

Tribunale di Catania – VI Sezione Civile
Liquidazione Patrimonio n. 2049/2019 R.G.V.G.
Dott.ssa *Laura Messina*

TRIBUNALE DI CATANIA – VI SEZIONE CIVILE
LIQUIDAZIONE PATRIMONIO N. 2049/2019 R.G.V.G.

PERIZIA DI STIMA

GIUDICE: DOTT.SSA LAURA MESSINA

Viagrande, *venerdì 5 gennaio 2024*

In fede

dott. ing. Andrea Alessi

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CATANIA

Relazione Tecnica di stima del C.T.U. *Ing. Andrea Alessi* nella Liquidazione Patrimonio N. 2049/2019

R.G.V.G.

INDICE:

1. Premessa
2. Operazioni eseguite
3. Risposta ai quesiti
4. Conclusioni



1. PREMESSA

A seguito di incarico professionale ricevuto dall' *Avv. Angela Manduca*, in riferimento al Procedimento di Liquidazione Patrimonio N. 2049/2019 R.G.V.G., lo scrivente *Ing. Andrea Alessi*, rassegna la presente relazione di stima.

3. OPERAZIONI ESEGUITE,

Ill.mo Giudice

Dott.ssa Laura Messina,

Lo scrivente *Ing. A. Alessi* diede inizio alle operazioni peritali eseguendo rilievi fotografici allegati alla sottoscritta relazione di stima.

4. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

a) Identificare esattamente i beni oggetto della procedura di liquidazione, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

Dall'esame dei documenti in possesso e da indagini eseguite ho identificato i beni sottoposti a liquidazione:

- Lotto 2: Immobile sito in Catania via Del Bosco n° 407 piano S1, censito al Catasto di Catania al foglio 2, particella 605, subalterno 28, cat. C/6.
- Lotto 3: Immobile sito in Catania via Cassiopea n° 2 piano T, censito al Catasto di Catania Sez. Urb. 2 foglio 4, particella 81, subalterno 1, cat. C/6.

Così come riportato in atti.

b) Verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

meno con altri soggetti.

Da indagini fatte e dai documenti in mio possesso, ho potuto verificare che gli immobili sono così articolati:

LOTTO 2

- Immobile sito in Catania via Del Bosco n° 407 piano S1, censito al Catasto di Catania al foglio 2, particella 605, subalterno 28, cat. C/6 è dal 22/06/2006 Diritto di: Proprietà per 1/1. L'immobile oggetto di Liquidazione appartiene al seguente soggetto:

-]
]
○ Il diritto reale di proprietà è pervenuto al s
compravendita in Notar Marzullo Francesco del 22/06/2006 Rep.22039/9962,
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 27/06/2006 ai n.ri
43583/25830 da potere della signor)

LOTTO 3

- Immobile sito in Catania via Cassiopea n° 2 piano T, censito al Catasto di Catania Sez. Urb. 2 foglio 4, particella 81, subalterno 1, cat. C/6. L'immobile oggetto di Liquidazione appartiene al seguente soggetto:

-]
]
○ Il diritto reale di proprietà è pervenuto al signc giusta atto di
compravendita in Notar Marco Cannizzo del 13.07.1998 Rep. 10309/4159,
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 27/07/1998 ai n.ri
23805/18639 da potere del signor]

c) Accertare l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data della procedura di liquidazione e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.

PROVENIENZE VENTENNALI

LOTTO 2

Immobile sito in Catania via Del Bosco n° 407 piano S1, censito al Catasto di Catania al foglio 2, particella 605, subalterno 28, cat. C/6 è dal 22/06/2006
Diritto di: Proprietà per 1/1.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1973 al 22/06/2006		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Notaio Boscarino Giuseppe	19.12.1994	121359	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part
		CC.RR.II. di CATANIA	12.01.1995	1330	1050
Dal 22/06/2006		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta N°
		Notaio Marzullo Francesco	22.6.2006	2039	9962
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part
		CC.RR.II. di CATANIA	27.06.2006	43583	25830

Sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore all'apertura della liquidazione.

LOTTO 3

Immobile sito in Catania via Cassiopea n° 2 piano T, censito al Catasto di Catania Sez. Urb. 2 foglio 4, particella 81, subalterno 1, cat. C/6.

