

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE VI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA N. 353/2023

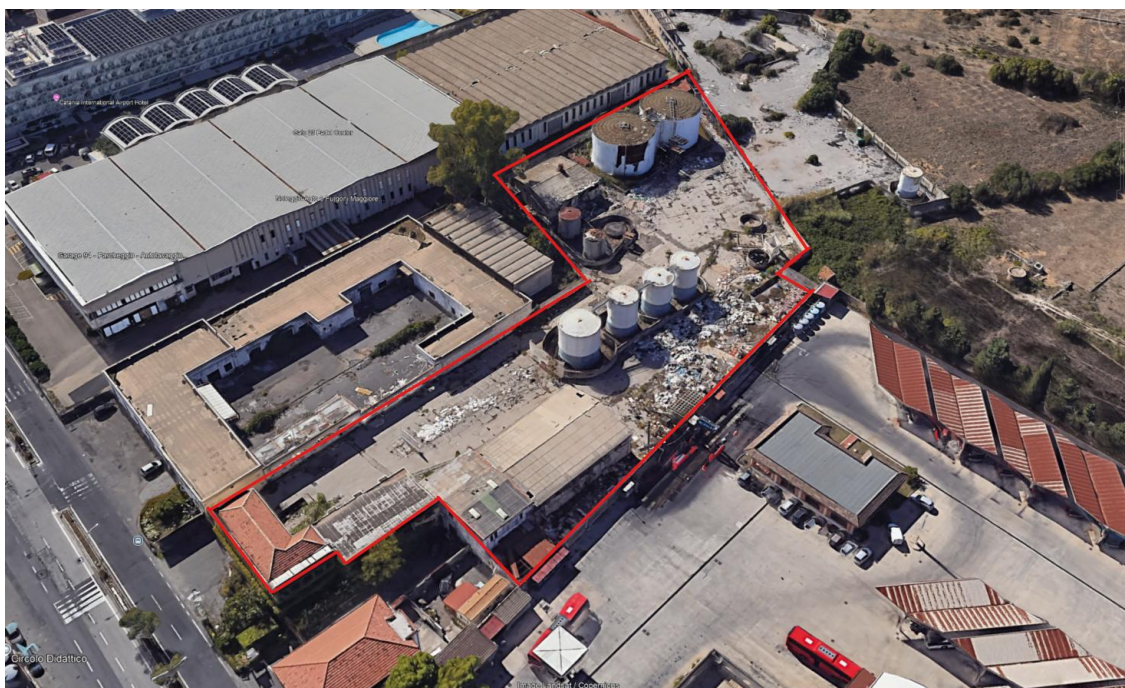
GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA NELLY GAIA MANGIAMELI

PROCEDENTE:

CONTRO:

LOTTO DUE
COMPLESSO PRODUTTIVO



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Sezione esecuzioni immobiliari
Relazione Tecnica-Estimativa
Lotto 2

Oggetto:

Valutazione economica di:

- 1) Complesso produttivo

Localizzazione:

– Catania, Via San Giuseppe La
Rena

Procedura N. 353/2023**G.E.****Dott.ssa****Nelly Gaia Mangiameli****Esperti Stimatori**

Ing. Angelo Brafa

Ing. Alessandro Basile

File:

353_2023_Relazione_Tecnica_LOTTO2

Rev.1**Deposito:**

- Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari
- Presso Studi Tecnici Esperti

Data:

il valore esito della presente
relazione è riferito alla data del
08 Luglio 2025

Firma**Firmata digitalmente da:**

Ing. Angelo Brafa

Ing. Alessandro Basile



INDICE

PREMESSA.....	4
OPERAZIONI PERITALI	6
RISPOSTA AI QUESITI.....	7
1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	7
2 PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI	10
3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	13
4 CONFORMITÀ DEI DAI CATASTALI	14
5 DESTINAZIONE URBANISTICA	16
6 REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA	18
7 DISPONIBILITÀ DEI BENI	23
8 DESCRIZIONE IMMOBILI	23
9 CONSISTENZA COMMERCIALE	29
10 PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI	33
11 DETERMINAZIONE STIMA IMMOBILI	34
12 DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA	40
13 CONSIDERAZIONI E PIANO DI VENDITA	41
14 RILIEVO FOTOGRAFICO.....	43
15 DIVISIBILITÀ	44
16 PROGETTO DI DIVISIONE	44
CONCLUSIONI	45
ALLEGATI.....	46



Premessa

In esito al decreto di nomina del 16/09/2024, il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, disponeva Consulenza Tecnica D'Ufficio, affidando il mandato agli scriventi Ing. Angelo Brafa ed Ing. Alessandro Basile, regolarmente iscritti all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania ed ai Consulenti Tecnici del Tribunale. Con il provvedimento di cui sopra, i nominati c.t.u. venivano incaricato di rispondere ai 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 (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al 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 del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;



- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a 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. 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,
- k. 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,
- 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. 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;
- m. 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;
- n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o. alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;



- p. 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;
- q. 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Data la particolarità degli immobili oggetto del superiore mandato, si è deciso, con motivazioni che verranno dettagliate nello specifico quesito, di dividere il compendio immobiliare in tre distinti lotti di vendita. Per ciascun lotto, è stata redatta una relazione di stima, come da prospetto che segue:

Lotto	Relazione Tecnica	Immobile
1	Relazione Tecnica Lotto 1	Compendio immobiliare in Catania Viale Regina Margherita nn. 12-14
2	Relazione Tecnica Lotto 2	Immobili ad uso industriale sito in Catania Via S.G. La Rena
3	Relazione Tecnica Lotto 3	Immobili ad uso commerciale sito in Catania Via Asiago

La presente relazione si riferisce al lotto due.

Operazioni Peritali

Dopo aver accettato l'incarico ed esaminati gli atti della procedura esecutiva, gli scriventi hanno preso contatti con il custode degli immobili pignorati, avv. Stefania Incontro, nominato contestualmente agli scriventi e, concordavano con il custode il giorno del sopralluogo, comunicando tale data al debitore, nonché al creditore procedente e al terzo costituito a mezzo PEC dei rispettivi procuratori.

Durante ogni sopralluogo è stato eseguito:



- il riscontro visivo dello stato attuale, degli immobili, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale,
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi.
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricadono gli immobili oggetto di stima.

Per ciascun sopralluogo eseguito, gli scriventi hanno redatto i verbali delle operazioni peritali svolte, che si allegano alla presente (allegato n.2).

Risposta ai quesiti

1 Identificazione e descrizione dei beni

QUESITO 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;

A

Con il Pignoramento Immobiliare, che ha dato origine al procedimento n.353/2023, nel quale è stata disposta la presente Consulenza, il creditore procedente chiede di sottoporre ad esecuzione, i seguenti immobili di proprietà della società debitrice:

1. **"compendio immobiliare formato da tre distinti corpi di fabbrica in Catania Viale Regina Margherita nn. 12-14, in come di seguito distinto al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Catania:**
 - a. Foglio 22, particella 275 sub.1-2-4-6-7-10-12-13
 - b. Foglio 22 particella 274 sub.1-2-4-5-6
 - c. Foglio 22, particella 274, sub.7-8-9-10-11, (ex foglio 22 part.380 sub.1-2-3-4)
 - d. Catasto Terreni foglio 22 particelle 274, 275 e 393.
2. **le unità immobiliari site in Catania Via San Giuseppe Alla Rena n.90/A identificate al Catasto Fabbricati al foglio 39 particella 1177(ex particella 818)**



3. **Immobile ad uso attività commerciale sito in Catania Via Asiago n.26** identificato al foglio 18, particella 229, sub.5"

La presente relazione tecnica, si riferisce agli immobili indicati al punto 2.

1.1 Dati catastali

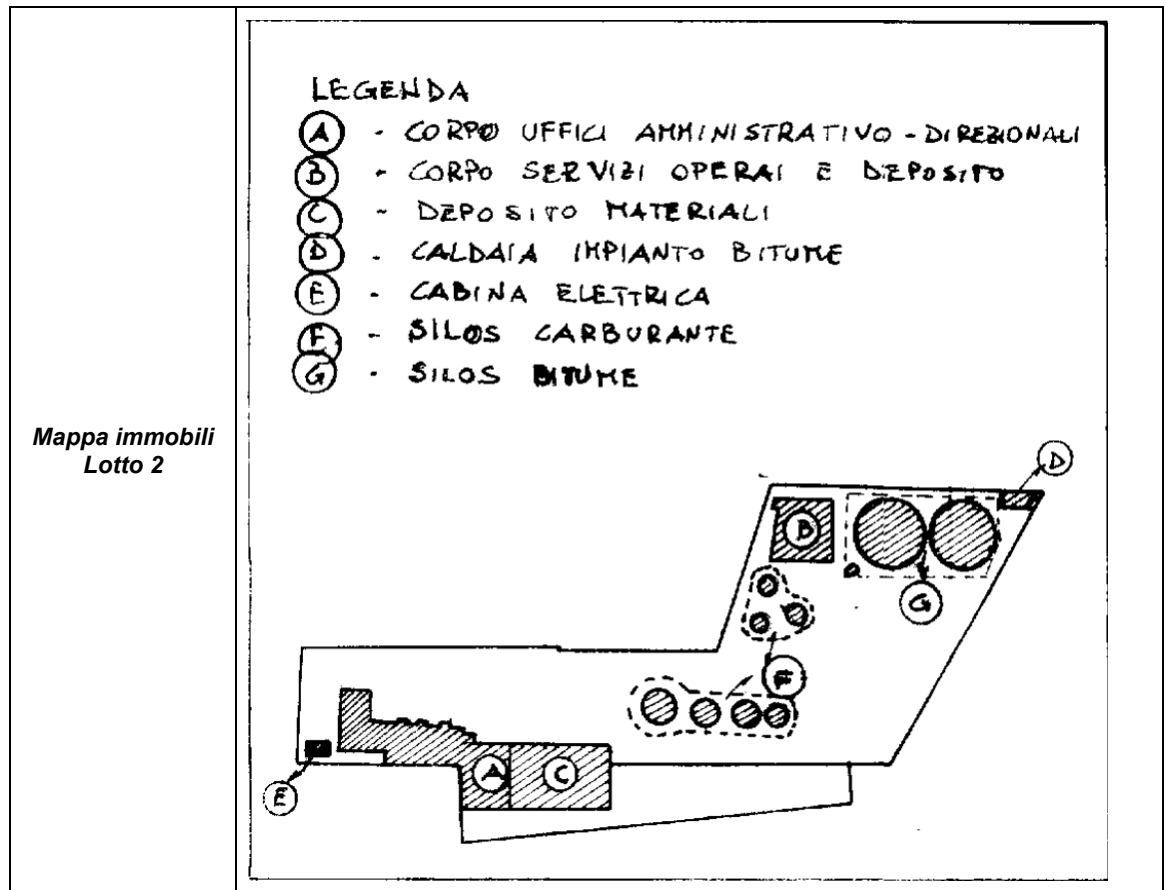
Presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Catania Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali sono state acquisite le visure storiche degli immobili con la planimetria correlata, ricostruendone in questa maniera la storia catastale.

