

CONSULENZA TECNICA

1. Premessa:

A seguito dell'incarico conferito il 19 gennaio 2024 dalla Dott.ssa Nicoletta Mazullo, giusta autorizzazione (vedi allegato n° 1) del Dott. ██████████ Giudice Delegato della liquidazione giudiziale ██████████ (n° 194/2023 R. G.), il sottoscritto Ing. Giuseppe Guglielmino, Libero Professionista iscritto al ██████████ dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania ed inserito ██████████ dell'Elenco dei Consulenti Tecnici Civili del Tribunale di Catania, con studio in ██████████ ██████████ ha elaborato la presente relazione, per adempiere all'incarico conferitogli, di seguito riportato:

“ Stimare i seguenti immobili in capo alla liquidazione giudiziale:

- A. Piena proprietà dell'immobile sito in Catania (CT), via Vittorio Emanuele n° 151, piano terra censito in catasto fabbricati al foglio 69, particella 8784 sub 17, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 134 m², rendita € 366,79;*
- B. Piena proprietà dell'immobile sito in Catania (CT), via Santa Maria delle Grazie n° 13, piano terra censito in catasto fabbricati al foglio 69, particella 68 sub 8, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 92 m², rendita € 371,85.*

2. Operazioni preliminari alla stima

Successivamente al conferimento dell'incarico sono stati acquisiti dal Curatore e dall'Agenzia delle Entrate di Catania le copie degli atti necessari all'esperimento del mandato; in data 1 febbraio 2024 (vedi allegato n° 2) è stato effettuato un sopralluogo per visionare i beni immobili oggetto di consulenza.

3. Espletamento del mandato conferito dal Curatore fallimentare

3.1. Valutazione della piena proprietà dell'immobile sito in Catania (CT), via Vittorio Emanuele n° 151, piano terra censito in catasto fabbricati al foglio 69, particella 8784 sub 17.

3.1.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito **dalla quota di 1/1 della proprietà** del locale magazzino sito in Catania, avente ingresso dal cortile interno comune al civico n° 151 della via Vittorio Emanuele II, confinante: ad ovest con cortile e scala comune; a sud con i locali dell'Arcivescovado; a nord con locale comune una volta adibito a portineria; ad est con cortile di altro edificio.

L'edificio comprendente il magazzino è ubicato in pieno centro storico, a pochi metri dalla Cattedrale e dalla Piazza Duomo (vedi foto n° 1 allegato n° 3).

La zona è caratterizzata da edifici storici di pregio e da botteghe adibite ad attività commerciali, banche ed uffici.

Dal portone sulla Via Vittorio Emanuele II n° 151 (vedi foto n° 2) si accede ad un cortile interno (vedi foto n° 3) comprendente la porta di ingresso al magazzino (vedi foto n° 4).

L'immobile ha una pianta quadrata (vedi figura n° 1), pareti intonacate e tetti a volta (vedi foto n° 5 e 6) ed è costituito da un unico locale.

All'interno nel magazzino è stato realizzato un box abusivo di m 4,30 x m 1,50 (vedi foto n° 7 e 8) comprendente un vano ufficio (vedi foto n° 9) ed un vano bagno (vedi foto n° 10); le spese di demolizione e messa in pristino vengono quantificate pari a € 8.000,00.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è discreto.

La superficie commerciale del magazzino è pari a mq 145,00.

3.1.2. Riferimenti catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania (vedi allegato n° 4) al foglio 69, particella 8784, subalterno 17, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 134 m², Via Vittorio Emanuele n° 151 piano terra, rendita € 366,79; in ditta a:

- [REDACTED] **Proprietà 1/1**

La planimetria catastale ed il foglio di mappa dell'immobile sono riportati negli allegati n° 5 e 6.

3.1.3. Titolo di provenienza

L'intera proprietà dell'immobile in questione è pervenuta al [REDACTED] [REDACTED] in virtù dell'atto pubblico di divisione a stralcio rogato dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] il 12 marzo 2022, repertorio n° 52994/23987 (vedi allegato n° 7), trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 14 marzo 2022 ai n° 11030/8337.

Si evidenzia che in data 13 novembre 2020 è deceduto in Catania [REDACTED] [REDACTED] che era nato il 27.10.1951 a Catania, senza lasciare disposizione testamentaria alcuna, per cui per legge gli succedettero il proprio coniuge [REDACTED] (per una quota di 3/9 parti) e gli unici figli [REDACTED] (per una quota di 2/9 parti per ciascuno).

In data 16.6.2021 è stata presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Catania la Dichiarazione di Successione n. 286424, vol. 88888, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il dì 8.7.2021 ai n° 31549/23678).

Fra gli eredi è stato stipulato l'atto pubblico rogato dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] il 12 marzo 2022, repertorio n° 52994/23987 in forza del quale l'immobile in questione è stato attribuito al debitore.

