

27/04/2026

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI STIMA UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN CATANIA

VIA FORTUNA N.10 - IN CATASTO AL FG.69 – PART.LLA 14762 – SUB 1

PROPRIETÀ:

GIUDICE DELEGATO:

CURATORE: AVV. ALESSANDRA LEGGIO

Catania li 08 Aprile 2026

Il tecnico

Ing. Giovanni LA ROSA



Sommario

1. PREMESSA	3
2. PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	3
2.1. Ubicazione e descrizione	3
2.2. Proprietà e provenienza	4
2.3. Estremi Catastali	5
2.4. Rappresentazione del bene	5
2.5. Regolarità urbanistica e catastale	6
2.6. Consistenza immobiliare	6
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	8
2.7. Scopo della stima	8
2.8. Criteri e metodologie estimative	8
2.9. Determinazione del valore di mercato con il metodo diretto	9
2.10. Determinazione del valore di mercato con il metodo indiretto	10
2.11. Riconciliazione dei valori	11
1. CONCLUSIONI	11

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giovanni La Rosa, con studio a [REDACTED] iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri di Catania al [REDACTED] su incarico del curatore della [REDACTED] in liquidazione giudiziale, Avv. Alessandra Leggio, giusta autorizzazione del Giudice Delegato [REDACTED] in data 15 gennaio 2026, ha redatto la presente perizia di stima al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare cat. A/4 ubicata a Catania, Via Fortuna n. 10, piano terra, consistenza 2,5 vani, iscritto al NCEU, Foglio 69, particella 14762, sub. 1.

Detto valore, di libero mercato all'attualità, viene determinato nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità immobiliare si trova.

2. PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Ubicazione e descrizione

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Catania, in Via Fortuna, all'interno di un quartiere storico situato in posizione centrale rispetto al tessuto urbano cittadino. Il contesto circostante presenta caratteristiche eterogenee, con la presenza sia di edifici residenziali storici sia di immobili con differenti livelli di manutenzione. La zona, pur centrale e ben collegata alle principali direttrici cittadine, presenta alcune criticità tipiche degli antichi quartieri storici ad alta densità, quali una limitata disponibilità di parcheggi, strade strette, traffico locale intenso e una generale variabilità delle condizioni edilizie del costruito. Nonostante ciò, la posizione garantisce buona accessibilità ai servizi essenziali, alle attività di vicinato e ai collegamenti con il resto della città.

Dr. Ing. Giovanni La Rosa



Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto di stima è un edificio residenziale plurifamiliare articolato in tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo e secondo). Al piano terra, con ingresso dall'androne condominiale e dalle unità immobiliari di piano terra, è presente un cortile. La costruzione risale alla fine degli anni trenta, periodo al quale corrispondono le principali caratteristiche tipologiche e costruttive riscontrabili nel manufatto. L'edificio presenta una struttura portante in muratura piena, tipica dell'epoca, con solai verosimilmente realizzati in legno o in laterocemento, secondo le tecniche costruttive storicamente diffuse in quel periodo. Le parti comuni risultano costituite da un vano scala centrale che collega i due piani e un cortile al piano terra. Lo stato di manutenzione complessivo del fabbricato si presenta non uniforme, con finiture e componenti edilizie che evidenziano l'età della costruzione.

2.2. Proprietà e provenienza

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta di proprietà del [REDACTED]
[REDACTED] La proprietà deriva da successione mortis causa a seguito del decesso della [REDACTED] come da denuncia di successione presentata in data 01/05/2002 presso l'Ufficio del Registro – Sede di Catania. La registrazione è avvenuta al Volume 3811 n. 10, in data 30/10/2002. Successivamente è stata effettuata la voltura catastale, identificata come:

- Voltura n. 466400.1/2002
- Pratica n. 14394, acquisita agli atti in data 16/01/2003.

Dalla ricostruzione storica dei titoli di provenienza stipulati dalla [REDACTED] negli anni 1987 e 1995, risulta che la stessa abbia acquisito complessivamente tre quarti della

Dr. Ing. Giovanni La Rosa



proprietà indivisa del cortile esterno posto al piano terra. La quota residua non risulta oggetto di specifico trasferimento nei documenti disponibili, circostanza che appare verosimilmente riconducibile a una mera omissione formale nei successivi passaggi. Tenuto conto dell'epoca dei trasferimenti, della configurazione degli immobili oggetto di stima e dell'utilizzo che i due appartamenti posti al piano terra (sub 1 e sub 2) fanno dell'area esterna, il cortile esterno costituisce, nella sostanza, parte della proprietà. Ai fini estimativi, pertanto, il cortile esterno viene considerato e valutato quale pertinenza comune alle due unità immobiliari poste al piano terra. La mancata completezza documentale può comportare eventuali costi di regolarizzazione (cause usucapione, ecc); pertanto, si applicherà prudenzialmente una riduzione del valore del cortile esterno per tenere conto di tali oneri.