Diritto di: Proprietà per 1/1.

Tribunale di Catania – VI Sezione Civile
Liquidazione Patrimonio n. 2049/2019 R.G.V.G.
Dott.ssa *Laura Messina*

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13.07.1998		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n.	Raccolta n.
		Notaio Marco Cannizzo	13.7.1998	10309	4199
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part
		CC.RR.II. di CATANIA	27.7.1998	18639	23805

Sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore all'apertura della liquidazione.

- d) Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.*

ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo della Liquidazione Patrimonio, è stato possibile interrogare sia l'immobile che la persona fisica in modo da riportare le iscrizioni/prescrizioni pregiudizievoli utili al fine di rispondere al suddetto quesito:

LOTTO 2:

IMMOBILE – VIA DEL BOSCO, 407 – COMUNE DI CATANIA

Piano Regolatore Generale
ZONA «C»

LOTTO 3

IMMOBILE – VIA CASSIOPEA, 2 – COMUNE DI CATANIA

Piano Regolatore Generale
ZONA «D»

IMMOBILE – VIA DEL BOSCO, 407 – COMUNE DI CATANIA

1. ISCRIZIONE del 29/10/2010 - Registro Particolare 12602 Registro Generale 57820 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 152189/2010 del 27/10/2010;
2. IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/73;
3. ISCRIZIONE del 17/12/2013 - Registro Particolare 4950 Registro Generale 60620 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 30727/2013 del 16/12/2013;
4. IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/73;
5. TRASCRIZIONE del 06/06/2019 - Registro Particolare 16473 Registro Generale 22155 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 678 del 30/04/2019 ATTO GIUDIZIARIO - 648 DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO (ART. 14-QUINQUIES, COMMA 1).

IMMOBILE – VIA CASSIOPEA, 2 – COMUNE DI CATANIA

1. TRASCRIZIONE del 27/07/1998 - Registro Particolare 18639 Registro Generale 23805 Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 10309 del 13/07/1998 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. ISCRIZIONE del 29/10/2010 - Registro Particolare 12602 Registro Generale 57820 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 152189/2010 del 27/10/2010;
3. IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/73;
4. ISCRIZIONE del 17/12/2013 - Registro Particolare 4950 Registro Generale 60620 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 30727/2013 del 16/12/2013;
5. IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/73;

6. TRASCRIZIONE del 06/06/2019 - Registro Particolare 16473 Registro Generale 22155
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 678 del 30/04/2019 ATTO
GIUDIZIARIO - 648 DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI
LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO (ART. 14-QUINQUIES, COMMA 1)

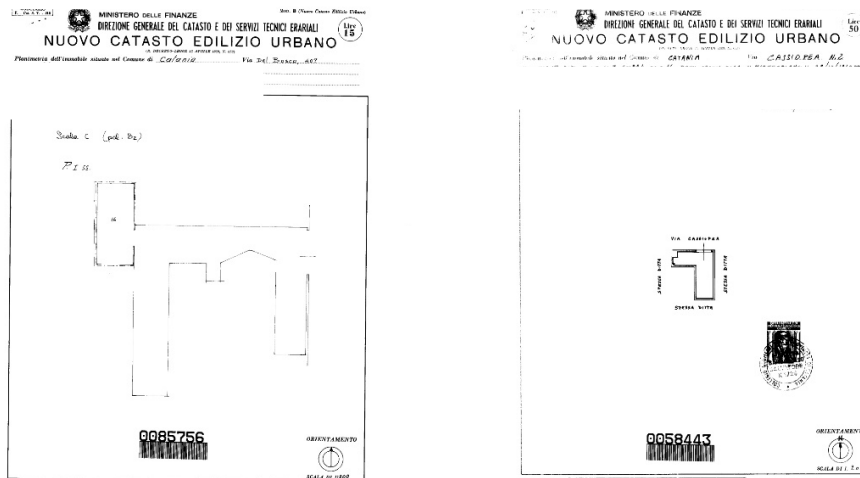
e) Provvedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nella Relazione di liquidazione con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.

