti, la scrivente ritiene opportuno suddividere questo cespite in tre lotti di vendita denominati "Cespite 7.A", "Cespite 7.B" e "Cespite 7.C"

– Cespite N° 7A

¹Cfr Paragrafo n. 3.12.3

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

Il lotto sarà costituito dagli appezzamenti di terreno contigui, censiti al Catasto Terreni al Foglio N°70, part.IIe NN°155, 190.

– Cespite N° 7B

Questo lotto di vendita sarà composto dagli appezzamenti di terreno contigui, censiti al Catasto Terreni al Foglio N°70, part.IIe NN°157, 177, 179, 188.

– Cespite N° 7C.

Il lotto sarà costituito dall'appezzamento di terreno che risulta già venduto e censito al Catasto Terreni al Foglio N°70, part.IIa N°189.

Valutazione analitica in base alle quotazioni di mercato

Il metodo utilizzato è quello della stima sulla base del valore a metro quadro per terreni edificabili, con riferimento al mercato di vendita di unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quelle degli immobili oggetto della presente stima. La scrivente ha proceduto, infatti, a effettuare indagini di mercato sia presso agenzie immobiliari locali (AZ Immobiliare, FS Immobiliare, La Casa Real Estate) e siti di agenzie immobiliari che trattavano immobili simili ricadenti nella zona in esame (Re/Max Platinum, Re/Max casaffare, TC41885517 Time Network Immobiliare...) sia presso tecnici operanti nel settore.

Da indagini effettuate in internet, sono stati trovate annunci di vendita di immobili simili ricadenti nella stessa zona o poco distanti dai terreni oggetto di stima. In particolare:

(Rif. 30721045-62) Re/Max casaffare

-Piano Tavola Zona industriale, terreno ricadente in zona A.S.I. e con destinazione in parte per industrie, in parte per attrezzature collettive in parte per viabilità

Prezzo:2.500.000€; Superficie: 149.552 mq → $2.500.000\text{€} / 149.552\text{mq} = \mathbf{16,71\text{€} / \text{mq}}$.

(Rif. 30721054-155) Re/Max Platinum

-Piano Tavola Zona industriale, terreno ricadente in zona A.S.I. e con destinazione in parte per industrie, in parte ad area a verde e area per attrezzature collettive.

Prezzo:500.000€; Superficie: 29.000mq → $500.000\text{€} / 29.000\text{mq} = \mathbf{17,24\text{€} / \text{mq}}$.

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

-Piano Tavola Zona industriale, contrada Ferreria, terreno ricadente in zona A.S.I. e con destinazione in parte per industrie, in parte per attrezzature collettive in parte per viabilità

Prezzo:195.000€; Superficie: 11.387mq → $195.000\text{€}/11.387\text{mq} = 17,12 \text{ €/mq}$. prezzo/mq

Facendo la media tra questi valori di immobili simili si ottiene un valore di mercato pari a 17,00 €/mq valore riscontrato anche dagli accertamenti effettuati presso le Agenzie immobiliari locali.

A) Cespite N° 7A.

Questo lotto di vendita sarà composto dagli appezzamenti di terreno contigui, censiti al Catasto Terreni al Foglio N°70, part.IIe NN°155, 190.

1) Appezzamento di terreno, Catasto terreni, Foglio N° 70, Part. 155

Il terreno ricade parte in zona D/2 (Industriale) e parte all'interno dei limiti territoriali area A.S.I. con destinazione infrastrutture ed è ricompresa all'interno dell'area sottoposta a tutela del territorio ricoperto da boschi o a vincolo di rimboschimento art. 142 comma 1, lett. g) Dlgs n. 42/2004.

- **Qm** (quotazione media di mercato) = 17,00 €/mq
- Per quanto riguarda i dati d'interesse ai fini della stima, si ha:

Sc (superficie commerciale) = **2ha 33are 20ca**

Alla luce delle indagini di mercato per la zona di interesse, considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, l'orografia dei luoghi, lo stato colturale, l'attuale mancanza di un accesso diretto dalla strada anche se vi prospetta, la posizione al di sotto della quota stradale, l'assenza di recinzione lungo parte dei confini e il vincolo del rimboschimento che occupa buona parte del lotto, si è scelto un coefficiente di qualità pari a 0,80.

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

$V_{\text{terreno, part. 155}} = 23.320 \text{ mq} \times 17,00 \text{ €/mq} \times 0,80 = 317.152,00 \text{ €}$

Il valore del fondo di terreno part.IIa N°155 è 317.152,00 €

Per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si decurta del 15% il valore sopra trovato:

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

$$V_{\text{dec. Part. 155}} = V_{\text{immobile}} - (V_{\text{immobile}} \times 0,15) \text{ €} = 317.152,00 \text{ €} - (317.152,00 \text{ €} \times 0,15) \text{ €} =$$

$$V_{\text{dec. Part. 155}} = (317.152,00 \text{ €} - 45.572,80 \text{ €}) = 269.579,20 \text{ €} \rightarrow 269.580,00 \text{ €}$$

2) Appezzamento di terreno, Catasto terreni, Foglio N° 70, Part. 190

Il terreno ricade all'interno dei limiti territoriali area A.S.I. con destinazione in area per infrastrutture.

- **Qm** (quotazione media di mercato) = 17,00 €/mq

- Per quanto riguarda i dati d'interesse ai fini della stima, si ha:

Sc (superficie commerciale escluse le superfici dei fabbricati) = **1 ha 92are 45ca**

Alla luce delle indagini di mercato per la zona di interesse, considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, l'orografia dei luoghi, lo stato colturale, la mancanza di un accesso diretto dalla strada principale anche se vi prospetta, la posizione al di sotto della quota stradale, l'assenza di recinzione lungo parte dei confini, si è scelto un coefficiente di qualità pari a 0,98.

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

$$V_{\text{terreno, part. 190}} = 19.245 \text{ mq} \times 17,00 \text{ €/mq} \times 0,98 = 320.621,70 \text{ €}$$

Per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si decurta del 15% il valore sopra trovato:

$$V_{\text{dec. part.190}} = V_{\text{immobile}} - (V_{\text{immobile}} \times 0,15) \text{ €} = 320.621,70 \text{ €} - (320.621,70 \text{ €} \times 0,15) \text{ €} =$$

$$V_{\text{dec. part.190}} = (320.621,70 \text{ €} - 48.093,25 \text{ €}) = 272.528,44 \text{ €} \rightarrow 272.530,00 \text{ €}$$

Il valore totale del cespite è dato dalla somma dei valori dei due terreni:

$$V_{\text{Cespite 7A}} = (269.580,00 + 272.530,00) \text{ €} = 542.108,44 \text{ €} \rightarrow \mathbf{542.108,00 \text{ €}}$$

Il valore del Cespite terreni N°7A (part.11e NN°155 e 190) decurtato del 15% è 542.108,00 €

B) Cespite N° 7B

Questo lotto di vendita sarà composto dagli appezzamenti di terreno contigui, censiti al Catasto Terreni al Foglio N°70, part.11e NN°157, 177, 179, 188.

1) Appezzamento di terreno, Comune di Belpasso, Catasto terreni, Foglio N° 70, Part.11a N°157

Il terreno ricade all'interno dei limiti territoriali area A.S.I. con destinazione in area per infrastrutture ed inoltre è ricompreso all'interno dell'area della zona interessata da stabilimenti a rischio di incidente rilevante (parte entro i 171 m e parte entro i 265 m dalla "Mistergas"). Il terreno confina a Nord con la strada SP3iii ed in base alle N.T.A. della variante in zona "A.S.I" Piano Tavola, gli edifici dovranno ritirarsi dal filo della strada di una distanza minima di ml 25,00 e dai confini del lotto di ml 10,00 al minimo.

- **Qm** (quotazione media di mercato) = 17,00 €/mq
- Per quanto riguarda i dati d'interesse ai fini della stima, si ha:

Sc (superficie commerciale del terreno) = **25 are 61ca**

Alla luce delle indagini di mercato per la zona di interesse, considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, l'orografia dei luoghi, la mancanza di un accesso dalla strada principale anche se vi prospetta, la posizione al di sotto della quota stradale, l'assenza di recinzione lungo parte dei confini, il vincolo di distanza di 25 m dal confine di un fabbricato, e che parte dell'area è interessata dal vincolo per gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, si è scelto un coefficiente di qualità pari a 0,90.