Al signor [REDACTED] l'immobile era pervenuto in virtù dell'atto pubblico di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] il 15 ottobre 2008, repertorio n° 40433/15173 (vedi allegato n° 8) da potere di [REDACTED] nato il 10 novembre 1940 a Catania.

3.1.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni eseguite dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania (vedi allegato n° 9) si evince che sull'immobile, gravano le seguenti formalità:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **28/03/2022 ai n° 13380/1460** (vedi allegato n° 10), nascente da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania il 17/03/2021 n° rep. 1907/2021 per un importo totale di € 50.000,00 di cui € 38.755,61 di sorte capitale a **favore di** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] **contro** [REDACTED]
[REDACTED] sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile censito al foglio 69 particella 8784 subalterno 17 del catasto fabbricati di Catania e su un altro immobile.
2. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **31/05/2022 ai n° 2435/2809** (vedi allegato n° 11), nascente da Decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Martina Franca (TA) il 15/06/2021 n° rep. 150 per un importo totale di € 10.000,00 di cui € 4.798,31 di sorte

capitale a **favore** di [REDACTED]

[REDACTED] **contro** [REDACTED]

[REDACTED] sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile censito al foglio 69 particella 8784 subalterno 17 del catasto fabbricati di Catania e su un altro immobile.

3. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **07/06/2022 ai n° 25221/2960** (vedi allegato n° 12), nascente da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania il 20/04/2022 n° rep. 1743 per un importo totale di € 30.000,00 di cui € 18.000,00 di sorte capitale a **favore** di [REDACTED]

[REDACTED] **contro** [REDACTED]

[REDACTED] sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile censito al foglio 69 particella 8784 subalterno 17 del catasto fabbricati di Catania e su un altro immobile.

4. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **15/09/2022 ai n° 41273/4780** (vedi allegato n° 13), nascente da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Novara (NO) il 12/01/2022 n° rep. 24/2022 per un importo totale di € 30.000,00 di cui € 26.497,38 di sorte capitale a **favore** di [REDACTED]

[REDACTED] **contro** [REDACTED]

[REDACTED] sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile censito al foglio 69 particella 8784 subalterno 17 del catasto fabbricati di Catania e su un altro immobile.

5. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data

27/10/2022 ai n° 48661/5670 (vedi allegato n° 14), nascente da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania il 23/03/2022 n° rep. 2271/2022 per un importo totale di € 30.000,00 di cui € 22.500,00 di sorte capitale a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile censito al foglio 69 particella 8784 subalterno 17 del catasto fabbricati di Catania e su un altro immobile.

6. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **13/06/2023 ai n° 28757/2758** (vedi allegato n° 15), nascente da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania il 13/01/2023 n° rep. 286/2023 per un importo totale di € 22.000,00 di cui € 18.823,93 di sorte capitale a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile censito al foglio 69 particella 8784 subalterno 17 del catasto fabbricati di Catania e su un altro immobile.

7. **Atto giudiziario** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **23/01/2024 ai n° 3837/2913** (vedi allegato n° 16), nascente da Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Catania il 19/12/2023 n° rep. 194/2023 a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] contro [REDACTED]

3.1.5. Situazione Urbanistica del fabbricato

L'edificio comprendente l'immobile in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 31 ottobre 1942.

3.1.6. Stato di occupazione dell'immobile

Nel corso del sopralluogo del 1 febbraio 2024 è stato accertato che l'immobile è nella disponibilità del [REDACTED] in pari data nominato dal Curatore custode dell'immobile.

3.1.7. Determinazione del valore dell'immobile

Il Valore di Stima (V_{Stima}) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} - S_{Ripristino} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato}$ è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$ è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

$S_{Ripristino}$ sono le spese da sostenere per ripristinare lo stato originario dei luoghi demolendo il box ufficio con bagno realizzato abusivamente.

Il calcolo del valore di mercato $V_{Mercato}$ dell'immobile è stato realizzato seguendo due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di stima cercato.

Stima per capitalizzazione del reddito

Il valore dell'immobile (V_1) si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (2)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_{ml}) la cifra di **€ 700,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,00 %** del reddito lordo annuo;

il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula (1) a R_{ml} , S_t e s i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 700,00) - 2.520,00) : 0,04 = \mathbf{€ 147.000,00}$$

Stima sintetica comparativa

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Catania sono stati determinati i valori unitari minimo e massimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto. Il valore minimo è risultato pari a 600,00 €/mq, quello massimo è invece risultato pari a 1.200,00 €/mq.

Questo valore è stato corretto considerando le seguenti caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- Tipologia di costruzione dell'edificio;
- Stato di manutenzione dell'intero stabile e della specifica unità immobiliare, relativamente alla struttura, alle facciate ed agli impianti;
- Posizione dell'unità immobiliare: piano, esposizione, rumori;

- Qualità delle rifiniture interne;
- Beni condominiali di proprietà comuni
- Regolarità della costruzione.