Gli immobili descritti catastalmente al punto a) sono perfettamente corrispondenti allo stato d'essere e non prevedono difformità rispetto alle planimetrie catastali depositate presso gli uffici comunali tecnici. Per cui non necessitano di alcuna modifica grafica.

f) Accertare 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.

Gli immobili descritti sopra sono due garage realizzati rispettivamente nel 1972 e 1980, essi non presentano difformità, allo stato attuale, rispetto alle planimetrie depositate presso gli uffici comunali.

Tribunale di Catania – VI Sezione Civile
Liquidazione Patrimonio n. 2049/2019 R.G.V.G.
Dott.ssa *Laura Messina*



- g) Verificare 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^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R.380/01, chiarire, 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.*

Per l'immobile oggetto della presente non risultano presentate domande di concessione edilizia in sanatoria in quanto non necessarie visto l'esigua natura degli abusi rilevati solo sull'immobile di Via Del Bosco, 407.

Nell'immobile sito in Via Del Bosco, 407 – Catania, vi è la presenza di un soppalco realizzato con travi di ferro e tavolato che, comunque, risulta perfettamente rimovibile con opere di smantellamento e conferimento in discarica del materiale di risulta.

La stima per il ripristino dello stato di fatto prevede le seguenti voci con relativi prezzi stimati approssimativamente:

- Demolizione ponteggio rimovibile € 850,00
 - Trasporto in discarica ~ € 150,00

TOTALE € 1.000,00 (SPESE STIMATE APPROSSIMATIVE)

h) Elencare ed individuare 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.

IMMOBILE – VIA DEL BOSCO, 407 – COMUNE DI CATANIA

Oggetto della presente è un immobile sito in Catania via del Bosco, 407 , censito al Catasto al foglio 2, particella 605, subalterno 28. Trattasi di un locale garage posto a Piano S1 con una superficie totale di 49 m² e si trova all'interno di un corpo condominiale con 5 piani fuori terra; tale struttura portante è realizzata in cemento armato e laterizi forati, con la presenza di un

Tribunale di Catania – VI Sezione Civile
Liquidazione Patrimonio n. 2049/2019 R.G.V.G.
Dott.ssa *Laura Messina*

soppalco realizzato con pali di ferro e struttura lamellare facilmente removibile.

Si trova in zona periferica di città, caratterizzata da modesto traffico urbano, servita dai servizi pubblici. Il fabbricato si trova in ottimo stato di manutenzione.

Al vano garage posto a Piano S1 si accede dal cancello posto su Via del Bosco, 407 – Catania, vi si accede attraverso una scivola interna che conduce ai vani garages. Non vi è alcun tipo di pavimentazione né di calpestio né perimetrale ma solo semplice massetto di rifinitura sul pavimento e una semplice rifinitura di intonaco sulle pareti. L'altezza utile è di 3,7 ml su tutta la superficie utile. La chiusura è realizzata con serranda basculante zincata. L'immobile, così come indicato nella planimetria risale agli anni 1972. Essendo garage l'immobile non è dotato di alcun servizio di impianto di riscaldamento.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella seguente tabella:

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CATANIA(Codice C351) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		2	005	28	1		C/6	6	49 m ²	Totale: 49 m ²	Euro 169,55	VIA DEL BOSCO n. 407 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

IMMOBILE – VIA CASSIOPEA, 2 – COMUNE DI CATANIA

Oggetto della presente è un immobile sito in Catania via Cassiopea, 2, censito al Catasto sez. urb. 2 al foglio 4, particella 81, subalterno 1. Trattasi di un locale garage posto a Piano T con una superficie totale di 17 m² e si trova adiacente la pubblica via con ingresso tramite portone in ferro; tale struttura portante è realizzata in cemento armato e laterizi forati.

Si trova in zona periferica di città, caratterizzata da scarso traffico urbano. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile si trova in un precario stato di manutenzione. Al vano garage posto a terra si accede da un portone in ferro posto sulla pubblica via.

Non vi è alcun tipo di pavimentazione né di calpestio né perimetrale ma solo semplice massetto di rifinitura sul pavimento e una semplice rifinitura di intonaco sulle pareti. L'altezza utile è di 2,7 ml su tutta la superficie utile. E' presente una finestrella di sezione 0.60 x 0.30 costituita da telaio in ferro e vetro semplice che si affaccia anch'essa sulla pubblica via.