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

$$V_{\text{terreno, part. 157}} = 2.561 \text{ mq} \times 17.00 \text{ €/mq} \times 0,90 = 39.183,30 \text{ €}$$

Per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si decurta del 15% il valore sopra trovato:

$$V_{\text{dec. terreno, part. 157}} = V_{\text{immobile}} - (V_{\text{immobile}} \times 0,15) \text{ €} = 39.183,30 \text{ €} - (39.183,30 \text{ €} \times 0,15) \text{ €} =$$

$$V_{\text{dec. terreno, part. 157}} = (39.183,30 \text{ €} - 5.877,49 \text{ €}) = 33.305,80 \text{ €} \rightarrow 33.300,00 \text{ €}$$

Il valore del fondo di terreno (part.lla n°157) è 33.300,00 €

2) Appezzamento di terreno, Catasto terreni, Foglio n° 70, Part.lla 177

Il terreno ricade all'interno dei limiti territoriali area ASI con destinazione parte in area per industrie, parte in area per infrastrutture parte in area destinata alla viabilità ed inoltre è ricompresa all'interno dell'area della zona interessata da stabilimenti a rischio di incidente rilevante (entro i 265 m dall'azienda) ed in parte all'interno dell'area sottoposta a tutela del territorio ricoperto da boschi o a vincolo di rimboschimento (D legisl. art. 142 comma 1 lett. g).

- **Qm** (quotazione media di mercato) = 17,00 €/mq

- Per quanto riguarda i dati d'interesse ai fini della stima, si ha:

Sc (superficie commerciale del terreno) = **83are 02ca**

Alla luce delle indagini di mercato per la zona di interesse, considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, l'orografia dei luoghi, lo stato colturale, la mancanza di un accesso dalla strada anche se vi prospetta, la quota al di sotto di quella stradale, l'assenza di recinzione lungo parte dei confini, il ricadere nell'area interessata da rischio di incidente rilevante per la vicinanza alla "Mistergas", si è scelto un coefficiente di qualità pari a 0,90.

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

$$V_{\text{terreno, part. 177}} = 8.302 \text{ mq} \times 17,00 \text{ €/mq} \times 0,90 = \mathbf{127.020,00\text{€}}$$

Per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si decurta del 15% il valore sopra trovato:

$$V_{\text{dec.terreno, part. 177}} = V_{\text{immobile}} - (V_{\text{immobile}} \times 0,15) \text{ €} = 127.020,00\text{€} - (127.020,00\text{€} \times 0,15) \text{ €} =$$

$$V_{\text{dec.terreno, part. 177}} = (127.020,00\text{€} - 19.053,09 \text{ €}) = 107.966,91 \text{ €} \rightarrow \mathbf{108.000,00 \text{ €}}$$

Il valore del fondo di terreno, part. Ila N°177 è: 108.000,00 €

3) Appezamento di terreno, Catasto terreni, Foglio n° 70, Part. 179

Il terreno ricade all'interno dei limiti territoriali area A.S.I. con destinazione in area per infrastrutture ed è compresa all'interno dell'area interessata da stabilimenti a rischio di incidente rilevante (entro i 265 m dall'azienda).

- **Qm** (quotazione media di mercato) = 17,00 €/mq
- Per quanto riguarda i dati d'interesse ai fini della stima, si ha:

Sc (superficie commerciale) = **1 ha 87 are 85ca**

Alla luce delle indagini di mercato per la zona di interesse, considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, l'orografia dei luoghi, lo stato colturale, la mancanza di un accesso diretto dalla strada, l'assenza di recinzione lungo parte dei confini, il ricadere nell'area interessata da stabilimenti a rischio di incidente rilevante (entro i 171m e i 265m dall'azienda) e in parte nell'area sottoposta a tutela del territorio ricoperto da boschi o a vincolo di rimboschimento (D legisl. art. 142 comma 1 lett. g) si è scelto un coefficiente di qualità pari a 0,85

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato

all'attualità. Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

$$V_{\text{terreno, part. 179}} = 18.785 \text{ mq} \times 17,00 \text{ €/mq} \times 0,85 = 271.443,25 \text{ €}$$

Per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si decurta del 15% il valore sopra trovato:

$$V_{\text{dec terreno, part. 179}} = V_{\text{immobile}} - (V_{\text{immobile}} \times 0,15) \text{ €} = 271.443,25 \text{ €} - (271.443,25 \text{ €} \times 0,15) \text{ €} =$$

$$V_{\text{dec terreno, part. 179}} = (271.443,25 \text{ €} - 40.716,48\text{€}) = 230.726,76 \text{ €} \rightarrow 230.700,00 \text{ €}$$

Il valore decurtato del fondo di terreno, part.lla N° 179 è 230.700,00 €

4) Appezamento di terreno, Catasto terreni, Foglio N° 70, Part. 188

Il terreno ricade all'interno dei limiti territoriali area ASI con destinazione parte in area per industrie parte in zona destinata a viabilità.

- **Qm** (quotazione media di mercato) = 17,00 €
- Per quanto riguarda i dati d'interesse ai fini della stima, si ha:

$$Sc \text{ (superficie commerciale del terreno)} = \mathbf{17are 25ca}$$

Alla luce delle indagini di mercato per la zona di interesse, considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, l'orografia dei luoghi, lo stato colturale, la mancanza di un accesso diretto dalla strada principale, l'assenza di particolari vincoli si è scelto un coefficiente di qualità pari a 0,90.

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

$$V_{\text{terreno, part. 188}} = 1.725 \text{ mq} \times 17,00 \text{ €/mq} \times 0,95 = 27.858,75\text{€}$$

Per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si decurta del 15% il valore sopra trovato:

$$V_{\text{dec terreno, part. 188}} = V_{\text{immobile}} - (V_{\text{immobile}} \times 0,15) \text{ €} = 27.858,75\text{€} - (27.858,75\text{€} \times 0,15) \text{ €} =$$

$$V_{\text{dec terreno, part. 188}} = (27.858,75\text{€} - 4.178,81\text{€}) = 23.679,93\text{€} \rightarrow 23.680,00 \text{ €}$$

Il valore decurtato del fondo di terreno, part.lla N°188 è 23.680,00 €

Il valore totale del cespite N°7B sarà dato dalla somma dei valori dei terreni che compongono il lotto:

$$V_{\text{Cespite 7B}} = (39.183,30 \text{ €} + 127.020,00 \text{ €} + 271.443,25 \text{ €} + 27.858,75\text{€}) = 465.505,30 \text{ €}$$

Il valore decurtato totale del cespite N°7B sarà dato dalla somma dei valori decurtati dei terreni che compongono il lotto:

$$V_{\text{dec Cespite 7B}} = (33.300,00 \text{ €} + 108.000,00 \text{ €} + 230.700,00 \text{ €} + 23.680,00 \text{ €}) = 395.680,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{dec Cespite 7B}} = \mathbf{395.680,00 \text{ €}}$$

C) Cespite N°7C

1) Appezamento di terreno, Comune di Belpasso, Catasto terreni, Foglio N° 70, Part.IIa N°189

Il lotto di vendita sarà costituito dal terreno censito al Catasto Terreni al Foglio N°70, part.IIa N°189 già venduto alla Società “Hub Service s.r.l.”

Il terreno ricade all'interno dei limiti territoriali area A.S.I. con destinazione parte in aree per industrie, parte in area per infrastrutture, parte in zona destinata a Viabilità e in parte all'interno dell'area sottoposta a tutela del territorio ricoperto da boschi o a vincolo di rimboscimento (D legisl. art. 142 comma 1 lett. g). Si tratta di un lotto oggi intercluso, raggiungibile anche attraverso i terreni del Cespite 7B. Tuttavia, nella planimetria di progetto del piano A.S.I. è prevista una strada che dalla provinciale SP3iii giunge sino al lotto attraversando le part.IIe NN° 157, 177 e 188.

- **Qm** (quotazione media di mercato) = 17,00 €/mq
- Per quanto riguarda i dati d'interesse ai fini della stima, si ha:

$$Sc \text{ (superficie commerciale)} = \mathbf{5 \text{ ha } 00 \text{ are } 00 \text{ ca}}$$

Alla luce delle indagini di mercato per la zona di interesse, considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, l'orografia dei luoghi, lo stato colturale, la mancanza attuale di un accesso, l'assenza di recinzione lungo parte dei confini, il vincolo di rimboscimento (D legisl. art. 142 comma 1 lett. g), si è scelto un coefficiente di qualità pari a 0,95

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

$$V_{\text{Cespite 7C}} = 50.000\text{mq} \times 17,00 \text{ €/mq} \times 0,95 = 807.500,00\text{€}$$

Per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si decurta del 15% il valore sopra trovato:

$$V_{\text{dec Cespite 7C}} = V_{\text{immobile}} - (V_{\text{immobile}} \times 0,15) \text{ €} = 807.500,00\text{€} - (807.500,00\text{€} \times 0,15) \text{ €} =$$

$$V_{\text{dec Cespite 7C}} = (807.500,00\text{€} - 121.125,00 \text{ €}) = 686.375,00 \text{ €}$$

Il valore decurtato del cespite N°7C (part.IIa N°189) è 686.375,00 €.

D)-Appezamento di terreno, Catasto Terreni, Foglio n° 70, Part. 165

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

Dal certificato di destinazione urbanistica, il terreno ricade all'interno dei limiti territoriali dell'area A.S.I. con destinazione parte in area per infrastrutture e parte in area per industrie.

Di fatto è una particella di terreno che si trova già inglobata nella corte comune della particella N°148, foglio N°70, ovvero della corte comune ai cespiti NN° 1, 2, 3, 4 e 5.