Considerando tutti questi fattori, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **900,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **145,00 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 145,00 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{130.500,00}$$

Media dei valori

Il valore di mercato dell'immobile $V_{Mercato}$ risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (147.000,00 + 130.500,00) : 2 = \text{€ } \mathbf{138.750,00}$$

Noto il valore di mercato ($V_{Mercato}$) dell'immobile, il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza \text{ di garanzia per vizi}} - S_{Ripristino} \quad (1)$$

Nel nostro caso si ha:

$$V_{Mercato} = \text{€ } 138.750,00$$

$$R_{Assenza \text{ di garanzia per vizi}} = 0,15 \times V_{Mercato} = \text{€ } (0,15 \times 138.750,00) = \text{€ } 20.812,50$$

$$S_{Ripristino} = \text{€ } 8.000,00$$

Sostituendo nella (1) si ha:

$$V_{Stima} = \text{€ } (138.750,00 - 20.812,50 - 8.000,00) = \text{€ } 109.937,50 \text{ in cifra tonda}$$

€ 110.000,00 (euro centodiecimila e centesimi zero).

3.2. Valutazione della piena proprietà dell'immobile sito in Catania (CT), via Santa Maria delle Grazie n° 13, piano terra censito in catasto fabbricati

al foglio 69, particella 68 sub 8.

3.2.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito **dalla quota di 1/1 della proprietà** di un'abitazione di tipo popolare sita in Catania, Via Santa Maria delle Grazie n° 13 (vedi foto n° 11), confinante con la detta via Santa Maria delle grazie, con cortile, con vano scala del civico numero 15, e con bottega in proprietà di terzi al civico numero 11 della detta via, salvo altri.

La zona comprendente l'immobile ricade nel centro storico di Catania; la Via Santa Maria delle Grazie collega la Via Garibaldi alla Via Vittorio Emanuele II. L'abitazione si sviluppa su due livelli a pianta rettangolare collegati da una scala interna (vedi figura n° 2).

Dal civico n° 13 della pubblica via (vedi foto n° 12), si accede la piano terra dell'immobile costituito da due vani adiacenti e comunicanti (vedi foto n° 13 e 14); la scala interna visibile nelle foto n° 15 e 16 conduce al primo piano, costituito da un unico vano (vedi foto n° 17 e 18), dalla cucina (vedi foto n° 19) e dal bagno (vedi foto n° 20 e 21).

L'abitazione ha pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate; gli infissi esterni sono in metallo verniciato e vetro comune; il bagno ha le pareti verticali parzialmente piastrellate ed è dotato del box doccia e dei sanitari.

Gli impianti elettrici ed idrici sono incassati e da un esame a vista non presentano evidenti anomalie; lo stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'immobile è buono.

La superficie commerciale (S_{comm}) dell'abitazione è pari a mq 90,00.

3.2.2. Riferimenti catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania (vedi

allegato n° 17) al foglio 69, particella 68, subalterno 8, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 92 m², Via Santa Maria delle Grazie n° 13 piano terra, rendita € 371,85; in ditta a:

- [REDACTED] **Proprietà 1/1**

La planimetria catastale ed il foglio di mappa dell'immobile sono riportati negli allegati n° 18 e 19.

3.2.3. Titolo di provenienza

L'intera proprietà dell'immobile in questione è pervenuta al [REDACTED] [REDACTED] in virtù dell'atto pubblico di divisione a stralcio rogato dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] il 12 marzo 2022, repertorio n° 52994/23987 (vedi allegato n° 7), trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 14 marzo 2022 ai n° 11030/8337.

Si evidenzia che in data 13 novembre 2020 è deceduto in Catania il signor [REDACTED] che era nato il 27.10.1951 a Catania, senza lasciare disposizione testamentaria alcuna, per cui per legge gli succedettero il proprio coniuge [REDACTED] (per una quota di 3/9 parti) e gli unici figli [REDACTED] (per una quota di 2/9 parti per ciascuno).

In data 16.6.2021 è stata presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Catania la Dichiarazione di Successione n. 286424, vol. 88888, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il dì 8.7.2021 ai n° 31549/23678).

Fra gli eredi è stato stipulato l'atto pubblico rogato dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] il 12 marzo 2022, repertorio n° 52994/23987 in forza del quale l'immobile in questione è stato attribuito al debitore.

Al signor [REDACTED] l'immobile era pervenuto in virtù dell'atto pubblico di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] il 18 aprile 1994, repertorio n° 12829/4229, registrato in data 6 maggio 1994 al n° 3002, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 21 aprile 1994 ai n° 12730/9368.