Il bene oggetto del procedimento relativo al lotto due, è oggi identificato catastalmente nel modo seguente:

Fabbricato industriale Categoria D/7 sito in Via San Giuseppe La Rena 90/A a Catania (PT e P1) - NCEU Foglio 39 part. 1177

N.C.E.U. del comune di Catania									
Immobile sito in Via San Giuseppe La rena 90/A Piano PT – P1									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Altri dati
Immob. N.	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Indirizzo
1	39	1177		D/7		9		€ 28.146,90	Via San Giuseppe La Rena n.90/A Piano T – Piano 1
Intestati		In quota di 1/1							
Derivanti da		Acquisto da parte della SpA: Atto del 24/04/1989 Pubblico ufficiale NOTAIO ATTAGUILE Sede CATANIA - (CT) Repertorio n. 107/99 - UU Sede CATANIA (CT) N. 5956 della Raccolta/ Atto del 14/09/2010 Pubblico ufficiale NOTAIO FATUZZO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 23318 - UU Sede CATANIA (CT) – Registr. n. 18575 registrato in data 20/09/2010 – ATTO DI SCISSIONE E COSTITUZIONE Voltura n.217781/2010 – Pratica n. CT0536569 in atti dal 06/10/2010.							





Effettuando un controllo della documentazione, si è avuto modo di verificare che:

i beni sopra indicati sono intestati alla società . srl, proprietaria per la piena proprietà dal 14/09/2010. Pertanto, c'è corrispondenza fra l'intestatario delle visure catastali ed i titolari del cespite pignorato.

Dal confronto effettuato in fase di sopralluogo, si è potuto rilevare che rispetto alla planimetria catastale non sono presenti particolari modifiche interne, ma alcune differenze sono tuttalpiù derivanti dallo stato di degrado in cui si trova tutto il bene e in particolar modo nel plesso principale nei vani posti al piano primo prospicienti la Via San Giuseppe La Rena che sono stati oggetto ad un importante incendio che ha reso la struttura del tutto inagibile. Tale immobile nel suo complesso, sia per ciò che riguarda il complesso edilizio sia per quanto riguarda il grande cortile esterno si trova, comunque, in totale abbandono ed è evidente che lo stesso venisse usato da persone estranee alla proprietà come

discarica di materiale di ogni tipo tra cui amianto. Sono, altresì, state rinvenuti materassi e indumenti che fanno presagire l'utilizzo anche per il ricovero notturno di "senzatetto"

1.2 Confini

La particella di terreno su cui insiste il complesso produttivo, confina:

- A nord con le particelle catastali 786 e 63,
- Ad est con le particelle catastali 2138, 61 e 1470,
- Ad ovest con via San Giuseppe alla Rena.
- A sud con la particella catastale 964.

2 Proprietà dei beni pignorati

2.2 Correttezza dati Pignoramento

QUESITO B verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Catania, in data 06/06/2023 ai nn.27346/20498, sono corretti.

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione, è possibile confermare che **risulta piena corrispondenza tra i dati di detti documenti**; inoltre, si conferma che il pignoramento ha colpito unicamente quote spettanti la società esecutata, le cui generalità sono riportate nell'apposito allegato "Generalità Esecutati"

2.3 Verifica quota proprietà

QUESITO 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;

alla società debitrice, il complesso immobiliare sopra identificato, è pervenuto in piena proprietà, per atto di scissione parziale del 14/09/2010 rep.23318/6422 Notaio Fatuzzo Raffaele di Catania trascritto il 20/09/2010 ai nn.50364/31139 da potere di [redacted] n.A.

Alla [redacted] (precedente società proprietaria), il complesso immobiliare, è pervenuto per atto di compravendita del 24/04/1989 notaio Francesco Attaguile di Catania, trascritto il 12/05/2005 ai nn.16330/13122.

2.4 Vincoli ed Oneri

Per l'immobile in oggetto, non vi sono formalità, vincoli, oneri o pesi di varia natura da segnalare. Sulla particella di terreno dove è realizzato il complesso immobiliare, si ha il vincolo di **diritto di passaggio per il terreno retrostante censito al NCT al foglio 39 part. 1470 (lotto intercluso) per tutta la lunghezza del lotto e per una larghezza pari a circa 6 mt (vedasi foto riportata di seguito)**, tale vincolo derivante da atto notarile di compravendita, non verrà cancellato dal decreto di trasferimento.



2.5 Titolo di Provenienza nel Ventennio

QUESITO D accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi, individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento trascritto il 06/06/2023. Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento sono stati individuati i seguenti titoli:

- **Atto di scissione parziale** del 14/09/2010 rep.23318/6422 Notaio Fatuzzo Raffaele di Catania trascritto il 20/09/2010 ai nn.50364/31139 con cui la _____, ha acquisito la piena proprietà dell'immobile pignorato da potere della società _____.
- **atto di compravendita** del 24/04/1989 notaio Francesco Attaguile di Catania, trascritto il 12/05/2005 ai nn.16330/13122 del con cui la società _____, ha acquisito la piena proprietà dell'immobile pignorato. Il suddetto atto, costituisce il primo titolo inter vivos a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

La Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipocatastale del 06/06/2023, a firma del notaio Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone, in atti, analizza dettagliatamente lo stato delle trascrizioni a favore e contro il debitore esecutato e dei loro danti causa, nel ventennio antecedente il pignoramento.

QUESITO 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;



QUESITO 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;

Sul Complesso immobiliare pignorato, sito in Catania, sopra descritto, risultano le seguenti trascrizioni:

- a. **Ipoteca volontaria** nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/09/2005 repertorio nn. 13663/8990 notaio Floridi Giovanni di Roma iscritta il 07/10/2005 ai nn.64909/22919. Ipoteca a favore di _____ sede di Palermo contro _____ durata 15 anni gravante su intero complesso immobiliare. Cui ha fatto seguito una annotazione ad iscrizione n.141 del 11/01/2010 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificato di contratto di mutuo.
- b. **Ipoteca Volontaria** nascente da concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta il 02/07/2007 ai nn.48105/13430, notaio Boscarino Giuseppe di Catania repertorio nn.258028/20242, a favore di _____ di _____ contro _____ sede Catania e _____ Srl sede Catania, durata 3 anni, gravante sull'intero complesso immobiliare e su altri immobili. Cui ha fatto seguito annotazione di iscrizione n.5850 del 15/11/2012 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo di contratto di apertura di credito,



c. **Pignoramento immobiliare**, trascritto il 06/06/2023 ai nn.27346/20489 a favore di _____ sede di Milano, contro _____ srl in liquidazione sede di Catania e gravante sull'intero complesso immobiliare ed altri immobili.

4 Conformità dei dati Catastali

QUESITO 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 o redazione, solo se strettamente necessario;

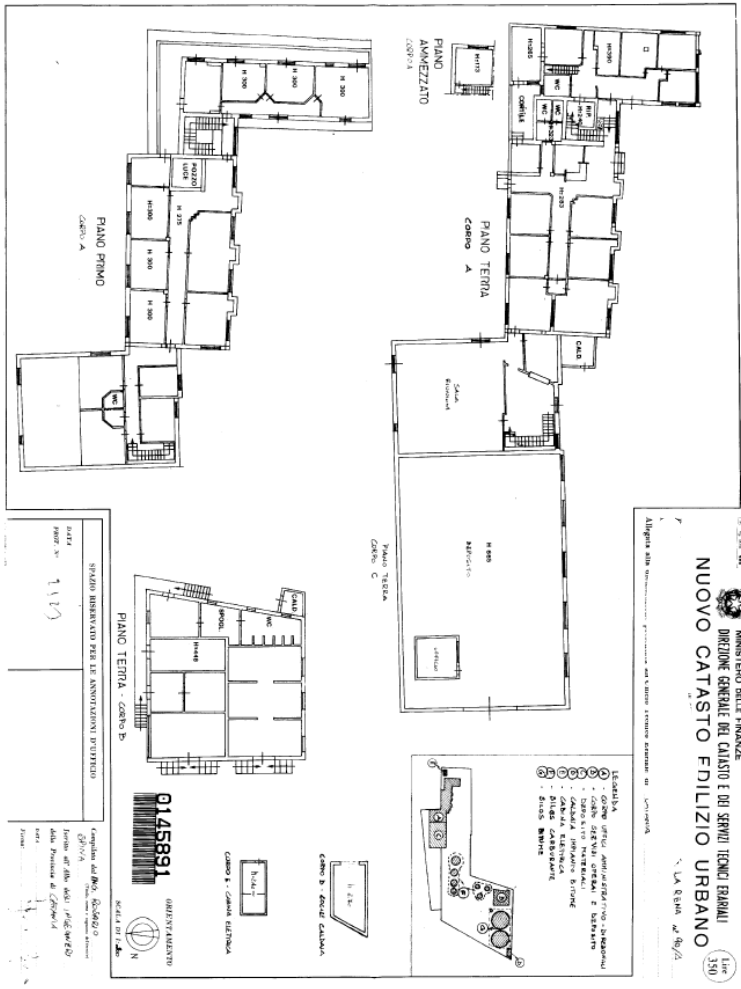
Reperita tutta la documentazione catastale esistente (planimetrie e visure storiche sia precedenti che aggiornate), (allegato n.3), dalle ricognizioni e dei rilievi compiuti, rispetto ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare si evidenzia la corretta identificazione, per:

- dati censuari,
- piano di livello del maggiore edificio,
- intestazione,

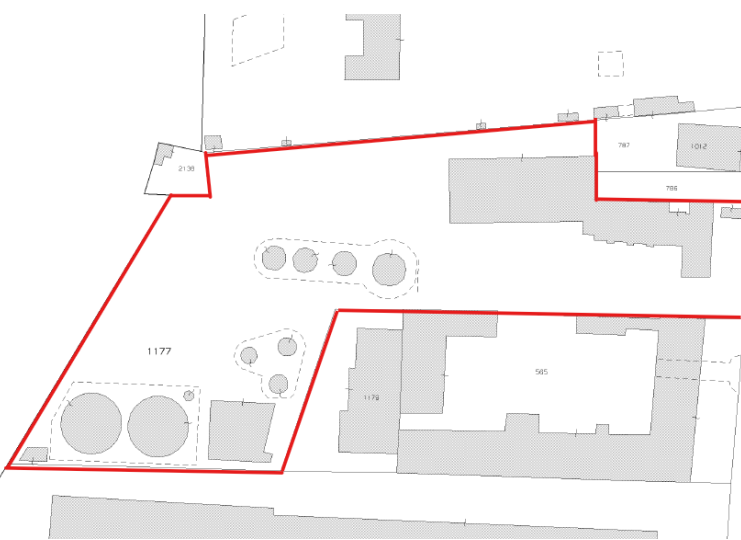
Alla luce di quanto sopra e da quanto osservato dai CTU in sede di sopralluogo emerge che i dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali, identificando inequivocabilmente gli immobili oggetto di pignoramento.

Nella seguente TAV.1, vengono riportate le planimetrie catastali, del complesso immobiliare.



Planimetria Catastale Complesso Immobiliare Produttivo:	TAV.1
	❖ Planimetria catastale

La planimetria catastale del complesso produttivo, riproduce lo stato di fatto a parte qualche piccola difformità.
Estratto di mappa catastale,

Estratto di Mappa Catastale	TAV.2
	❖ Estratto di Mappa catastale

L'estratto di mappa riporta la sagoma del complesso produttivo e le relative pertinenze.

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, è possibile accertare la conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi. Il complesso produttivo è catastalmente regolare.

5 Destinazione Urbanistica

QUESITO indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato
H di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Il bene oggetto di stima insiste su un lotto di terreno sito in Via San Giuseppe La Rena con ingresso dal civico 90/A, individuato al N.C.T. al Foglio 39 particella n. 1177. **L'area, secondo la zonizzazione prevista dal vigente P.R.G. del comune di Catania, rientra interamente nel P.I.P. della Zona Artigianale Sud ed è compreso interamente in zona "Area Artigianale".** La zona artigianale, successivamente all'approvazione del PRG Piccinato è stata oggetto di piano particolareggiato con il quale si procedette alla ulteriore suddivisione in area satura e area non satura; il lotto in questione ricade per buona parte in area satura mentre per la restante parte in area non satura o meglio in area artigianale. Per "area satura" il legislatore intendeva rappresentare tutte quelle aree che, al momento della redazione del piano stesso, erano già occupate da costruzioni o erano interessate da concessioni (licenze) edilizie. Quindi, il termine saturo non è stato usato con l'accezione di area completamente occupata (satura) o peggio con il significato di area sottoposta a vincolo di inedificabilità, ma era una semplice differenziazione tra le aree già oggetto di intervento e quelle non ancora interessate da alcuna iniziativa.

La differenziazione del piano particolareggiato (da tempo ormai scaduto) sulle aree della zona artigianale, venne realizzata per l'esigenza di prevedere una serie di



interventi urbanistici che, si sarebbero potuti attuare solo a seguito di esproprio da parte del Comune di Catania.

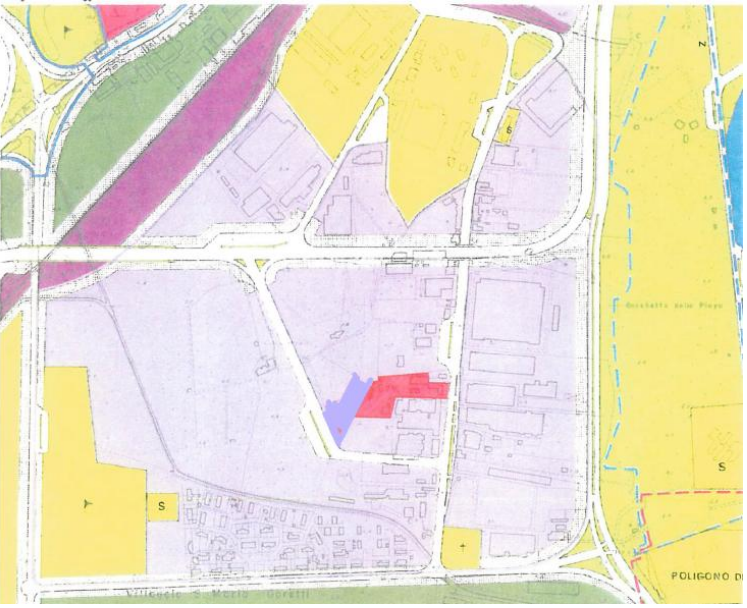
Evidentemente, l'intenzione fu quella di preservare la proprietà privata già oggetto di costruzioni o di insediamenti dalla proprietà delle semplici aree che avrebbero potuto essere sottoposte ad esproprio senza ledere gli interessi delle attività produttive già insediate. Da qui, ne discende che la capacità edificatoria è rimasta assolutamente inalterata per entrambe le tipologie dei lotti ricadenti in area artigianale, così come previsto dal regolamento edilizio del PRG del Comune di Catania.

Il terreno di interesse ricade, altresì, nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa giusto D.L. n. 96 del 09.05.2005 art. 707, pubblicato nella G.U. n. 131 del 08.06.05.

Inoltre in parte ricade entro i 150 m dalle sponde dei corsi d'acqua ai sensi del D.L. n. 490 art. 146 del 29.10.1999.

La zona "Artigianale" in oggetto ha come caratterizzazione le seguenti indicazioni:

- Altezza Max edifici pari a 12,50 m;
- Ritiro dai confini pari a 5,00 m;
- Ritiro dai fili stradali pari a 12,00 m,

Zona Artigianale Catania stralcio P.R.G.	TAV.3
	❖ Stralcio P.R.G. individuazione del lotto oggetto di stima

6 Regolarità Urbanistica ed Edilizia

QUESITO accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme
I 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;

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del complesso immobiliare, in considerazione dei lavori di ristrutturazione in atto, gli scriventi hanno fatto richiesta di accesso agli atti al Comune di Catania Ufficio Urbanistica, pratica assunta a protocollo con n. 62681 del 07/02/2025. In data 25/03/2025 la richiesta di accesso atti veniva chiusa con comunicazione inviata tramite PEC.

Nella documentazione inviata dall'Ufficio Urbanistica, si riscontra:

- L'atto di compravendita del 24 Aprile 1989 notaio Francesco Attaguile, n. 16779 del Repertorio e n. 5956 della Raccolta, con il quale la
 acquisisce la piena proprietà del complesso "immobiliare sito in Catania Via San Giuseppe la Rena n. 90/A, costituito da un terreno di 8100 mq circa su cui insistono quattro corpi di fabbrica occupanti complessivamente una superficie di 1245 mq.". In tale atto di compravendita viene dichiarato che "per gli edifici posti all'interno del terreno è stata fatta regolare richiesta di concessione in sanatoria con istanze rivolte al Sindaco di Catania in data 30/12/1986 n. 82002 e 82003 di protocollo, da valere, altresì, quali estremi della relativa concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 35 comma 12 della legge 47/85 se ne ricorrono le condizioni (versamento oblazione abusivismo edilizio n.333 e n. 334 del 30/12/1986, n. 578 e n.580 del 29/04/1987, n. 428 e n. 431 del 30/06/1987)".



- L'istanza prot. n.271 del 02/01/2008 della Ditta con la quale è stata avanzata richiesta per ottenere la concessione edilizia per ristrutturazione ed ampliamento, con cambio d'uso dell'immobile oggetto di verifica. Nel dettaglio, il progetto, prevede:

- o la ristrutturazione con parziale demolizione,
- o l'ampliamento del corpo esistente,
- o la realizzazione di nuove costruzioni.