Pertanto, tale terreno, che si presenta già asfaltato, tramite una variazione di mappa, dovrebbe essere incluso nella particella N°148 ed esattamente nel sub 16 ovvero bene comune con censibile. La superficie della particella è 3are50ca.

E) Appezzamento di terreno, Catasto Terreni, Foglio n° 70, Part. 173

Dal certificato di destinazione urbanistica, il terreno ricade all'interno dei limiti territoriali dell'area A.S.I. con destinazione in area per infrastrutture. Esso occupa una superficie di 06are 40ca e confina a Nord con la strada provinciale SP3iii (confine delimitato da una recinzione in muratura e metallo), ad Est con la particella N°190 ed a Sud con la part.lla 174 entrambe di proprietà del Debitore e, ad Ovest, con la part.lla N°30 appartenente ad altra ditta. Questa particella, insieme alla N°174, deriva dalla soppressione e successivo frazionamento della part.lla N°156 su cui è stata rilasciata la Concessione Edilizia N° 220 del 01/10/2010 e concessione in variante N°180/2012, per la realizzazione del fabbricato in corso di costruzione di cui al Cespite N°6. Di fatto, quest'ultima particella di terreno si trova lungo il confine Nord della particella N°174 e ne costituisce un'unica entità. A riprova di ciò, nel progetto approvato dall'U.T.C. l'accesso dalla strada SP3iii al lotto dell'edificio in costruzione (cespite N°6) è stato previsto dalla particella suddetta. Pertanto, la particella censita al Catasto Terreni, al Foglio N°70 del Comune di Belpasso part.lla N°173 costituisce un unico cespite con la particella N°174 censita al Catasto Fabbricati, Foglio n°70 e dovrebbe costituire un unico lotto di vendita.

3.15.2 Valutazione degli immobili situati nel Comune di Catania

Cespiti NN°8, 9 e 10

A)Valutazione analitica in base alle quotazioni di mercato

Il metodo utilizzato è quello della stima sulla base del valore a metro quadro per abitazioni di tipo civile con riferimento al mercato di vendita di immobili aventi caratteristiche simili a quelle degli immobili oggetto della presente stima. La scrivente ha proceduto, infatti, ad effettuare indagini di mercato sia presso agenzie immobiliari locali (Ferrini Immobiliare,

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

Uni.RE Studio Province, Rossetti Intermediaria, Re/Max Arteka, Re/Max City Home, Platinum, etc) che trattavano immobili simili ricadenti nella zona in esame sia presso tecnici operanti nel settore. Si è, inoltre, confrontato tale valore con quelli indicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici attraverso un'attività di costante monitoraggio e un continuo aggiornamento dei dati.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA`

**Fascia/zona: Semicentrale/PROVINCIE-VENETO/P-LEOPARDI/P-ASIAGO-
MESSINA/P-JONIO-LIBERTA/P-ITALIA-VERGA-TRENTO-PASCOLI-
GIUFFRIDA/P-PASUBIO-POLA-SELLA**

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 7

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	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2200	L	5	7,5	L
Autorimesse	NORMALE	1200	1800	L	5,1	7,6	L
Box	NORMALE	1750	2600	L	7,5	11.1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

1) Valutazione analitica

Per la valutazione analitica, la scrivente considera i valori di mercato dell'OMI riferiti alle abitazioni civili, avente stato conservativo, nel loro insieme, normale.

3.15.2.1 Valutazione Cespite N°8 Unità Abitativa censita al Catasto Fabbricati, Foglio N°69 del Comune di Catania, Part.IIa N°23730 sub 30

A) Valutazione analitica

Per la valutazione analitica, lo scrivente considera i valori di mercato riferiti alle abitazioni di tipo civile, avente stato conservativo, nel loro insieme, normale, conferendo una valutazione di mercato compresa tra 1.500,00 € e 2.200,00 € al metro quadro.

Valore Medio di Mercato: 1.500,00 € + 2.200,00 € = 1.850,00 €

Dall'indagine condotta presso agenzie immobiliari su internet è emerso che il valore medio di mercato per immobili con caratteristiche simili è di circa 1.650,00€/mq. Si avrà dunque:

Valore Medio di Mercato: 1.850,00 € + 1.650,00 € = 1.750,00 €

Per tener conto delle condizioni dell'edificio e dell'immobile, della vetustà e dello stato conservativo, si è scelto un coefficiente di qualità pari a $Cq = 0,80$

Per quanto concerne i dati di interesse ai fini della stima si ha:

- superficie commerciale (comprensiva dei muri perimetrali): 163,40 mq

- superficie utile interna (escluso il balcone): 126 mq circa

- superficie commerciale balconi = 11,70 mq

- altezza utile interna: 4,00 metri.

Quindi, si ha:

Q_m (quotazione media di mercato) = 1.750 €/mq

S_{ca} (superficie comm. dell'abit. compresi muri perimetrali e tramezzi) = 163,40 mq

S_{cb} (superficie commerciale balconi al livello) = 11,70 mq

C_{bt} (coefficiente per balconi e terrazze) = 0,25

C_q (coefficiente di qualità) = 0,80

Quindi, si ha il seguente valore:

$$V_m = (S_{ca} + S_{bt} \times C_{bt}) \times Q_m \times C_q$$

$$V_m = (163,40 + 11,70 \times 0,25) \text{ mq} \times 1.750 \text{ €/mq} \times 0,80 =$$

$$V_m = (163,40 + 2,92) \text{ mq} \times 1.750 \text{ €/mq} \times 0,80 =$$

$$V_m = 166,32 \text{ mq} \times 1.400 \text{ €/mq} = 232.848,00 \text{ €}$$

B) Valutazione analitica per capitalizzazione dei redditi ricavabili dalla locazione

I valori di mercato, desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, variano tra 5,00 e 7,50 €/mq x mese.

L'appartamento può essere locato a:

$$q_m = (5,00 + 7,50) \text{ €/mq mese} / 2 = 6,25 \text{ €/mq mese.}$$

Dunque, il reddito lordo mensile è pari a:

$$V_{\text{affitto}} = (S_{ca} + (S_{cb} \times C_{bt})) \times q_m \times C_q$$

$$V_{\text{affitto}} = (163,40 + (11,70 \times 0,25)) \text{ mq} \times 6,25 \text{ €/mq} \times 0,80$$

$$V_{\text{affitto}} = (163,40 + 2,92) \times 6,25 \text{ €/mq} \times 0,80 =$$

$$V_{\text{affitto}} = 166,32 \times 5,00 \text{ €/mq} = 831,60 \text{ €/mese}$$

Di fatto, l'unità abitativa risultava affittata a 600 €/mese e dunque facendo una media si trova:

$$V_{\text{affitto}} = (831,60 + 600) \text{ €/mese} = 715,80 \text{ €/mese} \rightarrow 715,00 \text{ €/mese}$$

Ne scaturisce un reddito lordo annuo pari a:

$$R_{la} = 715,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mese} = 8.580,00 \text{ €}$$

Per pervenire al reddito netto annuo vanno però decurtate le spese e/o incidenze negative, che si ritengono congrue nella percentuale del 20%:

$$R_n = R_{la} - 0,20 \times R_{la} = 8.580,00 \text{ €} - (0,20 \times 8.580,00 \text{ €}) =$$

$$R_n = 8.580,00 \text{ €} - 1.716,00 \text{ €} = 6.864,00 \text{ €}$$

L'equo tasso di capitalizzazione, stante le caratteristiche generali e specifiche dell'immobile, può essere posto uguale a 3,0.

Il valore dell'immobile sarà dunque:

$$V_{\text{affitto}} = R_n \times 100 / 3,0 = 6.864,00 \text{ €} \times 100 / 3,0 = 228.800,00 \text{ €}$$

C) Considerazioni finali sul valore economico

Il valore dell'immobile sarà dato dalla media tra i due valori sopra trovati:

$$V_{\text{immobile}} = (V_{\text{acquisto}} + V_{\text{affitto}}) / 2 = (232.848,00 \text{ €} + 228.800,00) \text{ €} / 2 = 230.824,00 \text{ €}$$

In definitiva il valore dell'appartamento è : $V_{\text{appartamento}} = 230.824,00 \text{ €}$

Per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si decurta del 15% il valore sopra trovato:

$$V_{\text{immobile f}} = V_{\text{immobile}} - (V_{\text{immobile}} \times 0,15) \text{ €} = 230.824,00 \text{ €} - (230.824,00 \text{ €} \times 0,15) \text{ €} = \\ = (230.824,00 \text{ €} - 34.623,60 \text{ €}) = 196.200,40 \text{ €} \rightarrow 196.200,00 \text{ €}$$

In definitiva il valore decurtato dell'appartamento è : $V_{\text{cespite N°8}} = 196.200,00 \text{ €}$

3.15.2.2 Valutazione del cespite n°9: Unità Abitativa censita al Catasto Fabbricati, Foglio N°69 del Comune di Catania, Part.III N°23730 sub 34

A) Valutazione analitica

Per la valutazione analitica, lo scrivente considera i valori di mercato riferiti alle abitazioni di tipo civile, avente stato conservativo, nel suo loro insieme, normale, conferendo una valutazione di mercato compresa tra 1.500€ e 2.200€ al metro quadro.