2.3. Estremi Catastali

L'unità catastale oggetto di stima è censita al foglio n. 69 del Comune di Catania, particella 14762, subalterno 1, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 48, rendita catastale euro 99,42

I suindicati dati di identificazione catastale riguardano l'unità immobiliare raffigurata nelle planimetrie depositate in catasto il 28/12/1939, prot. n. 0279956 e prot. n. 0279957

2.4. Rappresentazione del bene

L'appartamento oggetto di stima, situato al piano terra, presenta una superficie lorda complessiva di circa 43 m² ed è caratterizzato da finiture di scarsa qualità. Come già

Dr. Ing. Giovanni La Rosa



evidenziato, il giardino al piano terra costituisce, nella sostanza, pertinenza comune alle due unità immobiliari poste sul medesimo livello.

L'immobile risulta attualmente nella piena disponibilità del [REDACTED]

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare, nel suo complesso, si presenta in condizioni generali di conservazione discrete. È verosimile che nel tempo siano stati eseguiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in particolare sulla facciata, che appare in condizioni accettabili, fatta eccezione per alcune lesioni riscontrabili sui ballatoi.

2.5. Regolarità urbanistica e catastale

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari risulta realizzato anteriormente al 1942. Tale circostanza consente di attestarne la legittimità originaria, in quanto gli edifici costruiti prima dell'entrata in vigore della normativa urbanistica nazionale (Legge n. 1150/1942) sono considerati conformi allo stato di fatto originario, salvo successivi interventi soggetti a titolo abilitativo.

L'appartamento risulta tuttavia oggetto, nel tempo, di ampliamenti realizzati in assenza di titolo edilizio. Tali interventi, per caratteristiche e volumetria, non risultano suscettibili di sanatoria ai sensi delle normative vigenti e non saranno tenuti in considerazione ai fini del calcolo della consistenza.

2.6. Consistenza immobiliare

Ai fini della determinazione della consistenza immobiliare, le superfici utili sono state ricavate mediante analisi delle planimetrie catastali depositate e mediante rilievi diretti

Dr. Ing. Giovanni La Rosa



effettuati in data 12 marzo 2026. La consistenza è stata calcolata in metri quadrati commerciali lordi, adottando i seguenti criteri:

- muri perimetrali esterni: computati per intero;
- muri divisorii interni: computati per intero;
- muri in comunione con altre proprietà: computati nella misura del 50% dello spessore;
- balconi/terrazzi: computati nella misura del 25% della superficie effettiva.

Ai fini della determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari, verranno considerate esclusivamente le superfici legittime, corrispondenti allo stato originario riportato nelle planimetrie catastali conformi e regolarmente depositate. Le porzioni dell'immobile risultate non legittime o realizzate in assenza di titolo edilizio, come già evidenziato nell'inquadramento urbanistico, non sono state incluse nel computo della consistenza commerciale e dunque non concorrono alla valorizzazione ai fini estimativi.

La consistenza dell'unità immobiliare è pertanto pari a 43 m² lordi, cui si aggiunge la metà della superficie del cortile esterno, valutata nella misura del 25% del valore pieno. Il cortile esterno ha una superficie complessiva di circa 115 m², per cui la quota di pertinenza imputabile all'appartamento risulta pari a 57,5 m², da computarsi appunto al 25%. La superficie commerciale totale è dunque pari a circa 57,38 m², arrotondabile a 57,4 m².

Dr. Ing. Giovanni La Rosa



PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

2.7. Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare sopra identificata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

2.8. Criteri e metodologie estimative

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili. Nel merito si è proceduto applicando i due distinti metodi tradizionali: il metodo diretto (sintetico-comparativo) ed il metodo indiretto (capitalizzazione del reddito).

Come noto, il primo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Si è pertanto fatto riferimento ai dati storici ed ai valori indicati dall'osservatorio immobiliare, nonché alle vendite più recenti riferite ad immobili analoghi.

Per quanto riguarda il metodo indiretto, esso ha carattere economico-finanziario e permette di determinare il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso è in grado di generare (canoni annui) e del saggio di rendimento richiesto dagli investitori. Per l'applicazione di tale metodo ci si è avvalsi anche dei valori acquisiti dall'osservatorio immobiliare.

Il rapporto tra reddito e valore è espresso mediante la formula:

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

[REDACTED]

[REDACTED]



$$\text{Valore} = \frac{\text{Reddito}}{C}$$

dove C è il saggio di rendimento richiesto dagli investitori.

Il valore così ottenuto è stato oggetto di analisi e di ponderazioni (coefficienti di attendibilità e ragguaglio) che tengono conto delle particolari condizioni e caratteristiche dell'immobile, in modo da ottenere dati omogenei e quindi comparabili.