L'immobile, così come indicato nella planimetria risale agli anni 1980. Essendo garage

Tribunale di Catania – VI Sezione Civile
Liquidazione Patrimonio n. 2049/2019 R.G.V.G.
Dott.ssa *Laura Messina*

l'immobile non è dotato di alcun servizio di impianto di riscaldamento.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella seguente tabella:

INTESTATO												
1	MARINO Gianfranco nato a CATANIA (CT) il 31/07/1968					MRNGFR68L31C351F*			(1) Proprieta' 1000/1000			
Unità immobiliare dal 20/12/2018												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	2	4	81	1	2		C/6	2	17 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 65,85	Variatione del 20/12/2018 Pratica n. CT0217829 in atti dal 20/12/2018 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 51979.1/2018)
Indirizzo		VIA CASSIOPEA n. 2 Piano T										
Notifica							Partita		Mod.58			

l) Determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria e 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 10 ed il 15% del valore stimato.

La scelta del metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima rappresenta sempre un momento di estrema delicatezza e riflessione, a tal proposito ho ritenuto doveroso, anche in relazione all'odierna situazione del mercato immobiliare, proporre i seguenti metodi di stima, in modo tale da poter valutare gli immobili nel modo più sereno e coscienzioso.

I metodi qui utilizzati sono:

- stima sintetica – comparativa – Banca dati delle quotazioni;
- stima analitica regionale dei prezzi di mercato.

1) Stima sintetica – comparativa - Banca dati delle quotazioni:

I parametri che sono stati presi in considerazione, riguardano sia fattori intrinseci che estrinseci, ovvero nel nostro caso: la posizione dell'immobile, che è in zona periferica al centro della città.

IMMOBILE – VIA DEL BOSCO, 407 – COMUNE DI CATANIA

Il prezzo assunto attraverso informazioni su altri immobili della stessa epoca di costruzione, nella zona in questione, tenuto conto delle condizioni intrinseche dell'immobile, e delle

Tribunale di Catania – VI Sezione Civile
Liquidazione Patrimonio n. 2049/2019 R.G.V.G.
Dott.ssa *Laura Messina*

condizioni di manutenzione del fabbricato cui appartiene, è mediato in 1000 €/m².

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Periferia/BARRIERA Canalichio, P.zza Vicere, Romano, Del Bosco/P, Leucata/P, Arimondi, Due Obelischi

Codice di zona: 05

Microzona catastale n.: 18

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	3,2	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	900	L	2,2	3,1	L
Autorimesse	NORMALE	750	1050	L	3	4,2	L
Box	NORMALE	900	1350	L	3,7	5,5	L

Poiché l'immobile ha una superficie commerciale calpestabile

(escluso aree scoperte) di 49,00 m² si ha: m² 49,00x €/m² 1000,00 = € 49.000,00

2) *stima analitica regionale dei prezzi di mercato:*

La stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi di costi e ricavi attraverso cui si giunge al reddito netto, previa attenta ed oculata ricerca del saggio d'interesse che a tal proposito si è assunto al 3%.

Da informazioni desunte per immobili analoghi nella zona, tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, può ritenersi equo un reddito lordo mensile pari a €/mese 100,00, quindi un reddito annuo lordo di:

$$\text{€/mese } 100,00 \times 12 = \text{€ } 1.200,00 \text{ detrarre il } 30\%$$

per spese di manutenzione, imposte ed altro:

$$\text{€ } 1.200,00 \times 0,30 = \text{€ } 360,00$$

reddito annuo netto:

$$\text{€ } 1.200 - \text{€ } 360,00 = \text{€ } 840,00$$

considerando un tasso di capitalizzazione del 3% il valore dell'immobile

sarà:

$$\text{€ } 840,00 \times 100/3 = \text{€ } 28.000,00$$

Onde evitare eventuali errori esistenti nei predetti metodi di valutazione, ritengo equo mediare