Per tener conto della vetustà, delle caratteristiche conservative, della distribuzione interna dell'immobile e dei servizi si è scelto un coefficiente di qualità $Cq = 0,75$

Per quanto concerne i dati di interesse ai fini della stima si ha:

- superficie commerciale (comprensiva dei muri perimetrali): 139 mq;
- superficie utile interna: 120,40 mq circa;
- superficie commerciale balconi (Est e Sud) = 13,78 mq + 2,70 mq = 16,48 mq
- altezza utile interna: 4,00 metri

Quindi, si ha:

$$Qm \text{ (quotazione media di mercato)} = (1.500+2.200)\text{€}/\text{mq} / 2 = 1.850 \text{ €}/\text{mq}$$

Dall'indagine condotta presso agenzie immobiliari su internet è emerso che il valore medio di mercato per immobili con caratteristiche similari è di circa 1.650,00€/mq. Si avrà dunque:

$$\text{Valore Medio di Mercato: } 1.850,00 \text{ €} + 1.650,00 \text{ €} = 1.750,00 \text{ €}$$

$$Qm \text{ (quotazione di mercato)} = 1.750 \text{ €}/\text{mq}$$

$$Sca \text{ (superficie comm. dell'abitazione compresi muri perimetrali e tramezzi)} = 139 \text{ mq}$$

$$Scb \text{ (superficie commerciale balconi)} = 16,48 \text{ mq}$$

$$Cbt \text{ (coefficiente per balconi e terrazze)} = 0,25$$

$$Cq \text{ (coefficiente di qualità)} = 0,78$$

Quindi, si ha il seguente valore:

$$V_m = (S_{ca} + (S_{bt} \times C_{bt})) \times Q_m \times C_q$$

$$V_m = (139,00 + 16,48 \times 0,25) \text{ mq} \times 1.750 \text{ €/mq} \times 0,78 =$$

$$V_m = 143,12 \text{ mq} \times 1.365,00 \text{ €/mq} = 195.358,80 \text{ €}$$

Valutazione analitica per capitalizzazione dei redditi ricavabili dalla locazione

I valori di mercato, desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, variano tra 5,00 e 7,5 €/mq x mese.

L'appartamento può essere locato a:

$$q_m = (5,00 + 7,50) \text{ €/mq mese} / 2 = 6,25 \text{ €/mq mese.}$$

Dunque, il reddito lordo mensile è pari a:

$$V_{\text{affitto}} = (S_{ca} + (S_{cb} \times C_{bt})) \times q_m \times C_q$$

$$V_{\text{affitto}} = (139,00 + (16,48 \times 0,25)) \text{ mq} \times 6,25 \text{ €/mq} \times 0,78$$

$$V_{\text{affitto}} = (139 + 4,12) \times 6,25 \text{ €/mq} \times 0,75 = 670,87 \text{ €/mese}$$

$$V_{\text{affitto}} = 143,12 \times 4,87 \text{ €/mq} = 696,99 \text{ €/mese} \rightarrow 697,00$$

Di fatto, l'unità abitativa risultava affittata a 500 €/mese e dunque facendo una media si trova:

$$V_{\text{affitto}} = (697,00 + 500,00) \text{ €/mese} = 598,00 \text{ €/mese}$$

Ne scaturisce un reddito lordo annuo pari a:

$$R_{la} = 7.182,00 \text{ €}$$

Per pervenire al reddito netto annuo vanno però decurtate le spese e/o incidenze negative, che si ritengono congrue nella percentuale del 20%:

$$R_n = R_{la} - 0,20 \times R_{la} = 7.182,00 \text{ €} - (0,20 \times 7.182,00 \text{ €}) =$$

$$R_n = 7.182,00 \text{ €} - 1.436,40 \text{ €} = 5.745,60 \text{ €}$$

L'equo tasso di capitalizzazione, stante le caratteristiche generali e specifiche dell'immobile, può essere posto uguale a 3,0.

Il valore dell'immobile sarà dunque:

$$V_{\text{affitto}} = R_n \times 100 / 3,0 = 5.745,60 \text{ €} \times 100 / 3,0 = \rightarrow 191.520,00 \text{ €}$$

C) Considerazioni finali sul valore economico

Il valore dell'immobile sarà dato dalla media tra i due valori sopra trovati:

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

$$V_{\text{immobile}} = (V_{\text{acquisto}} + V_{\text{affitto}}) / 2 = (187.845,00 \text{ €} + 191.520,00 \text{ €}) / 2 = 189.682,50 \text{ €}$$

Per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si decurta del 15% il valore sopra trovato:

$$\begin{aligned} V_{\text{immobile}} &= V_{\text{immobile}} - (V_{\text{immobile}} \times 0,15) \text{ €} = 189.682,50 \text{ €} - (189.682,50 \text{ €} \times 0,15) \text{ €} = \\ &= 189.682,50 \text{ €} - 28.452,37 \text{ €} = 161.230,12 \text{ €} \rightarrow \mathbf{161.200,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

3.15.2.3 Valutazione del cespite n°10: Unità Abitativa censita al Catasto Fabbricati, Foglio N°69 del Comune di Catania, Part.IIIa N°23730 sub 35

A) Valutazione analitica

Per la valutazione analitica, lo scrivente considera i valori di mercato riferiti alle abitazioni di tipo civile, avente stato conservativo, nel suo loro insieme, normale, conferendo una valutazione di mercato compresa tra 1.500 € e 2.250 € al metro quadro.

Per tener conto delle condizioni di conservazione dell'immobile, si è scelto un coefficiente di qualità e stato di conservazione $Cq = 0,80$

Per quanto concerne i dati di interesse ai fini della stima si ha:

- superficie commerciale (comprensiva dei muri perimetrali): 162 mq;

- superficie utile interna: 139,24 mq circa;

- superficie balconi (prosp. interno e prosp. Sud) = 11,92mq+9,78mq= 21,70mq

- altezza utile interna: 4,00 metri

Quindi, si ha:

$$Qm \text{ (quotazione media di mercato)} = (1.500+2.200) / 2 = 1.850 \text{ €/mq}$$

Dall'indagine condotta presso agenzie immobiliari su internet è emerso che il valore medio di mercato per immobili con caratteristiche similari è di circa 1.650,00€/mq. Si avrà dunque:

$$\text{Valore Medio di Mercato: } 1.850,00 \text{ €} + 1.650,00 \text{ €} = 1.750,00 \text{ €}$$

$$Qm \text{ (quotazione di mercato)} = 1.750 \text{ €/mq}$$

$$Sca \text{ (superficie comm. dell'abitazione compresi muri perimetrali e tramezzi)} = 162 \text{ mq}$$

$$Scb \text{ (superficie commerciale balconi)} = 21,70 \text{ mq}$$

$$Cbt \text{ (coefficiente per balconi)} = 0,25$$

$$Cq \text{ (coefficiente di qualità e stato di conservazione)} = 0,80$$

Quindi, si ha il seguente valore:

$$Vm = (Sca + Sbt \times Cbt) \times Qm \times Cq =$$

$$V_m = (162,00 + 21,70 \times 0,25) \text{ mq} \times 1.750 \text{ €/mq} \times 0,80 =$$

$$V_m = (162,00 + 5,42) \text{ mq} \times 1.750 \text{ €/mq} \times 0,80 =$$

$$V_m = 167,42 \text{ mq} \times 1.750 \text{ €/mq} \times 0,80 \rightarrow 234.388,00 \text{ €}$$

B) Valutazione analitica per capitalizzazione dei redditi ricavabili dalla locazione

I valori di mercato, desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, variano tra 5,00 e 7,5 €/mq x mese.

L'appartamento può essere locato a:

$$q_m = (5,00 + 7,50) \text{ €/mq mese} / 2 = 6,25 \text{ €/mq mese.}$$

Dunque, il reddito lordo mensile è pari a:

$$V_{\text{affitto}} = (S_{ca} + (S_{cb} \times C_{bt})) \times q_m \times C_q$$

$$V_{\text{affitto}} = (162,00 + (21,70 \times 0,25)) \text{ mq} \times 6,25 \text{ €/mq} \times 0,80$$

$$V_{\text{affitto}} = (167,42 \text{ mq} \times 5,00 \text{ €/mq}) = 837,12 \text{ €/mese} \rightarrow 835,00 \text{ €}$$

Di fatto, l'unità abitativa risultava affittata a 600 €/mese e dunque facendo una media si trova:

$$V_{\text{affitto}} = (835,00 + 600,00) \text{ €/mese} / 2 = 717,50 \text{ €/mese} \rightarrow 715 \text{ €/mese.}$$

Ne scaturisce un reddito lordo annuo pari a: $R_{la} = 8.580 \text{ €}$

Per pervenire al reddito netto annuo vanno però decurtate le spese e/o incidenze negative, che si ritengono congrue nella percentuale del 20%:

$$R_n = R_{la} - 0,30 \times R_{la} = 8.580 \text{ €} - (0,30 \times 10.020,00 \text{ €}) =$$

$$R_n = 10.020,00 \text{ €} - 3.006,00 \text{ €} = 7.014,00 \text{ €}$$

$$R_n = R_{la} - 0,20 \times R_{la} = 8.580 \text{ €} - (0,20 \times 8.580 \text{ €}) =$$

$$R_n = 8.580 \text{ €} - 1.716,00 \text{ €} = 6.864,00 \text{ €}$$

L'equo tasso di capitalizzazione, stante le caratteristiche generali e specifiche dell'immobile, può essere posto uguale a 3,0.