L'intervento proposto consente di mantenere gli allineamenti preesistenti, di rispettare le prescrizioni previste dal regolamento edilizio per la zona artigianale.

- Nella documentazione allegata al progetto, e nei provvedimenti dell'Ufficio Urbanistica del Comune, non si fa riferimento alla domanda di sanatoria in corso,

La commissione edilizia nella seduta del 06/11/2008, ha rilasciato parere contrario al progetto con la seguente motivazione *"in contrasto con i requisiti dell'art.28 delle Norme di Attuazione del P.R.G."*, in quanto cioè, la prevista ristrutturazione dell'edificio esistente con cambio d'uso da industriale a centro direzionale non è consentita dal vigente P.R.G.

Per quanto sopra si ritiene che per gli immobili in oggetto, è possibile presentare un nuovo progetto di ristrutturazione che prevede parziale demolizione ricostruzione ma senza cambio di destinazione d'uso. L'area oggetto di intervento adesso è diminuita (poiché una frazione di area è stata ceduta con atto di compravendita), per cui adesso la superficie del lotto è pari a 8.100 mq e pertanto la volumetria edificabile è pari a 101.250,00 mc (8.100,00 mq x 12,50 mt).

Dall'analisi della documentazione in atti e dal rilievo effettuato non si riscontrano difformità rispetto alla planimetria catastale e rispetto all'uso per cui il bene è stato edificato. Tuttalpiù, trovandosi il bene in condizioni



fatiscenti, oggetto di vandalismo, incuria, incendi, ed evidenti carenze architettoniche strutturali, si ritiene che si possa proporre una totale demolizione e ricostruzione o una parziale demolizione mantenendo la medesima volumetria esistente, o in alternativa un progetto che pur modificando integralmente l'impianto adesso esistente abbia le caratteristiche urbanistiche e di destinazione d'uso che siano assentibili in base alla zona "Artigianale" descritta nel precedente punto.

Domanda di Sanatoria:

Al fine di avere informazioni relative alla domanda di sanatoria, non citata nei progetti sopra richiamati, i sottoscritti hanno avanzato ulteriore richiesta di accesso agli atti presso il comune di Catania, istanza di accesso documentale prot.n.238541 del 21/05/2025.

In data 30/06/2025 inviata per e-mail, il Comune di Catania ha trasmesso la documentazione relativa alla sanatoria edilizia, dall'analisi della quale si evince:

- In data 28/02/1995 prot. N.12469, è stata presentata dal legale rappresentante della -- Spa domanda di sanatoria pratica N. 1971, ai sensi della legge 47/85, su immobile sito in Catania via San Giuseppe La Rena n.90/A. Costituiscono oggetto di sanatoria le opere edilizie realizzate abusivamente sulla palazzina a due elevazioni fuori terra collegati da scala interna adibita ad uffici e posta in ritiro rispetto al margine stradale di Via S.G. La Rena, palazzina che è stata edificata in forza di regolare concessione edilizia n.474 del 14/08/1969. In tale fabbricato, denominato corpo A, sono stati realizzati abusivamente nuovi locali adibiti ad uffici servizi e sala conferenze, con realizzazione di nuove superfici e volumi nonché cambio di destinazione di fabbricati esistenti.
- In data 31/12/86 prot.82002 e prot.82003, sono state presentate dalla -- (32002)



e dal legale rappresentante della Spa (82003) due domande di sanatoria ai sensi della legge di sanatoria 47/85, pratiche n.18675 (per opere edilizie riguardanti il capannone denominato corpo C) e n.18676 (per opere su uffici deposito e spogliatoio servizi igienici ed accessori denominati corpo B) presentate per l'ampliamento dell'opificio sito in Catania via San Giuseppe La Rena n.90/A, per sanare le difformità rispetto al progetto n.72/69

- A seguito delle tre domande di Sanatoria presentate, con provvedimento del dirigente n.22/0417 del 23/05/2000, **è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 47/84 art.35, dell'art.26 della Legge Regionale 37/85 e della legge 724/94 art. 39 per le opere di ampliamento dell'opificio sito in via San Giuseppe La Rena n.90/A**
- In data 27/09/1991, il Comune di Catania, ha autorizzato i lavori per la collocazione di N.2 serbatoi metallici di forma circolare, poggiati su base in calcestruzzo, di circa 2.000 mc cadauno per lo stoccaggio di bitume, come da richiesta autorizzazione presentata dalla Spa in data 1/07/1991 prot.24564/3862.

Esaminate le suddette pratiche edilizie, la documentazione tecnica e le disposizioni dello Strumento Urbanistico vigente, si ritiene di poter confermare la regolare posizione, a livello urbanistico ed edilizio, del complesso produttivo sopradescritto, nella situazione per lo stesso riscontrata alla data del sopralluogo effettuato.

Si riscontra inoltre che le planimetrie catastali sono conformi allo stato attuale dei luoghi.

Quindi si certifica che il complesso immobiliare è regolare sia da un punto di vista urbanistico che catastale.

In considerazione dello stato di manutenzione degli immobili, riscontrato in sede di sopralluogo, gli stessi allo stato



attuale non possono essere utilizzabili, quindi l'eventuale aggiudicatario dovrà presentare un progetto per una demolizione e ricostruzione dei medesimi fabbricati, o risanare gli stessi anche da un punto di vista strutturale, in quanto si ritiene che l'incendio sviluppatosi al suo interno possa aver determinato problematiche anche alle strutture in acciaio presenti. Si potrà, altresì, presentare un progetto per la demolizione e ricostruzione di fabbricato con altre finalità rispetto a quelle oggi adibite ma dovranno essere rispettate tutte le normative e le prescrizioni della zona per l'ottenimento dell'approvazione degli organi competenti.

Va inoltre considerato che la società proprietaria, ha presentato domanda di concessione edilizia per ampliamento del complesso edilizio esistente e cambio di destinazione d'uso, prot. 271 del 02/01/2008 progetto 02/2008. Con provvedimento 07/1535 del 29/11/2012 prot.375725, il Comune di Catania ha emanato il provvedimento di Diniego alla Concessione Edificatoria. Tale provvedimento è stato motivato dal fatto che la prevista ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da industriale a centro direzionale non è consentita nel vigente P.R.G. in quanto nella zona Artigianale possono realizzarsi complessi per attività artigianale, commerciale o per modeste attività industriali.

QUESITO verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che
J 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. 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.



Il complesso produttivo pignorato, è stato ampliato abusivamente, per sanare gli abusi edilizi, la società proprietaria ha presentato tre domande di sanatoria, il cui iter si è concluso con il rilascio da parte del Comune di Catania della Concessione Edilizia in Sanatoria i cui estremi sono stati sopra riportati. Lo stato attuale del complesso edilizio non presenta ulteriori abusi edilizi rispetto a quanto assentito con la concessione edilizia in sanatoria.

7 Disponibilità dei beni

QUESITO accerti se i **beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel
K senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) **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.

In occasione del sopralluogo presso gli immobili pignorati, è emerso che gli immobili pignorati siti in Via San Giuseppe alla Rena n.90/A, sono nella piena disponibilità della società debitrice. Allo stato attuale, sono in stato di completo abbandono,

8 Descrizione immobili

QUESITO elenchi ed **individuati i beni, evidenziando tutti gli**
L **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 trovano, 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;

Il bene oggetto di stima, costituisce un compendio immobiliare produttivo in disuso, sito in Catania, Via San Giuseppe La



Rena con ingresso dal civico 90/A, individuato al N.C.T. al Foglio 39 particella n. 1177. Il compendio, è composto da più porzioni immobiliari che risultano essere in pessimo stato di conservazione. È presente un'ampia area scoperta di pertinenza prevalentemente anch'essa in disuso, che per mancata custodia dei proprietari, è stata vandalizzata con lo scarico abusivo di materiali di ogni genere, soprattutto materiale di risulta da lavorazioni edili, con ampia percentuale di amianto.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è indicato nella tavola seguente:

Zona Artigianale Catania: Complesso produttivo	TAV.4
	❖ Individuazione complesso produttivo ❖ Corpo uffici ❖ Capannone ❖ Locali tecnici e spogliatoio ❖ Silos ❖ Terreno di pertinenza

Il complesso produttivo, è ubicato nella vicinanza dell'aeroporto di Catania, in piena zona Artigianale nella vicinanza di importanti strutture a destinazione produttiva, commerciale ed alberghiera. L'accesso avviene direttamente da via San Giuseppe alla Rena, principale via di comunicazione che collega la zona con il centro cittadino con l'aeroporto e con le principali vie di comunicazione extraurbane.