Tribunale di Catania – VI Sezione Civile
Liquidazione Patrimonio n. 2049/2019 R.G.V.G.
Dott.ssa *Laura Messina*

i risultati arrotondando l'importo che ne risulta e assumendolo come valore di stima, ottenendo quindi:

$$(\text{€ } 49.000,00 + \text{€ } 28.000,00) / 2 = \text{€ } 38.500,00$$

A questo importo va detratta la somma necessaria per rimuovere il soppalco presente con conseguente conferimento in discarica stimata in € 1.000,00, per cui in definitiva il valore dell'immobile è:

$$\text{€ } 38.500,00 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } \mathbf{37.500,00}$$

IMMOBILE – VIA CASSIOPEA, 2 – COMUNE DI CATANIA

Il prezzo assunto attraverso informazioni su altri immobili della stessa epoca di costruzione, nella zona in questione, tenuto conto delle condizioni intrinseche dell'immobile, e delle condizioni di manutenzione del fabbricato cui appartiene, è mediato in 900 €/m².

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Periferica/Via Galermo/P, S. Sofia/P, Nuovalucello, A.Dona, Fleming/P, Dell'Ova/P

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 15

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	970	1450	L	3,7	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1050	L	2,6	3,7	L
Autorimesse	NORMALE	900	1300	L	3,6	5,2	L
Box	NORMALE	1200	1800	L	4,8	7,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	2000	L	4,6	6,7	L

Poiché l'immobile ha una superficie commerciale calpestabile

(escluso aree scoperte) di 17,00 m² si ha: m² 17,00x €/m² 900,00 = € 15.300,00

3) stima analitica regionale dei prezzi di mercato:

La stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi di costi e ricavi attraverso cui si giunge al reddito netto, previa attenta ed oculata ricerca del saggio d'interesse che a tal proposito si è assunto al 3%.

Da informazioni desunte per immobili analoghi nella zona, tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, può ritenersi equo un reddito lordo mensile pari a €/mese 750,00, quindi un reddito annuo lordo di:

$$\text{€/mese } 75,00 \times 12 = \text{€ } 900,00 \text{ detrarre il } 30\% \text{ per}$$

spese di manutenzione, imposte ed altro:

$$\text{€ } 900,00 \times 0,30 = \text{€ } 270,00$$

reddito annuo netto:

$$\text{€ } 900,00 - \text{€ } 270,00 = \text{€ } 630,00$$

considerando un tasso di capitalizzazione del 3% il valore dell'immobile

sarà:

$$\text{€ } 630,00 \times 100/3 = \text{€ } 21.000,00$$

Onde evitare eventuali errori esistenti nei predetti metodi di valutazione, ritengo equo mediare i risultati arrotondando l'importo che ne risulta e assumendolo come valore di stima, ottenendo quindi:

$$(\text{€ } 15.300,00 + \text{€ } 21.000,00) / 2 = \text{€ } \mathbf{18.150,00}$$

m) Indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni).

IMMOBILE – VIA DEL BOSCO, 407 – COMUNE DI CATANIA

Trattasi di un bene indivisibile facente parte di un corpo centrale condominiale posto al piano S1, con accesso da un cancello condominiale dalla pubblica via.

IMMOBILE – VIA CASSIOPEA, 2 – COMUNE DI CATANIA

Trattasi di unico bene indivisibile facente parte di un corpo centrale posto al piano T, con accesso da pubblica via totalmente indipendente.

n) Allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili oggetto di liquidazione ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati.

Il fascicolo fotografico viene allegato separatamente.

- o) Accertare, 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 di liquidazione.*

Il debitore è unico proprietario dei beni oggetto della presente, da come si evince dall'atto di compravendita e dalla visura catastale.

1. Conclusioni.

Gli immobili oggetto della presente perizia:

- a) IMMOBILE – VIA DEL BOSCO, 407 – COMUNE DI CATANIA
- b) IMMOBILE – VIA CASSIOPEA, 2 – COMUNE DI CATANIA

Sono di proprietà esclusiva del _____, e riassumendo hanno i suddetti valori:

- a) superficie commerciale *49,00 m²*; il valore mediato è di € **37.500,00**.
- b) superficie commerciale *17,00 m²*; il valore mediato è di € **18.150,00**.

Allegati:

- a) visura catastale
- b) planimetria catastale
- c) ispezione ipotecaria
- d) rilievi fotografici

Viagrande, venerdì 5 gennaio 2024

Firma

dott. ing. Andrea Alessi