Il valore dell'immobile sarà dunque:

$$V_{\text{affitto}} = R_n \times 100 / 3,0 = 6.864,00 \text{ €} \times 100 / 3,0 \Rightarrow 228.800,00 \text{ €}$$

C) Considerazioni finali sul valore economico

Il valore dell'immobile sarà dato dalla media tra i due valori sopra trovati:

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

$$V_{\text{immobile}} = (V_{\text{acquisto}} + V_{\text{affitto}}) / 2 = (234.388,00 \text{ €} + 228.800,00 \text{ €}) / 2 = V_{\text{immobile}} = (V_{\text{acquisto}} + V_{\text{affitto}}) / 2 = 231.594,50 \text{ €} \rightarrow 231.600,00 \text{ €}$$

In definitiva il valore dell'appartamento è : $V_{\text{appartamento}} = 231.600,00 \text{ €}$

Per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si decurta del 15% il valore sopra trovato:

$$V_{\text{immobile f}} = V_{\text{immobile}} - (V_{\text{immobile}} \times 0,15) \text{ €} = 231.600,00 \text{ €} - (231.600,00 \text{ €} \times 0,15) \text{ €} = 231.600,00 \text{ €} - 34.739,10 \text{ €} = 196.860,90 \rightarrow 196.860,00 \text{ €}$$

3.16. Piano di vendita

Punto u. del mandato:

u) 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 dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.

Lo scrivente C.T.U. ritiene opportuno procedere alla vendita dei fabbricati in più lotti separati in quanto i beni staggiti per loro natura sono fruibili indipendentemente l'uno dall'altro e già separati catastalmente. In riferimento al Cespite N°7, la scrivente, per l'orografia dei terreni, per la loro posizione, per confini e per i vincoli a cui sono sottoposti alcuni di loro, ritiene opportuna la vendita in tre lotti. Inoltre, dallo studio degli atti e dall'accertamento sui luoghi, le part.lla di terreno N°173 e N°165 risultano di fatto inglobate rispettivamente nel cespite N°6 e nella corte comune dei cespiti N°1,2,3,4 e 5 e dunque a parere della scrivente è opportuno che costituiscano un unico lotto di vendita con i rispettivi cespiti di appartenenza. In particolare, il lotto di terreno censito alla Part.lla N°173, Foglio N°70, sarà inglobato nel Cespite N°6 mentre il lotto individuato con la part.lla N°165 costituisce di fatto parte della Corte comune e dovrà essere apportata una variazione catastale per unirla alla part.lla N°148, sub 16, Foglio N°70, ovvero alla corte comune non censibile del complesso dei tre capannoni industriali.

Di seguito ecco il Piano di Vendita proposto:

1) Lotto di vendita N°1

– **Cespite N°1:** locale adibito a deposito sito a Belpasso, Zona Industriale, Strada Provinciale N°14, contrada Cugno.

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, part.lla N°148, sub 4, S.P. 14 s.n., p.t. , categ.D/1, Rendita catastale 12.864,00 €.

2) Lotto di vendita N°2

– **Cespite N°2:** locale adibito a deposito sito a Belpasso, Zona Industriale, Strada Provinciale N°14, contrada Cugno.

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, part.lla N°148, sub 8, S.P. 14 s.n., p.t. ,categ. D/1, Rendita catastale 13.358,00 €.

3) Lotto di vendita N°3

– **Cespite N°3:** locali adibiti ad uffici siti a Belpasso, Zona Industriale, Strada Provinciale N°14, contrada Cugno.

Dati Catastali: **Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, part.lla N°148, sub 9 S.P. 14 s.n., p.T -1. , categ. A/10, Classe U, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale 236 mq, Rendita catastale 1.136,21 €.**

4) Lotto di vendita N°4

– **Cespite N°4:** locale adibito a deposito sito a Belpasso, Zona Industriale, Strada Provinciale N°14, contrada Cugno.

Dati Catastali: **Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, part.lla N°148, sub 10 S.P. 14 s.n., p.T. , categ. D/1, Rendita catastale 13.084,00 €.**

5) Lotto di vendita N°5

– **Cespite N°5:** unità abitativa sita a Belpasso, Zona Industriale, Strada Provinciale N°14, contrada Cugno.

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, part.lla N°148, sub 11 S.P. 14 s.n., p.T -1. , categ. A/3, Classe 7, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 130 mq, totale escluse aree scoperte: 112 mq, rendita catastale 309,87 €.

6) Lotto di vendita N°6

Il lotto di vendita sarà composto dal capannone industriale ancora in corso di realizzazione e dal lotto di terreno adiacente a nord che ne permette lo sbocco sulla pubblica strada:

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

– **Cespite N°6:** fabbricato in corso di costruzione da adibire alla lavorazione di carpenteria metallica sito a Belpasso in contrada Montecenere snc.

Dati Catastali: **Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, part.lla N°174, Cat. in corso di costruzione.**

– **Part.lla N°173:** lotto di terreno confinante a Nord con la Strada SP3iii, ad Est con la part.lla N°190, a Sud con la part.lla N°174 (Catasto Fabbricati) ed ad Ovest con la particella N°30.

– **Dati Catastali:** Comune di Belpasso, Catasto Terreni, Foglio N°70, part.lla N°173

7) Lotto di Vendita N°7)

Cespite N°7 A: appezzamento di due lotti di terreno siti a Belpasso in contrada Montecenere.

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto terreni, Foglio N°70, **part.lla N°155 di ha.2.33.20**

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto terreni, Foglio N°70, **part.lla N°190 di ha.1.42.95.**

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto terreni, Foglio N°70, part.lla N°165 di are 03.50, part.lla N°173 di are 06.40, part.lla N°188, (ex 176), part.lla N°189 (ex 176 intestata ad Hub Services), , part.lla N°177 di are 83,02, e part.lla N°179 di ha 1.87.85.

8) Lotto di Vendita N°8)

Cespite N°7B:

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto terreni, Foglio N°70, **part.lla 157 di ha 00.25.61.**

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto terreni, Foglio N°70, **part.lla N°179 di ha 1.87.85**

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto terreni, Foglio N°70, **part.lla N°188 (ex 176) di ha 00.17.25.**

9) Lotto di Vendita N°9

Cespite N°7C

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto terreni, Foglio N°70, **part.lla N°189 di ha**

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

5.00.00 (ex 176)

Tale cespite è formato dal lotto di terreno originato dalla soppressione e frazionamento della particella N°176, (Catasto Terreni Foglio N°69), compresa nell'atto di pignoramento. Il terreno risulta intestato ad altra ditta in virtù dell'atto di compravendita del 04/06/2019 rogato dal [REDACTED]

10) Lotto di Vendita N°10

Cespite N°8: unità immobiliare sita a Catania in Viale Vittorio Veneto n°31.

Dati Catastali: Comune di Catania, Catasto Fabbricati, Foglio N°69, part.III n.23730, sub 30, categ. A/2, Classe 5, vani 7,5, Superf. Catastale totale 164 mq; sup. totale escluse le aree scoperte 161 mq, R. C.1.007,09€.

11) Lotto di Vendita N°11

Cespite N°9: unità immobiliare sita a Catania in Viale Vittorio Veneto n°31.

Dati Catastali: Comune di Catania, Catasto Fabbricati, Foglio N°69, part.III n.23730, sub 34, categ. A/2, Classe 5, vani 6, Superf. Catastale totale 144 mq; sup. totale escluse le aree scoperte 139 mq, R. C. 805,67 €.

12) Lotto di Vendita N°12)

Cespite N°10: unità immobiliare sita a Catania con accesso da Viale Vittorio Veneto n°31 e da via Milano n°25.

Dati Catastali: Comune di Catania, Catasto Fabbricati, Foglio N°69, part.III n.23730, sub 35, categ. A/2, Classe 5, vani 7,5 – Superf. Catastale totale 169 mq; sup. totale escluse le aree scoperte 163 mq, R. C. 1.007,09 €.

3.17. Documentazione fotografica

Punto v. del mandato:

o) allegghi 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.

In merito alla documentazione fotografica ed alle planimetrie catastali, si rinvia, rispettivamente, all'Allegato N°3 – Inquadramento territoriale e Rilievo fotografico ed all'Allegato N°5 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali.