Il complesso produttivo comprende i seguenti corpi:

- **Corpo A**, costituito, da una palazzina a due elevazioni fuori terra collegati da scala interna, originariamente adibita ad uffici e posta in ritiro rispetto al margine stradale di via S.G. La Rena, edificata in forza di



regolare concessione edilizia n.474 del 14/08/69. Il piano terra è composto da un unico ambiente con altezza di mt 3,90 nel quale è stato realizzato con strutture prefabbricate un vano adibito ad uffici direzionali, bagno ripostiglio. Il piano sovrastante consiste in quattro vani di altezza mt 3.00, disimpegnati da corridoio. La struttura è in conglomerato cementizio armato i solai in latero cemento, la copertura a padiglione con sottostruttura in legno e tegole sovrapposte,

- **Corpo B**, costituito da ambienti posti in aderenza alla palazzina sopra descritta, dove sono ubicati i servizi igienici, gli spogliatoi ed accessori utili all'attività, ambienti in unica elevazione fuori terra con struttura portante in muratura e copertura ad unica falda con controsoffitto,
- **Corpo C**, costituito da un capannone unico a piano terra con accesso principale da strada privata che si diparte da via S.G. La Rena civico 90/A. Le sue dimensioni in pianta sono mt 16.00x35,5 mt con altezza di gronda pari a mt 6.00 circa. Oltre all'ingresso principale il capannone è fornito di un secondo accesso carrabile sul prospetto opposto (lato ovest) e di ampie finestre su entrambi i lati lunghi ubicate poco al di sotto della quota di gronda. La struttura portante è in muratura con due cordoli di cemento armato uno a metà altezza dei muri perimetrali e l'altro che ha funzione di appoggio della copertura a due falde in lastre di eternit sorrette da profilati tubolari in ferro.
- **Corp D**, costituito da un corpo di fabbrica ad una elevazione adibito a deposito e posto sul lato sud-ovest del lotto di terreno con piano di calpestio posto a circa un metro dalla quota terreno composto da due ambienti suddivisi a oro volta da setti in muratura,



- **Corpo E** originariamente adibito a locale servizi realizzato in muratura in blocchetti di cemento e copertura con lastre di amianto.
- **N.8 silos** in ferro di diversa dimensione realizzati su base circolare in calcestruzzo ancora esistenti, e n. 3 basi in calcestruzzo rimanenza dei silos demoliti.

Tutti i corpi di fabbrica precedentemente descritti, sono inseriti in un lotto di terreno attrezzato con piazzali ed impianti per l'espletamento dell'attività di commercializzazione di prodotti combustibili solidi e liquidi che costituiva l'attività della \.

Complessivamente i beni oggetto di stima, edificati in epoche successive a partire presumibilmente agli inizi degli anni settanta e metà degli anni 80, si trovano in uno stato conservativo pessimo, sia per quanto riguarda l'integrità strutturale degli stessi, (il corpo uffici per esempio, è gravemente danneggiato da un incendio), che per le finiture e dotazione impiantistica in generale. Appaiono inoltre, a parere degli scriventi, difficilmente recuperabili e/o ristrutturabili le strutture, necessitando di radicali interventi di ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione.

In particolare si evidenzia che la copertura di alcuni corpi risulta in lastre di amianto in pessime condizioni di manutenzione.

Sono presenti altresì numero 8 silos di grandi dimensioni che servivano per lo stoccaggio dei materiali bituminosi; i silos sono realizzati con base circolare in calcestruzzo e struttura in lamiera, sono in disuso e non riutilizzabili pertanto si presuppone che vadano demoliti.

I vani dei diversi Corpi hanno un'altezza netta che varia a seconda se ci si riferisca al primo edificio (Corpo A) destinato principalmente ad uffici e con una altezza interna che può variare a seconda dei locali da una altezza di circa 2,75m (o 2,40m per i servizi) ad un'altezza di 2,83m o anche



di 3,00 per alcuni vani, o al locale deposito (Corpo C) che ha una altezza complessiva di circa 6,65m. Il corpo B, destinato probabilmente ai dipendenti, è un edificio in muratura allo stato attuale in cattivo stato di manutenzione: dalla planimetria catastale si evince che l'altezza utile interna è di circa 4,50m. Il corpo D e il Corpo E non dei locali di servizio, nello specifico Locale Caldaia e la Cabina elettrica, con altezze utili interne rispettivamente pari a 2,70m e 2,40m.

Nella tavola seguente, si riportano viste del complesso produttivo.

Inquadramento territoriale: ex sito produttivo	TAV.5
	❖ Vista aerea della zona con perimetrazione del complesso storico
	❖ Vista aerea con individuazione del fabbricato





❖ Vista aerea con individuazione del fabbricato



❖ Vista palazzina uffici su Via San Giuseppe alla Rena

Note Aggiuntive:

In considerazione della vetustà nonché della tipologia di attività esercitate (impianto per la produzione e commercializzazione di bitume), non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti su ogni altra porzione del fabbricato (si citano al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, materiali presenti nei silos), e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi.

Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità



richieste per la redazione della presente perizia. Sono stati invece richiesti preventivi per la bonifica di amianto e dei materiali di risulta abbandonati nell'area esterna.

9 Consistenza Commerciale

9.2 Criteri di misurazione della consistenza

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ed in particolare all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", nonché come specificato nella norma "UNI 10750" come sostituita dalla norma uni 15733/2011:

la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie della terrazza al piano dei locali principali in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a mq 25 e del 5% oltre i mq 25;
- La superficie del giardino in misura del 10%, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli



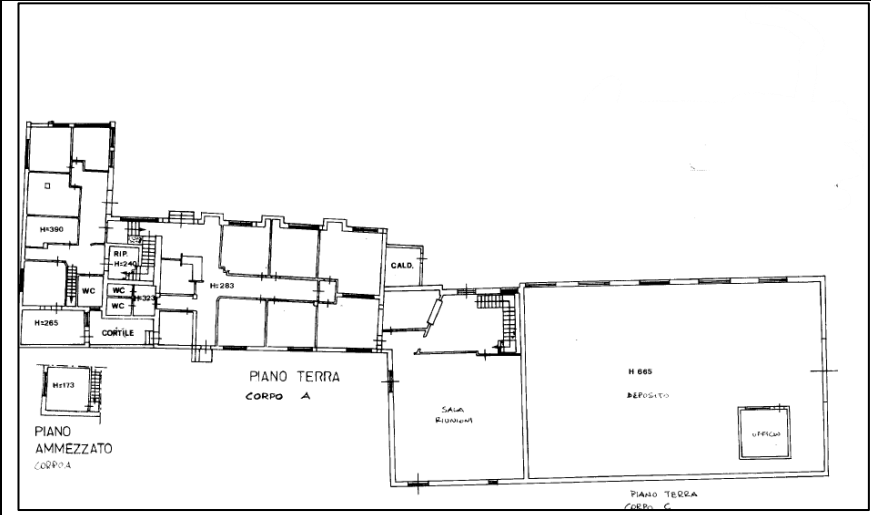
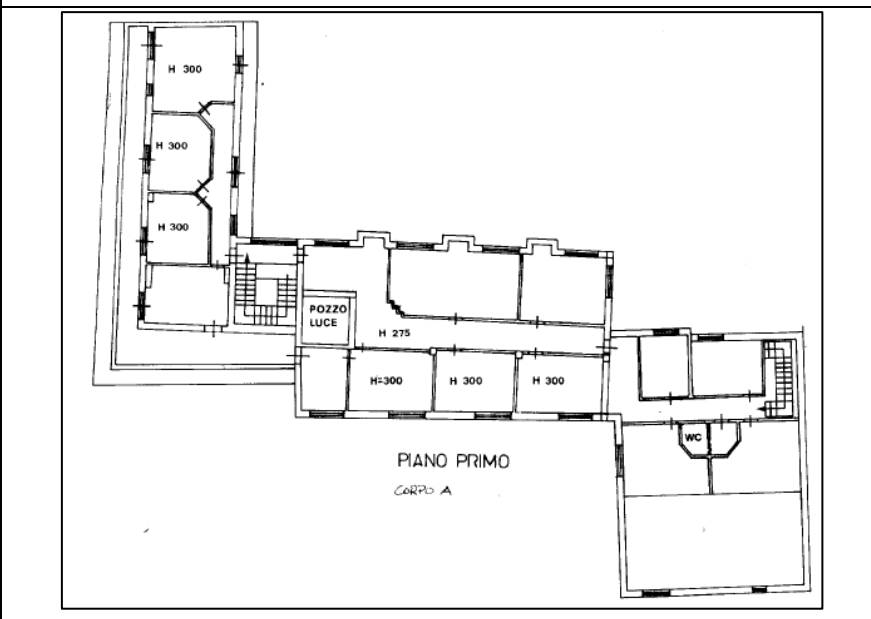
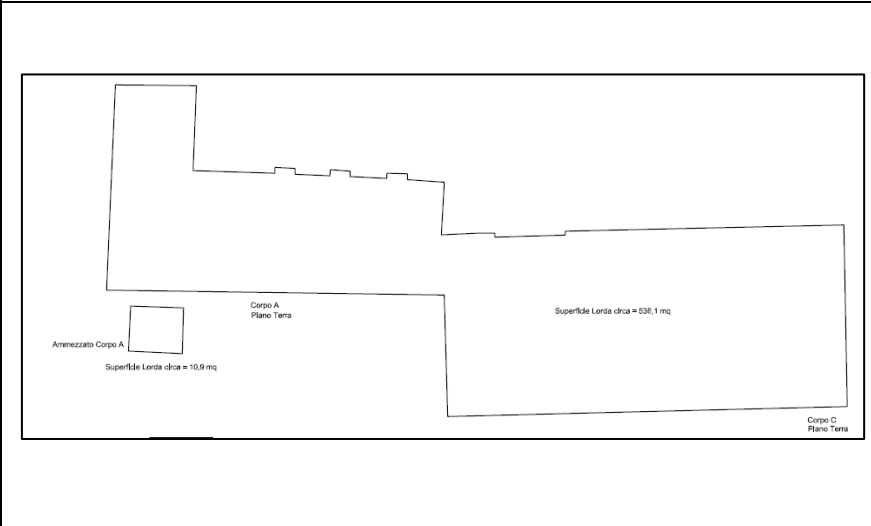
accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, la parte eccedente in misura del 2%.

Il complesso immobiliare in esame diverrà oggetto di procedura di vendita "a corpo", ovvero il complesso di edifici in esame verranno alienati nel loro volume complessivo e non su di un'esatta quantificazione superficiaria o volumetrica. Tuttavia, ai soli fini estimativi del presente percorso si sono predisposte le seguenti tabelle superficiarie.