3.2.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni eseguite dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania (vedi allegato n° 9) si evince che sull'immobile, gravano le seguenti formalità:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **28/03/2022 ai n° 13380/1460** (vedi allegato n° 10), nascente da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania il 17/03/2021 n° rep. 1907/2021 per un importo totale di € 50.000,00 di cui € 38.755,61 di sorte capitale a **favore** di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] **contro** [REDACTED]
[REDACTED] sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile censito al foglio 69 particella 68 subalterno 8 del catasto fabbricati di Catania e su un altro immobile.
2. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **31/05/2022 ai n° 2435/2809** (vedi allegato n° 11), nascente da Decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Martina Franca (TA) il 15/06/2021 n° rep. 150 per un importo totale di € 10.000,00 di cui € 4.798,31 di sorte capitale a **favore** di [REDACTED]
[REDACTED] **contro** [REDACTED]
[REDACTED] sulla quota di

1/1 della proprietà dell'immobile censito foglio 69 particella 68 subalterno 8 del catasto fabbricati di Catania e su un altro immobile.

3. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **07/06/2022 ai n° 25221/2960** (vedi allegato n° 12), nascente da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania il 20/04/2022 n° rep. 1743 per un importo totale di € 30.000,00 di cui € 18.000,00 di sorte capitale a **favore** di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] **contro** [REDACTED]
[REDACTED] sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile censito foglio 69 particella 68 subalterno 8 del catasto fabbricati di Catania e su un altro immobile.
4. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **15/09/2022 ai n° 41273/4780** (vedi allegato n° 13), nascente da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Novara (NO) il 12/01/2022 n° rep. 24/2022 per un importo totale di € 30.000,00 di cui € 26.497,38 di sorte capitale a **favore** di [REDACTED]
[REDACTED] **contro** [REDACTED]
[REDACTED] sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile censito al foglio 69 particella 68 subalterno 8 del catasto fabbricati di Catania e su un altro immobile.
5. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **27/10/2022 ai n° 48661/5670** (vedi allegato n° 14), nascente da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania il 23/03/2022 n° rep. 2271/2022 per un importo totale di € 30.000,00 di cui € 22.500,00 di sorte

capitale a **favore** di [REDACTED]
[REDACTED] **contro** [REDACTED]
[REDACTED] sulla
quota di 1/1 della proprietà dell'immobile censito al foglio 69 particella 68
subalterno 8 del catasto fabbricati di Catania e su un altro immobile.

6. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in
data **13/06/2023 ai n° 28757/2758** (vedi allegato n° 15), nascente da
Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania il 13/01/2023 n° rep.
286/2023 per un importo totale di € 22.000,00 di cui € 18.823,93 di sorte
capitale a **favore** di [REDACTED]

[REDACTED] **contro** [REDACTED]
[REDACTED]
sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile censito al foglio 69 parti-
cella 68 subalterno 8 del catasto fabbricati di Catania e su un altro immo-
bile.

7. **Atto giudiziario** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Catania in
data **23/01/2024 ai n° 3837/2913** (vedi allegato n° 16), nascente da Sen-
tenza di apertura della liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Ca-
tania il 19/12/2023 n° rep. 194/2023 a **favore** di MASSA DEI CREDITORI
DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]
contro [REDACTED]
[REDACTED]

3.2.5. Situazione Urbanistica del fabbricato

L'edificio comprendente l'immobile in oggetto è stato realizzato in data antece-
dente al 31 ottobre 1942.

Per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da locale uso bottega ad abitazione è stata presentata on line la S.C.I.A. in sanatoria in data 10 marzo 2022 (ricevuta richiesta n.46752).

3.1.6. Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile è attualmente condotto in locazione dal [REDACTED] in forza del contratto di locazione abitativa agevolata del 01/06/2022 (vedi allegato n° 20), registrato il 15/06/2022 al n° 008294 serie 3T e codice identificativo [REDACTED]

Il contratto è stato stipulato per la durata di anni tre dal 1 giugno 2022 al 31 maggio 2025 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso opere di cui all'art. 3 della legge 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3.

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra le organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà e dei conduttori relativo al Comune di Catania depositato presso detto Comune il 24 agosto 2020, è convenuto in € 3.600,00 da pagarsi in rate mensili di € 300,00 che il conduttore si impegna a versare entro il 5 del mese.

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato nella misura contrattata, che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione.

Si evidenzia che in data 2 ottobre 2023, fra il sig. debitore ed il [REDACTED] è stato sottoscritto un preliminare di vendita non registrato (vedi allegato

n° 21) nel quale il debitore promette e si obbliga a vendere al [REDACTED] che promette e si obbliga a comprare l'immobile in questione per la somma di € 25.000,00.

3.1.7. Determinazione del valore dell'immobile

Il Valore di Stima (V_{Stima}) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato}$ è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$ è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

Il calcolo del valore di mercato $V_{Mercato}$ dell'immobile è stato realizzato seguendo due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di stima cercato.