3.18. Valutazione della quota, se bene indiviso

Punto w. del mandato:

w) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

Tutti gli immobili sono di proprietà della Società “xxxxxxx” in ragione di 1/1.

3.19. Progetto di divisione

Punto x. del mandato:

x) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

Si tratta di beni appartenenti in toto al Debitore, pertanto, non è necessario predisporre un progetto di divisione in natura.

4.0. Conclusioni

Con la presente consulenza, la scrivente C.T.U., ad espletamento del mandato assegnato, ha cercato di descrivere, anche attraverso i rilievi grafici e fotografici, lo stato dei beni, oggetto di pignoramento, calcolandone il valore di mercato. I beni staggiti, siti nel comune di Belpasso (CT), constano di un complesso di tre capannoni a schiera con relative pertinenze, un'unità immobiliare adibita ad uffici, un'unità abitativa per il custode, un capannone ancora in corso di realizzazione da adibire alla lavorazione della carpenteria metallica ed alcuni lotti di terreno ubicati nella contrada Montecenere. Oggetto di stima sono anche tre unità abitative ubicate nel comune di Catania in un edificio Condominiale ad angolo tra Viale Vittorio Veneto e Via Milano.

Gli immobili siti nel Comune di Belpasso si trovano a Nord - Est dell'abitato di Piano Tavola nella vasta Area di Sviluppo Industriale (A.S.I.) nella quale sono presenti molte attività industriali e agroalimentari, elettromeccaniche, edili e di trasporto merci. Dall'area di

ubicazione degli immobili, i vari servizi (scuole, farmacia, centro commerciale “Etnapolis”...) sono facilmente raggiungibili in pochi minuti d’auto.

Le tre abitazioni site a Catania sono ubicate in un contesto, poco distante dal Corso Italia e da Via G. D’Annunzio, a chiara vocazione residenziale e commerciale, ben servito dai trasporti e dotato di ogni servizio.

– Dati catastali e descrizione dei vari cespiti:

1) Cespite N°1

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.lla N°148, sub 4, S.P. 14 s.n., p.t., Categ.D/1.

Si tratta di un locale adibito a deposito sito nel comune di Belpasso in contrada Cugno con accesso dalla Strada Provinciale N°14 snc;. Il cespite corrisponde al Corpo di fabbrica “B”, ovvero all’edificio centrale del Complesso dei tre depositi: confina a Nord con la corte comune, ad Est con il Corpo “C” (sub 10) con il quale è comunicante non essendo presente la parete di divisione; a Sud in parte con la corte comune, in parte con il corpo di fabbrica di altra Ditta (sub 12); ad Ovest con il Corpo “A” di proprietà del Debitore (sub 8). L’edificio, planimetricamente, ha la forma di un rettangolo (dim 48 m x 39 m circa, H=8,50 metri circa) e lungo il prospetto Nord, un piano di carico coperto da tettoia. All’interno vi è un vano adibito al caricamento delle batterie, un deposito refrigerato (dim. 20,00 m x 9,85 m, H: 5,35 m) e una cella frigorifera negativa (dim. 6,00 m x 2,87 m circa ed altezza 2,80 m circa). L’edificio presenta una struttura in c.a.v. e c.a.p. tamponature in pannelli prefabbricati in cls armato e pavimento industriale; è dotato di alte finestre con infissi in metallo e di aperture pedonali e carrabili. L’immobile si presenta in discreto stato di conservazione ed è dotato di impianto elettrico, idrico, allarme ed antincendio. Al momento del sopralluogo l’edificio era locato.

2) Cespite N°2

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.lla N°148, sub 8, S.P. 14 s.n., p.t., Categ. D/1.

Si tratta di un locale adibito a deposito sito a Belpasso in contrada Cugno con accesso dalla Via Strada N°14 snc. L’edificio (Corpo “A”) confina a Nord ed Ovest con corte comune, ad Est con proprietà del Debitore (sub 4, cespite N°1) ed a Sud con corte comune e con immobile di proprietà del Debitore (sub 9, cespite N°3). Presenta pianta rettangolare (dim. interne 48 m x 39 m circa, H. 8,50 m) e un piano di carico scoperto. La struttura è in c.a.v. e c.a.p., le

tamponature in pannelli prefabbricati in cls armato, il pavimento di tipo industriale e la copertura in tegoli. L'edificio è dotato di finestre e di aperture carrabili con portoni sezionali. Si presenta in discreto stato di conservazione ed è dotato di impianto elettrico, idrico, allarme ed antincendio. Fanno parte del cespite anche i locali di pertinenza (uffici e servizi) siti al piano terra del fabbricato afferente al corpo "A". Tutti gli ambienti si presentano rifiniti e l'immobile risulta essere allacciato alla rete idrica ed elettrica. Al momento del sopralluogo, il cespite era utilizzato dal Debitore.

3) Cespite N°3

Dati Catastali: Catasto fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.IIIa N°148, sub 9, S.P. 14 s.n., p.T -1, Categ. A/10, consistenza 8 vani, sup. catastale 236 mq.

Si tratta di locali posti al piano primo e secondo piano del corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra afferente al corpo di fabbrica "A" adibiti ad uffici. Confinano a Nord con il Cespite N°2 di proprietà del Debitore (sub 8), ad Est, Sud e Ovest con area libera sopra la corte comune. Il fabbricato presenta struttura a scheletro portante in C.A. con tamponature in muratura e solai in latero cemento; la copertura è piana. L'accesso all'unità avviene dalla corte comune. L'immobile si presenta rifinito sia internamente che esternamente. Tutti gli ambienti al primo piano, ad eccezione del connettivo e dei servizi, prendono aria e luce direttamente dall'esterno. Al momento del sopralluogo, l'unità si presentava in discreto stato di conservazione ed era occupata da due Società locatarie.

4) Cespite N°4

Dati Catastali: Catasto fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.IIIa n.148, sub 10, S.P. 14 s.n., p.T., Categ. D/1.

Il cespite N°4, sito a Belpasso in contrada Cugno, corrisponde al Corpo di fabbrica "C" adibito a sede logistica di deposito merci. Confina a Nord ed ad Est con corte comune, a Sud con corte comune e con il corpo di fabbrica a due elevazioni il cui primo piano (sub 11), di proprietà del Debitore, ad Ovest in parte con Cespite N°1, (sub 4) di proprietà del Debitore ed in parte con immobile appartenente ad altra ditta (sub 12).

L'edificio, planimetricamente, ha la forma di un rettangolo (dim 48 m x 39 m circa) e presenta un'unica elevazione fuori terra con un'altezza interna di circa 8,50 metri. La struttura è in c.a.v. e c.a.p., le tamponature in pannelli prefabbricati in cls armato, la

pavimentazione è di tipo industriale, la copertura in tegoli. Lungo il prospetto Nord vi è un piano di carico coperto. L'edificio è dotato di finestre e di numerose aperture dotate di portoni sezionali. L'edificio è dotato di impianto elettrico, idrico, allarme, video sorveglianza ed antincendio. Il cespite N°4 si compone anche degli ambienti adibiti ad uffici posti al piano terra del corpo di fabbrica afferente al deposito "C".

Tutti gli ambienti si presentano rifiniti e in discreto stato di conservazione. L'unità risulta essere allacciata alla rete elettrica e all'acquedotto comunale. Al momento del sopralluogo l'edificio era ad uso esclusivo della "xxxxxxx" come deposito logistico delle merci.

5) Cespite N°5

Dati Catastali: Catasto fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.lla N°148, sub 11, S.P. 14 s.n., p.T -1., Categ. A/3, consistenza 5 vani, sup. catastale 130 mq; totale escluse aree scoperte 112 mq

Si tratta di un'unità adibita catastalmente ad abitazione del custode e consta dei locali siti al primo e secondo piano del corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra afferente al corpo di fabbrica "C". Il cespite confina a Nord con il sub N°10 di proprietà del Debitore, ad Est, Sud e Ovest con area libera sovrastante la corte comune. Il fabbricato presenta struttura a scheletro portante in C.A., tamponature in laterizi e solai in latero cemento; la copertura è piana. L'accesso all'unità avviene dalla corte comune. Tutti gli ambienti si presentano rifiniti e il cespite è allacciato alla rete elettrica e all'acquedotto comunale. Il sub 11 si compone anche del vano tecnico sito al secondo piano e del lastrico solare.

Al momento del sopralluogo l'edificio era occupato ed ad uso esclusivo della società "xxxxxxx" con destinazione uffici.

6) Cespite N°6

Dati Catastali: Catasto fabbricati, Foglio N°70 del Comune di Belpasso, part.lla N°174

Si tratta di un edificio in corso di costruzione da adibire alla lavorazione della carpenteria metallica sito a Belpasso in contrada Montecenere. Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato, ha forma triangolare e confina a Nord con la particella N°173, ad Est con la part.lla N°155 di proprietà dello stesso Debitore e ad Ovest con la part.lla N°30 appartenente ad altra Ditta.