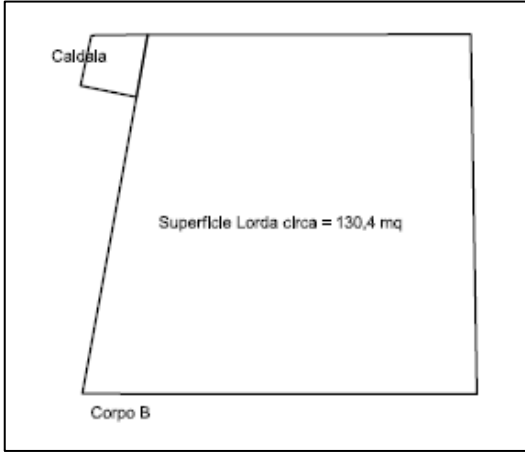
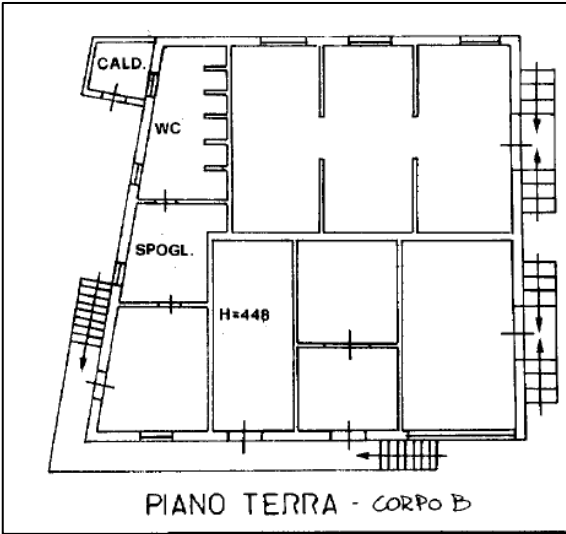
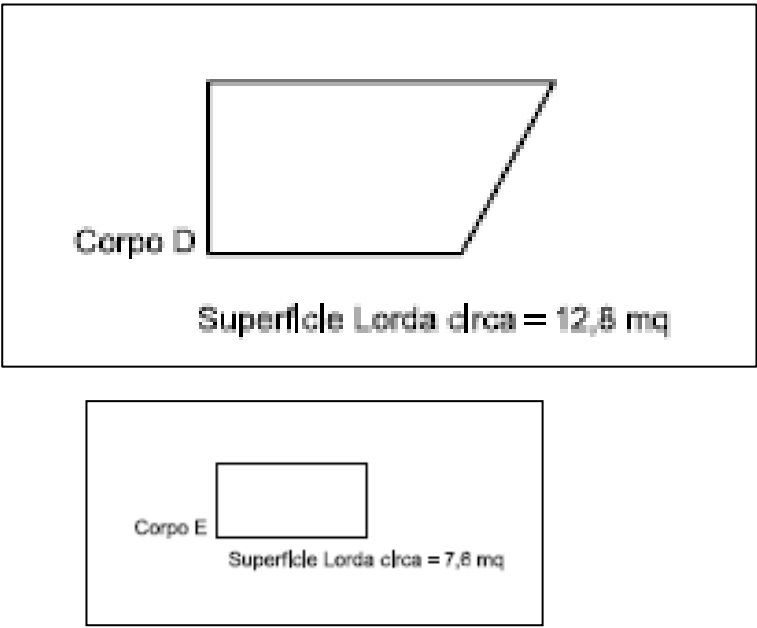
La superficie immobiliare è stata desunta a partire dalla misura grafica degli elaborati di progetto depositati presso l'Amministrazione comunale previa verifica a campione di alcune misurazioni reali degli ambienti, misure che, in pianta, si possono ritenere compatibili con quanto presentato.

Superficie Commerciale	TAV.6
	❖ Sagoma fabbricati e loro area



	❖ Corpo A: uffici piano terra
	❖ Corpo A: uffici piano primo
	❖ Corpo A e Corpo C



	❖ Corpo B
	❖ Corpo B piano terra
	❖ Corpo D locale caldaie ❖ Corpo E locale servizi



Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le dimensioni del complesso produttivo.

Superficie Commerciale ex sito produttivo				
Particella	tipologia	Sup. [mq]	Coeff	Superf.Commerciale[mq]
1177	Corpo A Uffici	536,00	1,00	536,00
	Corpo B Locale Caldaia	130,00	1,00	130,00
	Corpo C Locale deposito	10,00	1,00	10,00
	Corpo D Locale servizi	13,00	1,00	13,00
	Corpo E Locale servizi	8,00	1,00	8,00
	Area esterna comprensiva fabbricato	8158,00	0,20	1631,60
	Totale Superfici	8855,00		2328,60
	Superficie Commerciale			2328,60

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato sopra), risulta di difficile misurazione e computazione anche con riferimento alla documentazione presente. Ad ogni modo, pur con tutte le approssimazioni del caso, si è valutato che le superfici commerciali presenti (con le varie destinazioni d'uso definibili in base alle documentazioni presenti), possano essere stimate in circa 2.329,00 mq,

10 Processo di Valutazione Immobili

QUESITO 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;

10.1 Scopo della Stima

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare sopra meglio descritto.

La stima degli immobili, viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- ✓ Il complesso immobiliare, è costituito da un complesso produttivo costituito da fabbricati, silos di stoccaggio, corpo uffici ed area di manovra.



- ✓ Il valore del bene oggetto di stima assume che gli immobili vengano scambiati nello stato in cui si trovano al momento della stima.
- ✓ La valutazione degli immobili è da considerarsi a corpo, trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

11 Determinazione Stima immobili

11.1 Stima per comparazione

Il criterio di stima che garantisce la maggiore attendibilità del risultato è quello sintetico comparativo che si fonda sulla analisi delle caratteristiche del bene in esame e di quelle di beni analoghi, di prezzo noto di epoca simile a quella della stima. Nel caso specifico, si è proceduto alla valutazione del bene con il criterio di stima "sintetico e diretto", fondato sulla comparazione con esperienze e compravendite di immobili similari per caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche, con riferimento ai prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili. Il metodo ha come base l'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili.

Analisi di mercato:

Al fine di individuare un valore di riferimento per il segmento di mercato immobiliare in esame, si riporta di seguito un elenco di immobili che risultano comparabili con il complesso produttivo:

Si è, altresì, tenuto conto delle valutazioni esposte dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia del Territorio che pubblica le quotazioni del mercato



immobiliare attraverso un'attività di monitoraggio e aggiornamento dei dati.

Nelle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2024 per i "Capannoni tipici" per la zona "Periferica,Villaggio,S.M.Goretti,Acquicella,Asse-dei-servizi,Aeroporto" codificata con codice di zona "D1" che comprende anche la zona in esame, si è riscontrato che, per uno stato conservativo "Normale" relativo ai Capannoni tipici, inteso come quello più frequente della zona esaminata, il valore minimo riportato, riferito alla superficie lorda, è pari a **350€/m²** e il valore massimo è pari a **650€/m²**, mentre i valori di Locazione variano da un minino di **2 €/mq*mese** ad un massimo di **3,8 €/mq*mese**

Valori di mercato

Valori OMI 2024/2

ComuneCATANIA

Zona OMID1/Periferica/Villaggio S.M.Goretti, Acquicella, Asse dei servizi, Aeroporto.

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (H.R.P.)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	750	1.000
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750
Autorimesse	Normale	470	700
Box	Normale	700	1.050
Capannoni tipici	Normale	350	650
Laboratori	Normale	450	750
Magazzini	Normale	400	650
Negozi	Ottimo	700	1.000
Uffici	Normale	750	1.000

Valori OMI 2024/2

ComuneCATANIA

Zona OMID1/Periferica/Villaggio S.M.Goretti, Acquicella, Asse dei servizi, Aeroporto.

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (H.R.P.)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2,7	3,4
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,8	2,7
Autorimesse	Normale	2,0	3,0
Box	Normale	3,0	4,4
Capannoni tipici	Normale	2,0	3,8
Laboratori	Normale	2,6	4,2
Magazzini	Normale	1,9	3,2
Negozi	Ottimo	4,4	6,3
Uffici	Normale	3,0	3,8

Valori OMI 2024/2

ComuneCATANIA

Zona OMID1/Periferica/Villaggio S.M.Goretti, Acquicella, Asse dei servizi, Aeroporto.

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (H.R.P.)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	4,32%	4,08%
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,32%	4,32%
Autorimesse	Normale	5,11%	5,14%
Box	Normale	5,14%	5,03%
Capannoni tipici	Normale	6,86%	7,02%
Laboratori	Normale	6,93%	6,72%
Magazzini	Normale	5,79%	5,91%
Negozi	Ottimo	7,54%	7,56%
Uffici	Normale	4,88%	4,56%

❖ Valori OMI

Capannoni tipici

Valore minimo

Euro 266

Valore medio

Euro 395

Valore massimo

Euro 523

Valuta questo immobile

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

Capannoni produttivi

Valore minimo

Euro 209

Valore medio

Euro 341

Valore massimo

Euro 472

Valuta questo immobile

* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.