Stima per capitalizzazione del reddito

Il valore dell'immobile (V_1) si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_i - S_t) : s = ((12 \times R_{m1}) - S_t) : s \quad (2)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_{m1}) la cifra di **€ 300,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,00 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula (1) a R_{ml} , S_t e s i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 300,00) - 1.080,00) : 0,04 = \mathbf{\text{€ } 63.000,00}$$

Stima sintetica comparativa

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Catania sono stati determinati i valori unitari minimo e massimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto. Il valore minimo è risultato pari a 600,00 €/mq, quello massimo è invece risultato pari a 1.350,00 €/mq.

Questo valore è stato corretto considerando le seguenti caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- Tipologia di costruzione dell'edificio;
- Stato di manutenzione dell'intero stabile e della specifica unità immobiliare, relativamente alla struttura, alle facciate ed agli impianti;
- Posizione dell'unità immobiliare: piano, esposizione, rumori;
- Qualità delle rifiniture interne;
- Beni condominiali di proprietà comuni
- Regolarità della costruzione.

Considerando tutti questi fattori, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **650,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **90,00 mq** il

valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{\text{comm}} \times V_u = 90,00 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 58.500,00$$

Media dei valori

Il valore di mercato dell'immobile V_{Mercato} risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{\text{Mercato}} = (V_1 + V_2) : 2 = (63.000,00 + 58.500,00) : 2 = \text{€ } 60.750,00$$

Noto il valore di mercato (V_{Mercato}) dell'immobile, il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{\text{Stima}} = V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} \quad (1)$$

Nel nostro caso si ha:

$$V_{\text{Mercato}} = \text{€ } 60.750,00$$

$$R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} = 0,15 \times V_{\text{Mercato}} = \text{€ } (0,15 \times 60.750,00) = \text{€ } 9.112,50$$

Sostituendo nella (1) si ha:

$$V_{\text{Stima}} = \text{€ } (60.750,00 - 9.112,50) = \text{€ } 51.637,50 \text{ in cifra tonda } \text{€ } 52.000,00$$

(euro cinquantaduemila e centesimi zero).

4) Conclusioni

- **I beni immobili** della liquidazione giudiziale oggetto di stima sono costituiti dalla quota di 1/1 dell'intera proprietà di:
 1. **Deposito** sito in Catania, Via Vittorio Emanuele n° 115 ubicato al piano terra e riportato al catasto fabbricati di Catania (CT) al **foglio 69 particella 8784 subalterno 17.**
- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (V_{Mercato}) è **pari ad € 138.750,00.**
- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per}}$

vizi), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad € 20.812,50.

- Le spese ($S_{\text{Ripristino}}$) per ripristinare lo stato originario dei luoghi demolendo il box ufficio con bagno realizzato abusivamente sono pari a € 8.000,00.

- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile (V_{Stima}) è uguale a:**

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} - S_{\text{Ripristino}}) =$$

$$€ (138.750,00 - 20.812,50 - 8.000,00) = € 109.937,50 \text{ in cifra tonda}$$

€ 110.000,00 (euro centodiecimila e centesimi zero).

2. **Abitazione** sita in Catania (CT), Via Santa Maria delle Grazie n° 13 ubicata ai piani terra e primo; riportata al catasto fabbricati di Catania (CT) al **foglio 69 particella 68 subalterno 8.**

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (V_{Mercato}) è pari ad € 60.750,00.

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$),** quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad € 9.112,50.

- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile (V_{Stima}) è uguale a:**

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}) = € (60.750,00 - 9.112,50) =$$

$$€ 51.637,50 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 52.000,00 (euro cinquantaduemila e$$

centesimi zero).

Nella consapevolezza di aver espletato completamente il mandato ricevuto, si deposita la presente relazione, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si

rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Catania, 12 febbraio 2024

Il Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino

ELENCO ALLEGATI

- Allegato n° 1: Lettera di conferimento incarico;
- Allegato n° 2: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 3: Documentazione fotografica;
- Allegato n° 4: Visura catastale u.i. censita al foglio 69 particella 8784 subalterno 17 del Catasto fabbricati del Comune di Catania;
- Allegato n° 5: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 69 particella 8784 subalterno 17 del Catasto fabbricati del Comune di Catania;
- Allegato n° 6: Mappa catastale u.i. censita al foglio 69 particella 8784 del Catasto terreni del Comune di Catania;
- Allegato n° 7: Contratto di divisione a stralcio del 12 marzo 2022;
- Allegato n° 8: Contratto di compravendita del 15 ottobre 2008;
- Allegato n° 9: Ispezione ipotecaria del 8 febbraio 2024;
- Allegato n° 10: Nota di iscrizione del 28 marzo 2022;
- Allegato n° 11: Nota di iscrizione del 31 maggio 2022;
- Allegato n° 12: Nota di iscrizione del 7 giugno 2022;
- Allegato n° 13: Nota di iscrizione del 15 settembre 2022;
- Allegato n° 14: Nota di iscrizione del 27 ottobre 2022;
- Allegato n° 15: Nota di iscrizione del 13 giugno 2023;
- Allegato n° 16: Nota di trascrizione del 23 gennaio 2024;
- Allegato n° 17: Visura catastale u.i. censita al foglio 69 particella 68 subalterno 8 del Catasto fabbricati del Comune Catania;
- Allegato n° 18: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 69 particella 68 subalterno 8 del Catasto fabbricati del Comune Catania;
- Allegato n° 19: Mappa catastale u.i. censita al foglio 69 particella 68 del Catasto terreni del Comune Catania;
- Allegato n° 20: Contratto di locazione abitativa agevolata del 1 giugno 2022;
- Allegato n° 21: Preliminare di vendita del 2 ottobre 2023.

Dott.ssa Nicoletta Mazzullo
Dottore Commercialista

Atto telematico: 3

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI CATANIA

Liquidazione giudiziale: [REDACTED] - n. 194/2023 RG

Giudice delegato: [REDACTED]

Comitato dei Creditori: [REDACTED]

Fondi liquidi: [REDACTED]

ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA NOMINA DELLO STIMATORE DEI BENI

IMMOBILITI IN CATANIA

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

la sottoscritta, dott.ssa Nicoletta Mazzullo, curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe

premesse che

sono in capo al debitore [REDACTED] gli immobili di seguito indicati (All. 1):

- immobile sito in Catania (CT), via Vittorio Emanuele n. 151, piano T in capo al debitore per la quota di 1/1 della piena proprietà, censiti in catasto fabbricati al foglio 69, particella 8784, sub 17, zon 1, cat. C/2, classe 5, 134 metri quadri;





Atto telematico: 3

- immobile sito in Catania (CT) via Santa Maria delle Grazie n. 13, piano T in capo al debitore per la quota di 1/1 della piena proprietà, censiti in catasto fabbricati al foglio 69 particella 68 sub 8, zona 1 cat. A/3, classe 5, 4 vani;

ritenuto che

- che è stata già chiesta la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale ex art. 197 comma 2 CCII ed occorre procedere alla stima dei beni;

considerato che

✓ ai sensi dell'art. 216 CCII i beni acquisiti alla massa devono essere stimati da esperti nominati dal curatore ex art. 129 comma 2 CCII con l'autorizzazione del comitato dei creditori e, in mancanza, con l'autorizzazione del Giudice Delegato che provvede in surroga ex art. 140 comma 4 CCII;

✓ per quanto l'art. 130 CCII preveda che la nomina del comitato debba avvenire entro trenta giorni dalla sentenza che ha aperto la liquidazione giudiziale, ad oggi non può darsi luogo la nomina del CdC;

ritenuto che

✓ L'ingegnere Giuseppe Guglielmino ha manifestato la propria disponibilità alla stima dei beni immobili;

Per quanto premesso, ritenuto e considerato, il sottoscritto curatore

Chiede

che la SV Ill.ma, anche in sostituzione del comitato dei creditori, autorizzi la nomina dell'esperto suindicato per la stima dei beni immobili acquisiti alla massa.



Dott.ssa Nicoletta Mazzullo
Dottore Commercialista

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Atto telematico: 3

Data [REDACTED] si chiede altresì di attestare ex art. 144 DPR 115/2002 che la
procedura è [REDACTED] così da consentire l'ammissione al patrocinio a carico dell'erario.

Si allegano:

All. 1 – Risultanze catastali

Catania, 19 gennaio 2024

Il curatore

Dott.ssa Nicoletta Mazzullo



TRIBUNALE DI CATANIA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 194/2013

IL GIORNO 01 FEBBRAIO 2024, AVE ORE , IL
CURATORE DOT. SSA NICOLETTA MATTULLO, SI E'
RE CATA IN CATANIA, VIA VITTORIO EMANUELE N. 151
PIANO T PRESSO L'IMMOBILE DI PROPRIETA' DEL SIG.
SONO PRESENTI IL RICONOSCIUTO
A MEAL PATENTE DI GUIDA RICASCIATA
DA MIT-UCO IN DATA 28.11.2022 E L'ING. GUGLIELMINO
GIUSEPPE, NOMINATO DALLA SOTTOSCRITTA QUALE
STIMATORE DEI BENI IMMOBILI DEL