Al momento del sopralluogo era stata realizzata la fondazione in c.a e la struttura in elevazione in c.a.v. e c.a.p.. I lavori sono sospesi da tempo.

7) Cespite N°7

Appezamento composto da più lotti di terreno estesi sulla colata lavica del 1669 siti a Belpasso in contrada Barriera, Montecenero. Dal certificato di destinazione urbanistica è emerso che i terreni ricadono nella Zona Territoriale Omogenea "A.S.I.". Essi sono censiti al Catasto Terreni al Foglio N°70 del Comune di Belpasso e più precisamente: particella N°155, qualità incolto sterile, sup. ha. 02.33.20; particella N°157, qualità incolto sterile, superficie ha 00.25.61; particella N°165 qualità incolto sterile; superficie ha. 00.03.50; particella N°173 qualità incolto sterile; superficie ha. 00.06.40; particella N°176 qualità classe: Soppressa; sup. ha. 00.00.00 (da tale particella in data 27/04/2018 hanno avuto origine le part.ile NN°188, 189 e 190); particella N°188 qualità classe incolto sterile, sup. ha. 00.17.25; particella N°189 qualità classe incolto sterile, sup. ha. 05.00.00; particella N°190 qualità classe incolto sterile, sup. ha. 01.92.45; particella N°177 qualità incolto sterile, sup. ha. 00.83.02; particella N°179 qualità classe incolto sterile, sup. ha.01.87.85.

Immobili siti nel Comune di Catania.

8) Cespite N°8

Dati Catastali:Catasto fabbricati, Foglio N°69 del Comune di Catania, part.lla N°23730, sub 30, categ. A/2, vani 7,5.

Si tratta di un'unità immobiliare sita al quinto piano di un edificio condominiale (anni '60) ubicato a Catania in Viale Vittorio Veneto n°31. Presenta una superficie di commerciale di circa 163,40 mq ed un'altezza di 4,00 mt.. Per la posizione angolare presenta una pianta a forma di L con esposizione prevalente ad Est; dal balcone si gode un'ampia vista sul tessuto urbano circostante. All'interno, vi sono evidenti manifestazioni di umidità dovute alle infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura condominiale per cui già sono stati deliberati i lavori di rifacimento. L'immobile, nel tempo, è stato soggetto a lavori di ristrutturazione interna (pavimentazione, infissi...). L'unità risulta essere allacciata alla rete elettrica e all'acquedotto comunale. Al momento del sopralluogo, l'unità si presentava occupata.

9) Cespite N°9:

Dati Catastali:Catasto fabbricati, Foglio N°69 del Comune di Catania, part.lla N°23730, sub 34, categ. A/2, vani 6.

Si tratta di un'unità abitativa sita a Catania in Viale Vittorio Veneto n°31 (sup. commerciale 139 mq, h.:4,00m) confinante a Nord con il sub N°30 di proprietà del Debitore, con vano ascensore e con scala condominiale, ad Est con aria libera su il Viale Vittorio Veneto, a Sud con aria libera su Via Milano ed ad Ovest con il sub N°35 di proprietà del Debitore.

Planimetricamente, l'appartamento presenta una forma pressoché rettangolare con un'esposizione prevalente ad Est. Presenta entrambi i servizi senza un'aeroilluminazione naturale e con i wc collegati ad un sanitrip (tritratore con pompa).

Quasi tutti gli ambienti presentano sul soffitto chiari segni di umidità discendente ma anche di condensa soprattutto in corrispondenza dei travetti di ferro: ciò è dovuto probabilmente alla mancanza di un adeguato sistema di coibenza termica nella copertura e di una mancanza di manutenzione dello strato di impermeabilizzazione del tetto. L'immobile è stato soggetto a lavori di ristrutturazione interna (pavimentazione in gres, infissi in legno con vetrocamera, impianti elettrici ed idrici rinnovati). L'unità risulta essere allacciata alla rete elettrica e all'acquedotto comunale.

10) Cespite N°10

Dati Catastali: Catasto fabbricati, Foglio N°69 del Comune di Catania, part.lla N°23730, sub 35, categ. A/2, vani 7,5.

Si tratta di un'unità abitativa sita a Catania con accesso da Viale Vittorio Veneto n°31 e da via Milano n°25, confinante a Nord con il vano scala di accesso condominiale di via Milano, con aria libera sulla corte comune interna e con il vano scala di accesso dal Viale Vittorio Veneto, ad Est sempre con la scala condominiale e con il sub N°34 di proprietà del Debitore, a Sud con aria libera su Via Milano, a Ovest con altra unità di altra Ditta.

Planimetricamente, l'unità abitativa (sup. comm. 162 mq circa e h:4,00 m) è caratterizzata da un ampio salone che funge anche da ingresso, quindi da un corridoio sul quale, sia da una parte che dall'altra, si aprono le porte dei vari ambienti. L'unità è completata da due balconi: uno su Via Milano; l'altro, sul cortile interno dell'edificio condominiale.

L'immobile, nel tempo, è stato soggetto a lavori di ristrutturazione (pavimento in gres, infissi esterni in legno con vetrocamera...).

Internamente, l'immobile si presenta rifinito ma parte dei soffitti presenta macchie di umidità da condensa. L'unità risulta essere allacciata alla rete elettrica e all'acquedotto comunale.

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

– Verifica della correttezza dei dati dell'atto di pignoramento

In riferimento alla conformità tra i dati forniti dai certificati in atti del contenzioso e i dati rilevati in sede di accertamento vi è una difformità per particella di terreno N°176, oggetto di pignoramento, soppressa per frazionamento in data 27/04/2018 originando le particelle NN°188, 189 e 190. L'attuale intestatario della particella N°189 è la Società "xxxxxxx"; la società "Immobiliare s.r.l. in liquidazione" è l'intestataria delle particelle NN° 188 e 190.

Altra difformità riguarda l'area comune della particella N°148 che comprende due particelle di terreno (particelle N°198 e 196) non di proprietà del Debitore.

– La continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente l'atto di pignoramento risulta rispettata.

– Le formalità da eliminare nel caso di trasferimento dei beni sono:

– Cespite N°1: Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N° 70, Particella 148, sub 4

1- ISCRIZIONE del 06/04/2007 (Registro particolare 7366; Registro Generale 25675)

Pubblico ufficiale: [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

2- TRASCRIZIONE del 04/05/2018 – Registro Generale n. 17177 Registro Particolare n.12880. Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO (Repertorio n. 3653 dell'11/04/2018). ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

– Cespite NN° 4 e 5: Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, Particella 148, sub 10 e sub 11

1- ISCRIZIONE del 01/06/2009 – (Registro particolare 8736; Registro Generale 33082) - Pubblico ufficiale: [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

2- TRASCRIZIONE del 04/05/2018 – Registro Generale n. 17177 Registro Particolare n.12880. Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO (Repertorio n. 3653 dell'11/04/2018). ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

– Cespite N°6: Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N° 70, Particella N°174

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

– Cespite N°7: Comune di Belpasso, Catasto Terreni, Foglio N°70, Part.lle N°155, N°173

1- ISCRIZIONE del 29/06/2017 – Registro Generale n. 23708, Registro Particolare n.3322.

Pubblico ufficiale: [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO PREGRESSO.

2- TRASCRIZIONE del 04/05/2018 – Registro Generale n. 17177 Registro Particolare n.12880.

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO (Repertorio n. 3653 dell'11/04/2018). ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

– Cespiti NN°2, 3:Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, Particella 148, sub 8, sub 9

– Cespiti N°7: Comune di Belpasso, Catasto Terreni, Foglio N°70, Particelle NN°157, 165, 177 e 179

– Cespiti NN°9 e 10:Comune di Catania, Catasto Fabbricati, Foglio N°69, Particella 23730 sub NN°34 e 35

1- TRASCRIZIONE del 04/05/2018 – Registro Generale n. 17177 Registro Particolare n.12880.

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO (Repertorio n. 3653 dell'11/04/2018). ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

– Cespite N°7:– Comune di Belpasso, Catasto Terreni, Foglio N° 70, Particella N°176

Tale particella è stata soppressa al Catasto terreni. Su essa gravava la seguente formalità:

1- TRASCRIZIONE del 04/05/2018 – Registro Generale n. 17177 Registro Particolare n.12880.

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO (Repertorio n.3653 dell'11/04/2018). ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Sulla particella N°189 grava solo la formalità riferita all'atto di compravendita del 04/06/2019 con cui l'”xxxxxxx” ha venduto il terreno alla “xxxxxxx”.

Le part.lle NN°188 e 190 non sono presenti nelle ispezioni in Conservatoria.

– Cespite N°8: Comune di Catania, Catasto Fabbricati, Foglio N° 69, Particella N°23730 sub N°30

1- ISCRIZIONE del 05/03/2010 – Registro Generale n.14631, Registro Particolare n.5614.