❖ Valori borsino Immobiliare

A. Offerte di Vendita

Le indagini dirette di immobili simili nella zona considerata, si concentrano sui seguenti rappresentativi comparabili, il cui valore unitario viene allineato al mercato, applicando il coefficiente di allineamento o sconto trattativa, che può assumersi pari all'11%: dato



che si ricava anche da fonti ufficiali quali il "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia", pubblicato dalla Banca d'Italia "Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore:

Comparables per il segmento immobili ad uso produttivo						
N	Tipologia	Caratteristiche	Stato Manutentivo	Superficie [mq]	Prezzo offerta [€]	Prezzo Unitario [€/mq]
1	Capannone industriale via San Giuseppe alla Rena	Capannone commerciale con area edificabile,	discreto	1903	€ 1.005.000,00	528,11
2	Capannone industriale Capannone	Capannone a doppia campata con corpo uffici con due accessi indipendenti	discreto	1820	€ 660.000,00	362,64
3	Capannone zona industriale, pressi aeroporto	Capannone di circa 3.500 mq con corpo uffici su due livelli di circa 800 mq	buone	3500	€ 1.200.000,00	342,86
3	Capannone zona industriale, strada per aeroporto	Capannone costituito da due distinti corpi di fabbrica e corpo uffici su due livelli, antistante ampia zona manovra,	buone	1150	€ 850.000,00	739,13
					Valore Medio	543,29
					Valore medio considerando l'alea di contrattazione al 11%	483,53

Valore Medio di Stima Complesso produttivo		Prezzo Unitario [€/mq]
1	Valore Annunci	483,53
2	Valore OMI Max	650,00
3	Valore OMI min	350,00
4	Valore Borsino Immob. Max	472,00
5	Valore Borsino Immob. min	209,00
6	Agenzie valore Max	750,00
7	Agenzie valore min	450,00
	Valore medio unitario	480,65

lo sviluppo analitico del metodo utilizzato ha Portato ad un valore unitario pari a circa 480,65 €/mq, determinato come media finale arrotondata dei valori unitari omogeneizzati dei singoli opifici oggetto di comparazione.

Per l'utilizzo del criterio di stima per comparazione, si è tenuto conto di tutti gli elementi che potevano avere qualche influenza sulla stima, rapportato i prezzi medi ordinari praticati nella zona per beni similari o comunque riconducibili per analogia a quello in esame oggetto di valutazione. In particolare, per le unità immobiliari prese a riferimento, sono state confrontate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna di esse con quella oggetto della stima, cui sono state rapportate, introducendo opportuni coeff. correttivi di ragguaglio per tener conto delle diverse specificità riferite a:



Ubicazione: che tiene conto delle eventuali differenze di valutazione tra l'edificio cui si riferisce il dato di mercato, situato nello stesso Comune ma in microzona diversa da quella dell'edificio da stimare, nel caso il mercato locale apprezzi una differenza di valore;

Tipologia: tiene conto delle eventuali differenze di pregio tra l'edificio cui si riferisce il dato di mercato e l'edificio da stimare, dovute sia alle qualità architettoniche (edifici d'epoca, caratteristiche distributive, spazi comuni ecc.) che edilizie (età del fabbricato, caratteristiche costruttive, dotazioni impiantistiche, stato manutentivo ecc.).

Uso: tiene conto delle eventuali differenze nell'utilizzazione dell'immobile da stimare, dovute sia alle caratteristiche costruttive che a vincoli edilizi e/o urbanistici (quali ad esempio le assenze di agibilità o altri vincoli che possano limitare le trasformazioni);

Stato di manutenzione: tiene conto delle eventuali differenze dello stato conservativo dell'immobile da stimare. Tali coefficienti hanno permesso di omogeneizzare il campione preso in esame utilizzando il criterio di seguito esposto. I valori così stimati, necessitano di essere "deprezzati" in considerazione del fatto che l'edificio, edificato sul finire degli anni '70, è obsoleto sia dal punto di vista del deterioramento fisico che per quello che concerne l'obsolescenza funzionale.

In considerazione della particolarità dell'intero complesso produttivo, il particolare contesto nel quale si trova inserito, si è scelto di applicare un decremento del valore massimo unitario riportato per quella zona geografica di un coefficiente $K_{glob}=0,80$.

L'intervento di rimozione dei materiali illegalmente scaricati nel piazzale, tra cui amianto, dovrà essere eseguito nel pieno rispetto delle Normative Vigenti in tema di decontaminazione ambientale e smaltimento dei rifiuti



pericolosi, sicurezza nei cantieri. Sulla scorta di preventivi che sono stati fatti da ditte specializzate in rimozione materiali pericolosi, si stima che il costo per la bonifica dell'area sia pari a 100.000,00.

La stima degli immobili, applicando i valori unitari e le percentuali di finitura rilevate nei singoli blocchi di edifici descritti e considerando i costi di bonifica dell'area, risulta perciò così quantificabile:

Valore di Stima per Comparazione Complesso Produttivo		
Vu	Valore medio unitario [€/mq] (valore di mercato)	480,65
Kglob	Coefficiente di ponderazione	0,80
Vm	Valore medio=(Vu*Kglob) [€/mq]	384,52
Sc	Superficie Commerciale [mq]	2328,60
V1	Valore di stima=(Sc*Vm) [€]	€ 895.388,34
Vb	Valore di stima bonifica area esterna	€ 100.000,00
	Valore di Stima complesso Produttivo	€ 795.388,34
	Vv Valore di Stima complesso Produttivo arrotondato	€ 795.000,00

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per comparazione, sia pari a:

V = € 795.000,00 valore complesso produttivo per comparazione

11.2 Analisi degli interventi ammessi e metodi di stima

Come in precedenza riportato, l'area in oggetto, si sviluppa su una superficie catastale pari a circa 8.158 mq. All'interno del lotto, sono presenti volumi edilizi aventi diverse destinazioni d'uso. Nella zona è ammessa la trasformazione con riconoscimento di quota parte della volumetria legittima esistente. A parere dei sottoscritti, valutate le condizioni degli immobili, la conformazione del lotto e dei fabbricati, le vie di accesso la struttura dei fabbricati, si considera di poco interesse il recupero dell'area a destinazione produttiva e quindi si ritiene di procedere alla stima degli immobili in oggetto in base al valore di trasformazione, considerando la demolizione anche parziale degli immobili in funzione della potenzialità edificatoria dell'ambito.

Si ritiene opportuno dover demolire tutti i fabbricati presenti e ricostruire nuovi edifici con destinazioni seppur



simili differenti da quelle attualmente presenti, quindi alla base di un nuovo progetto coerente con la Zona Artigianale dove è situato il lotto di terreno di interesse, valutando quindi il complesso come valore dell'area dove è edificato decurtato il valore dei costi di demolizione e di bonifica dell'area.

Per l'individuazione di immobili simili si è fatto riferimento agli immobili ricadenti all'interno delle zone destinate agli insediamenti produttivi della zona e sia singoli lotti di terreno rientranti in zone urbanisticamente contraddistinti dalla destinazione "D", ovvero a destinazione produttiva, artigianale e commerciale.

Da detti valori si ricava che il valore di mercato per i terreni a destinazione artigianale oscilla tra 100,00 e 150,00. Tenendo conto, come detto, anche delle condizioni estrinseche correlate allo stato dei terreni individuati come zona D, alla posizione centrale e nei pressi dell'aeroporto, della capacità edificatoria dell'area stessa, si può ritenere applicabile il valore massimo unitario, pertanto, la stima sintetica dell'area può assumersi pari a 150,00 €/mq.

Nella valutazione si terrà conto anche del diritto di passaggio per raggiungere il lotto di terreno intercluso, posto a confine con il terreno oggetto di stima e stimato in 50.000,00 €. Per cui si ha il seguente valore di stima:

Valore di Stima per Comparazione		
Terreno		
Vut	Valore medio unitario [€/mq] terreno	150,00
Kglob	Coefficiente di ponderazione	1,00
Vm	Valore medio=(Vu*Kglob) [€/mq]	150,00
Sc	Superficie Commerciale terreno [mq]	8158,00
Vl	Valore di stima Terreno =(Sc*Vm) [€]	€ 1.223.700,00
Vd	Costo stima demolizione manufatti su terreno	€ 200.000,00
Vb	Costo stima bonifica terreno	€ 100.000,00
Vp	stima deprezzamento per servitù di passaggio	€ 50.000,00
	Valore di Stima complesso Produttivo	€ 873.700,00
	Vv Valore di Stima complesso Produttivo arrotondato	€ 874.000,00



12 Determinazione Prezzo base d'asta

I valori ottenuti con i due metodi adottati, sono in buon accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale. Pertanto si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica. Al valore medio ottenuto saranno apportati gli opportuni adeguamenti e correzioni al fine di ottenere il prezzo base d'asta. Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, i sottoscritti ritengono che si possa proporre una decurtazione percentuale dal prezzo stimato pari al 15%, in funzione:

- 1) dello stato urbanistico-edilizio del bene così come esaminato;
- 2) delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 3) delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 4) della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 5) delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione);

tutto quanto premesso, si ha:

Quadro Riassuntivo Stima Complesso Produttivo	
V1 = Valore stimato per Comparazione	€ 795.000,00
V2 = Valore stimato terreno	€ 874.000,00
V3 = Valore di Mercato Stimato = $(V1_{\text{comparazione}} + V2_{\text{terreno}}) / 2$	€ 834.500,00
Vba = Valore base d'asta = $Vr - 15\%$	€ 709.325,00
Valore stimato immobile arr	€ 710.000,00

V = € 710.000,00 *valore base d'asta complesso produttivo*



Il valore attribuito al complesso produttivo, è relativo allo stato attuale.