~~IL CURATORE PROCEDE ALL'INVENTARIO DEI BENI
PRESENTI PRESENTI DAL~~

- SCAFFALE FERRO CON RIPIANI DORATI
- MOTORINO APRILIA - ALABAMA TARGATO "OSAS9"
- MONITOR DA IMPIANTO VIDEOSORVEGLIANZA,
- VETRINETTA ANTICA
- CASSETTIERA GRIGIA
- ATACCAPANNI NERO
- STAN/ESPOSTORI METALLICI PER ABBIGLIAMENTO
- FRIGORIFERO BIANCO PICCOLO "ATLANTIC"
- MONITOR E COMPUTER VARI
- TAVOLO NERO RETANGOLARE
- CASSETTIERA "TOMMY HILFIGER"
- SCAFFALE CON RIPIANO BEIGE
- LANTERNA BIANCA
- SCAFFALE NERO ALTO
- BANCONE CASSA IN LEGNO
- SCAFFALE MARRONE SMONTATO

- SCAFFALATURE MARRONI MONTATE
- IMPIANTO ANTITACCHEGGIO
- MENSOLE IN VETRO
- CASSETTIERA MARRONE SURO
- SCAFFALE BASSO BIANCO

Ru

SONO INOLTRE PRESENTI ALL'INTERNO DEL MAGAZZINO BENI CHE IL [REDACTED] DICHIARA NON ESSERE SUOI, CHIARAMENTE NON INERENTI ALLA SUA ATTIVITA', MA DI ALCUNI AMICI CHE A TITOLO GRATUITO USUFRUISCONO DEL MAGAZZINO SONO INFATTI PRESENTI SEDIE, INSEGNE, TENDONI, FUNGHI DA ESTERNO (STUFE), ATTREZZATURA DA CUCINE DI BAR/RISTORANTI, SCAFFALATURA VARIA, UNA LAVATRICE E ALTRI BENI DIFFICILMENTE INDIVIDUABILI ESSENDO ACCATASTATI.

L'ING. GUGUELMINO HA EFFETTUATO I RILEVI PLANIMETRICI E FOTOGRAFICI NECESSARI ALL'ESPLETAMENTO DEL MANDATO.

SI NOMINA IL [REDACTED] CUSTODE DEI BENI INVENTARIATI, CHE ACCETTA SENZA COMPENSO CON TUTTI GLI OBBLIGHI E GLI ONERI DI LEGGE

[REDACTED]

Lu

L'INVENTARIO PROCEDE ORA PRESSO L'IMMOBILE
SITO IN VIA SANTA MARIA DELLE GRAZIE
N.13.

NELL'IMMOBILE E' PRESENTE IL [REDACTED]

[REDACTED] RICONOSCIUTO A MEZZO CARTA D'IDENTITA'

[REDACTED] RILASCIATO DAL COMUNE DI

CATANIA IL 27.10.2023. L'IMMOBILE E'

COMPONTO DA UN INGRESSO CON N.2 LOCALI,

UNA SCALA CHE PORTA AL PIANO SUPERIORE

DOVE CI SONO CUCINA, BAGNO E CAMERA DA

LETTO. TUTTI I MOBILI PRESENTI SONO DI PROP

RIETA' DEL LOCATARIO E NULLA E' DI PROP

RIETA' DEL [REDACTED].

IL CONTRATTO, GIA' IN NOSTRO POSSESSO,

E' REGOLARMENTE REGISTRATO ED E' AL

MOMENTO OGGETTO DI VAUTAZIONE. LA

SCADENZA E' FISSATA AL 31.05.2025

L'ING. GIUGLIELMINO HA EFFETTUATO I RILEVI

L'ING. GIUGLIELMINO PLANIMETRICI E

FOTOGRAFICI NECESSARI AD ESPLETAMENTO

DEL MANDATO

SI NOMINA IL [REDACTED] CUSTODE

DELL'IMMOBILE INVENTARIATO, CHE ACCETTA

SENZA COMPENSO CON TUTTI GLI ONERI DI

LEGGE.

[REDACTED]
IL VERBALE SI CHIUDE ALLE ORE 10.25.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