Pubblico Ufficiale: [REDACTED] IPOTECA

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

2- TRASCRIZIONE del 04/05/2018 – Registro Generale n. 17177 Registro Particolare n.12880. Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO (Repertorio n. 3653 dell'11/04/2018). ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

– Conformità urbanistica

I tre capannoni industriali con le relative pertinenze sono stati realizzati su Concessione edilizia N°136/2006 e successiva Variante N°425/07. In data 8/02/2008 l'U.T.C. ha autorizzato l'agibilità (N°17/2008). Dal confronto tra lo stato di fatto e quello di progetto sono emerse delle difformità che possono essere sanate.

La struttura del Cespite N°6, è stata realizzata giusta Concessione edilizia N° 220/2010 e la successiva variante N°180/2012. Dal confronto tra quanto già realizzato e gli elaborati di progetto non si notano difformità.

L'edificio condominiale in cui sono ubicate i cespiti NN°8, 9 e 10 è anteriore al 1967. Successivamente, in tempi più recenti, le unità immobiliari sono state oggetto di fusione e frazionamento ma non è stato possibile accertarne la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica – edilizia in quanto, non si è avuto ancora accesso agli atti presso l'U.T.C. del Comune di Catania a causa delle prescrizioni per la prevenzione della pandemia da Covid.

Piano di vendita

Lo scrivente C.T.U. ritiene opportuno procedere alla vendita degli immobili in più lotti separati in quanto i beni staggiti per loro natura sono fruibili indipendentemente. Di seguito l'individuazione della proposta dei lotti di vendita:

1) Lotto di vendita N°1

– **Cespite N°1:** locale adibito a deposito sito a Belpasso, Zona Industriale, Strada Provinciale N°14, contrada Cugno.

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, part.IIa N°148, sub 4, S.P. 14 s.n., p.t. , categ.D/1, Rendita catastale 12.864,00 €.

Il valore del Cespite N°1 decurtato del 15% è 765.200,00 €

1) Lotto di vendita N°2

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

– **Cespite N°2:** locale adibito a deposito sito a Belpasso, Zona Industriale, Strada Provinciale N°14, contrada Cugno.

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, part.lla N°148, sub 8, S.P. 14 s.n., p.t. ,categ. D/1, Rendita catastale 13.358,00 €.

Il valore del Cespite N°2 decurtato del 15% è 847.780,00 €

3) Lotto di vendita N°3

– **Cespite N°3:** locali adibiti ad uffici siti a Belpasso, Zona Industriale, Strada Provinciale N°14, contrada Cugno.

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, part.lla N°148, sub 9 S.P. 14 s.n., p.T -1. , categ. A/10, Classe U, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale 236 mq, Rendita catastale 1.136,21 €.

Il valore decurtato del 15% del Cespite N°3 è 151.840,00 €

4) Lotto di vendita N°4

– **Cespite N°4:** locale adibito a deposito sito a Belpasso, Zona Industriale, Strada Provinciale N°14, contrada Cugno.

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, part.lla N°148, sub 10 S.P. 14 s.n., p.T. , categ. D/1, Rendita catastale 13.084,00 €.

Il valore decurtato del 15% del Cespite N°4 è 830.000,00 €

5) Lotto di vendita N°5

– **Cespite N°5:** unità abitativa sita a Belpasso, Zona Industriale, Strada Provinciale N°14, contrada Cugno.

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, part.lla N°148, sub 11 S.P. 14 s.n., p.T -1. , categ. A/3, Classe 7, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 130 mq, totale escluse aree scoperte: 112 mq, rendita catastale 309,87 €.

Il valore decurtato del 15% del Cespite N°5 è 102.164,05 €

6) Lotto di vendita N°6

Il lotto di vendita è composto dal capannone industriale ancora in corso di realizzazione e dal lotto di terreno adiacente a nord che ne permette lo sbocco sulla pubblica strada:

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

– Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto Fabbricati, Foglio N°70, part.IIIa N°174, Cat. in corso di costruzione.

– Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto Terreni, Foglio N°70, part.IIIa N°173

– **Il valore del lotto di vendita N°6 (cespite N°6 e part.IIIa di terreno N°173), decurtato per l'assenza di garanzia è 591.600,00 €.**

7) Lotto di Vendita N°7)

Cespite N°7 A: appezzamento di due lotti di terreno siti a Belpasso in contrada Montecenero.

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto terreni, Foglio N°70, **part.IIIe N°155 di ha. 02.33.20 e part.IIIa N°190 di sup. ha. 01.92.45.**

Il valore del lotto di vendita N°7A (part.IIIe NN°155 e 190) ridotto per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, è 542.108,00 €

8) Lotto di Vendita N°8

Questo lotto di vendita sarà composto dal Cespite N°7B, dagli appezzamenti di terreno contigui, censiti al Catasto Terreni al Foglio N°70, part.IIIe NN°157, 177, 179, 188

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto terreni, Foglio N°70, **part.IIIe N°157 di ha 00.25.61, N°177 di ha.00.83.02, N°179 di ha. 01.87.85, N°188 (ex 176) di ha. 00.17.25.**

Il valore decurtato totale del cespite N°7B è 395.680,00 €

9) Lotto di Vendita N°9

Il lotto di vendita sarà costituito dall'appezzamento di terreno che risulta già venduto e censito al Catasto Terreni al Foglio N°70, part.IIIa N°189 (**Cespite N°7C**)

Dati Catastali: Comune di Belpasso, Catasto terreni, Foglio N°70, **part.IIIa N°189 di ha 05.00.00.**

Il valore decurtato del cespite N°7C (part.IIIa N°189) è 686.375,00 €.

10) Lotto di Vendita N°10

Cespite N°8: unità immobiliare sita a Catania in Viale Vittorio Veneto n°31.

Dati Catastali: Comune di Catania, Catasto Fabbricati, Foglio N°69, **part.IIIa n.23730, sub 30, categ. A/2, Classe 5, vani 7.5 Superf. Catastale totale 164 mq; sup. totale escluse**

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

le aree scoperte 161 mq, R. C. 1.007,09 €.

Il valore decurtato del 15% dell'appartamento è 196.200,00 €

11) Lotto di Vendita N°11

Cespite N°9: unità immobiliare sita a Catania in Viale Vittorio Veneto n°31.

Dati Catastali: Comune di Catania, Catasto Fabbricati, Foglio N°69, part.IIa n.23730, sub 34, categ. A/2, Classe 5, vani 6, Superf. Catastale totale 144 mq; sup. totale escluse le aree scoperte 139 mq, R. C. 805,67 €.

Il valore decurtato del 15% dell'appartamento è 161.200,00 €

12) Lotto di Vendita N°12)

3) Cespite N°10: unità immobiliare sita a Catania con accesso da Viale Vittorio Veneto n°31 e da via Milano n°25.

Dati Catastali: Comune di Catania, Catasto Fabbricati, Foglio N°69, part.IIa n.23730, sub 35, categ. A/2, Classe 5, vani 7,5 – Superf. Catastale totale 169 mq; sup. totale escluse le aree scoperte 163 mq, R. C. 1.007,09 €.

Il valore decurtato del 15% dell'appartamento è 196.860,00€

In conclusione, ritenendo di aver espletato il mandato conferitogli, in ogni sua parte, si rassegna la presente relazione, corredata dei necessari allegati.

Riposto, li 30/05/2021

Il C.T.U.

Dott. Ing. Angela Battiato

Dott. Ing. BATTIATO ANGELA

Via Delle Rose n°17 - 95018 Riposto - P.I. 04154910873

E-mail:angelabattiato@tiscali.it - pec:angela.battiato@ingpec.eu

Allegato N°4.9 – Tavola 9 - Cespite N°10 – Rilievo planimetrico

Allegato n°5 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali

Allegato N°5.1 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali
(Cespiti NN°1, 2, 3, 4 e 5)

Allegato N°5.2 – Estratti di mappa e visure catastali (Cespiti NN°6 e 7)

Allegato N°5.3 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali
(Cespiti NN°8, 9, 10)

Allegato n°6 – Documentazione acquisita presso le Agenzie delle Entrate:

Allegato n°6.1 – Ispezioni ipotecarie Cespiti nn°1, 2, 3, 4, 5

Allegato n°6.2 – Ispezioni ipotecarie Cespiti nn° 6 e 7

Allegato n°6.3 – Ispezioni ipotecarie Cespiti nn° 8, 9, e 10

Allegato n°7– Documentazione acquisita presso l'U.T.C. di Belpasso;

Allegato n°7.1 – Atti autorizzativi – Cespiti nn°1, 2, 3, 4, 5 e 6

Allegato n°7.2 – Certificato di destinazione urbanistica – Cespite N°7

Allegato n°8 – Tabella di comparazione immobili produttivi

Allegato n°9 – Atti di provenienza

Allegato n°9.1 – Atti di provenienza dei cespiti nn° 1-7

Allegato n°9.2 – Atti di provenienza dei Cespiti nn° 8-10

Allegato n°9.3 – Atti di fusione tra le società e verbale di Assemblea

Allegato n°10 – Contratti di locazione e affitto

Allegato n°11 – Documentazione acquisita dall'Amministratore del Condominio di Via Vittorio Veneto (tabelle millesimali, piano di riparto spese...)