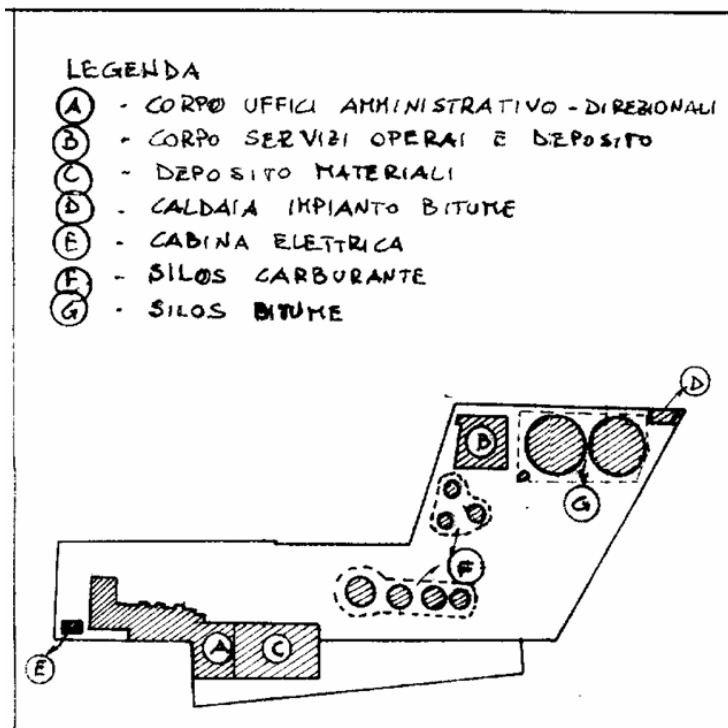
13 Considerazioni e piano di vendita

QUESITO indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico** **N 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;

Vista la tipologia e le caratteristiche dei beni oggetto di perizia, si ritiene che la suddivisione in lotti debba essere evitata, in quanto l'individuazione di un unico lotto assicura la maggiore appetibilità dei beni sul mercato.

LOTTO DUE costituito da:

Piena proprietà di Complesso Produttivo in disuso, sito a Catania in Via San Giuseppe La Rena con ingresso dal civico 90/A, individuato al N.C.T. al Foglio 39 particella n. 1177, composto dai corpi di fabbrica, accessori industriali e terreno di pertinenza, come individuati e rappresentati nella seguente nella seguente planimetria:



Gli immobili ricadono all'interno di un lotto di terreno di forma irregolare dove sono presenti anche i silos in disuso



L'accesso al lotto avviene direttamente da via San Giuseppe La rena civico 90/A, ed avviene tramite due accessi carrabili. Il lotto è gravato da una servitù di passaggio che consente l'accesso al terreno intercluso confinante con il lotto in esame.

Stato di conservazione:

Gli immobili, si trovano in uno stato conservativo pessimo, sia per quanto riguarda l'integrità strutturale degli stessi, (il corpo uffici per esempio, è gravemente danneggiato da un incendio), che per le finiture e dotazione impiantistica in generale. Appaiono inoltre, a parere degli scriventi, difficilmente recuperabili e/o ristrutturabili, le strutture, necessitando di radicali interventi di ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione

Confini:

La particella di terreno su cui insiste il complesso produttivo, confina:

- A nord con le particelle 786 e 63,
- Ad est con le particelle 2138, 61 e 1470,
- Ad ovest con via San Giuseppe alla Rena.
- A sud con la particella 964.

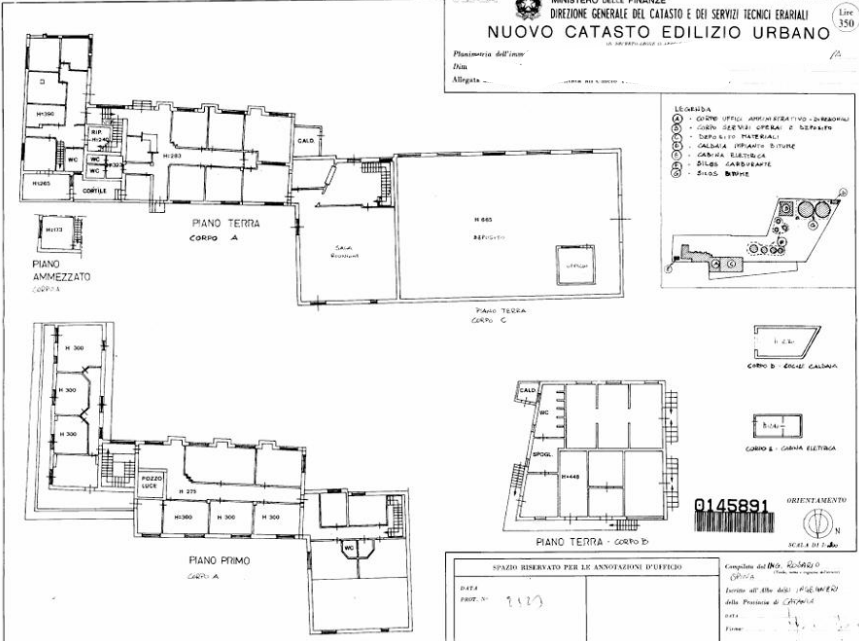
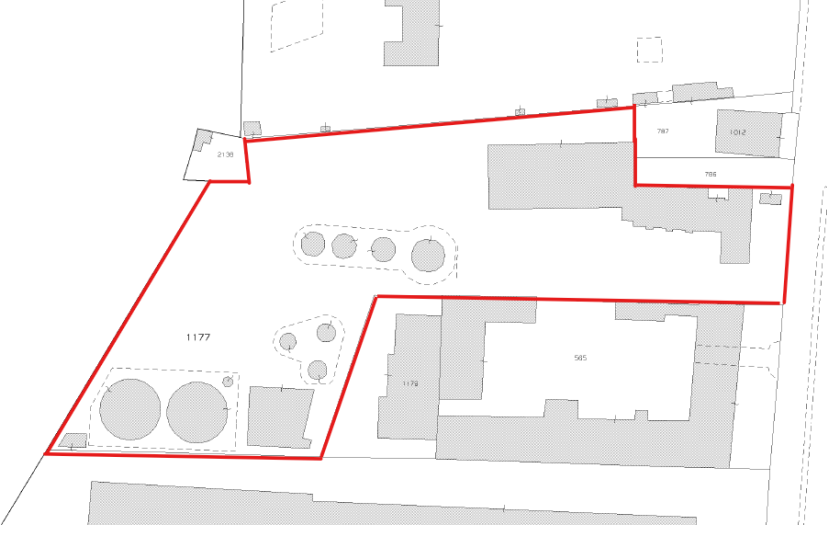
Stato di occupazione:

L'intero complesso immobiliare, è nella piena disponibilità della proprietà. Attualmente è in stato di abbandono.

Planimetrie:

la TAV.9 riporta la planimetria generale del complesso immobiliare, che descrive graficamente il lotto di terreno e gli immobili del sito produttivo costituente il lotto di vendita DUE:



Planimetria generale e stralcio aerofotogrammetrico complesso immobiliare, 	TAV.8 ❖ Planimetria catastale,
	❖ Estratto di mappa catastale

Valore a base d'asta del lotto DUE:

V = € 710.000,00 (euro settecentodiecimila/00)

14 Rilievo Fotografico

QUESITO 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;

documentazione fotografica:

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna, del complesso produttivo, si riporta alla fine una documentazione fotografica in formato digitale, che riproduce lo stato di fatto attuale esterno ed interno (allegato n.4).

Si precisa che in tale report sono stati riportati solo alcuni degli scatti ripresi durante il sopralluogo, considerati idonei per descrivere lo stato di manutenzione e dei lavori di ristrutturazione in corso. Il set completo di foto, è conservato in formato digitale, nella apposita cartella del Fascicolo di studio.

Planimetrie catastali:

Le planimetrie catastali, sono riportate nell'allegato n.3

15 Divisibilità

QUESITO accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione
P 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;

Il complesso immobiliare risulta pignorato per intero la società debitrice è titolare del 100% dei diritti reali in capo ad esso, non sussiste quindi il problema della divisibilità.

16 Progetto di divisione

QUESITO nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il
Q 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente

Vedasi paragrafo precedente.



Conclusioni

La perizia è stata eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti occulti.

In considerazione delle finalità della stima, in base a quanto visto sui luoghi prima descritti, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva del complesso immobiliare, delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue:

Valore Base D'asta LOTTO DUE Complesso Produttivo				
LOTTO	Identificativo	Individuazione visiva	Descrizione	Valore Base d'Asta
DUE	Complesso Produttivo in disuso sito in Catania Via San Giuseppe La Rena n.90, censito al Catasto Fabbricati al foglio 39 part.1177		Complesso produttivo in disuso, costituito da una palazzina uffici, un capannone adibito a deposito, vari corpi di fabbrica, silos ed area libera di pertinenza. Il complesso era adibito allo stoccaggio e vendita di idrocarburi e bitume. Attualmente tutti gli immobili sono in stato di abbandono ed in pessime condizioni di manutenzione, l'area esterna di pertinenza è stata vandalizzata da ignoti ed utilizzata come discarica di materiali vari, compreso amianto.	€ 710.000,00
Valore Base D'asta del Lotto				€ 710.000,00

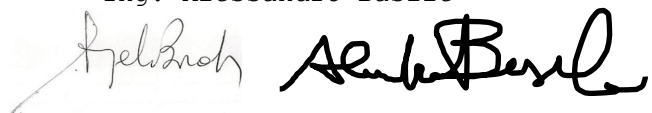
Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita degli immobili oggetto della presente perizia, gli scriventi C.T.U. Ing. Angelo Brafa ed Alessandro Basile, rassegnano la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli e restano a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, 08 Luglio 2025

Firmata da

Ing. Angelo Brafa

Ing. Alessandro Basile



Allegati

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Comunicazione alle parti.
2. Verbale di sopralluogo.
3. Visure e planimetrie catastali
4. Rilievo fotografico
5. Documentazione urbanistica
6. Attestazione di avvenuto invio della relazione alle parti,