foto n° 1: Vista della zona comprendente l'immobile



foto n° 2: Vista del portone di Via Vittorio Emanuele II n° 151



foto n° 3: Vista del cortile interno



foto n° 4: Vista dell'ingresso del magazzino

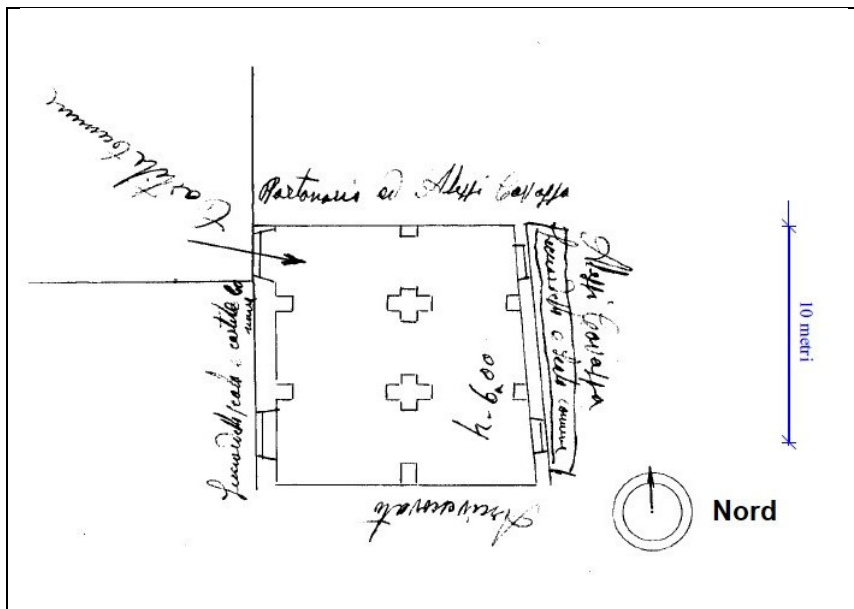


figura n° 1 Planimetria catastale del magazzino



foto n° 5: Vista interna del magazzino



foto n° 6: Vista interna del magazzino



foto n° 7: Vista frontale del box realizzato all'interno del magazzino



foto n° 8: Vista laterale del box realizzato all'interno del magazzino

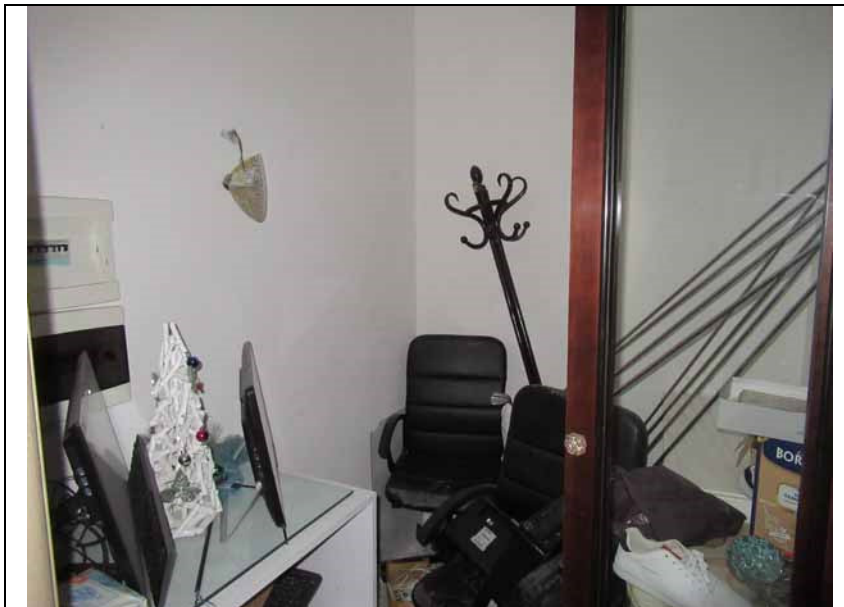


foto n° 9: Vista di una parte interna del box

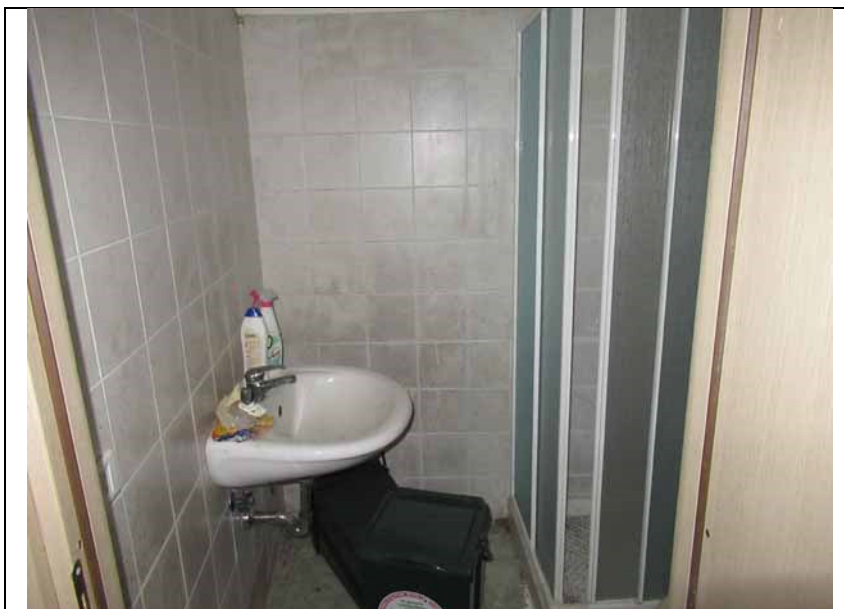


foto n° 10: Vista del bagno interno al box