2.9. Determinazione del valore di mercato con il metodo diretto

Allo scopo di individuare l'intervallo di oscillazione dei valori medi per immobili con tipologia simile e destinazione analoga a quella presente nel complesso immobiliare in oggetto, si sono estrapolati i dati relativi alla zona ove è ubicato l'immobile in esame, desunti da transazioni riferite all'attuale periodo e dai valori esposti dall'Osservatorio Immobiliare, applicando idonei coefficienti di adeguamento e ragguaglio per garantire una corretta comparazione e l'omogeneità dei dati. Il valore unitario è stato perciò rettificato tenendo conto di:

- posizione;
- livello edilizio (inteso come qualità dell'immobile);
- disponibilità di parcheggi e accessibilità;
- superficie, taglio e funzionalità;
- tipologie e caratteristiche degli impianti;
- epoca di riferimento del valore.

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

[REDACTED]

[REDACTED]



Il valore di mercato così calcolato, ritenuto più attendibile per la tipologia residenziale in esame, è di 700,00 €/mq.

Dall'applicazione del valore unitario determinato come sopra, applicato alla reale consistenza, discende il seguente valore per l'unità immobiliare:

UBICAZIONE	CIVICO	PIANO	Id. Catastale	SUPERFICIE (compresa superf. equivalente balcone)	VALORE UNITARIO (€ mq)	VALORE TOTALE (€)
Via Fortuna	10	PT	1	57,4	700	40.180

2.10. Determinazione del valore di mercato con il metodo indiretto

Per quanto concerne la determinazione degli importi delle locazioni di consistenze immobiliari da utilizzare per il metodo indiretto, si è proceduto raffrontando i dati desunti dai valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare con quelli desunti dal mercato.

Dai dati dell'Osservatorio mediati con i valori delle locazioni di mercato e poi rapportato all'unità oggetto di stima adoperando coefficienti correttivi del tutto analoghi a quelli utilizzati in precedenza per il metodo diretto, si assume pari a 2,70 €/mq x mese già depurato dei costi di gestione ipotizzati al 20%.

Per quanto concerne il saggio di capitalizzazione (R), con riferimento all'indagine di mercato condotta ed ai listini immobiliari, si è assunto il valore **R= 4,00%**;

Il valore di locazione capitalizzato al predetto saggio (4%) permette di calcolare il valore dell'unità immobiliare, come riportato nella tabella che segue:

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

[REDACTED]

[REDACTED]



UBICAZIONE	CIVICO	PIANO	Sub.	Superficie compreso sup. equivalente balcone (mq)	VALORE LOCATIVO UNITARIO (€/mq x anno)	VALORE LOCATIVO ANNUO	SAGGIO DI CAPITAL.	VALORE TOTALE (€)
Via Fortuna	10	PT	1	57,4	32,4	1859,76	4,00%	46.494

2.11. Riconciliazione dei valori

I valori ottenuti con i due metodi su indicati sono in accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea. Pertanto si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica. Si ottiene così il valore dell'unità immobiliare

$$(€ 40.180,00 + € 46.494,00) / 2 = € 43.337,00$$

Il valore dell'appartamento va ridotto di una percentuale del 20 % per tenere conto delle spese necessarie per la demolizione delle porzioni abusive, per la realizzazione del servizio igienico, per le spese di regolarizzazione della proprietà del cortile e più in generale per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (del D.L. 27 giugno 2015 n. 83, convertito in L. 6 agosto 2015 n. 132).

1. CONCLUSIONI

Sulla base delle su indicate considerazioni e dei conteggi effettuati, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima, già depurato dei costi di regolarizzazione e del minor valore per l'assenza di abitabilità/agibilità, sia pari a € 34 669,6 ed in cifra tonda pari a **€ 34.000,00 (diconsi euro trentaquattromila/00).**

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

[REDACTED]

[REDACTED]



Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Catania, 8 aprile 2026

Il tecnico

F.to Ing. Giov

SA

[REDACTED] 


DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- atti di provenienza;
- planimetria e visura catastale;
- valori dell'osservatorio immobiliare;
- foto dell'unità catastale.

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

[REDACTED]

[REDACTED]



27/04/2026

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI STIMA UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN CATANIA

VIA FORTUNA N.14 - IN CATASTO AL FG.69 – PART.LLA 14762 – SUB 2

PROPRIETÀ:

GIUDICE DELEGATO:

CURATORE: AVV. ALESSANDRA LEGGIO

Catania li 08 Aprile 2026

Il tecnico

Ing. Giovanni LA ROSA



Sommario

1. PREMESSA	3
2. PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	3
2.1. Ubicazione e descrizione	3
2.2. Proprietà e provenienza	4
2.3. Estremi Catastali	5
2.4. Rappresentazione del bene	5
2.5. Regolarità urbanistica e catastale	6
2.6. Consistenza immobiliare	6
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	8
2.7. Scopo della stima	8
2.8. Criteri e metodologie estimative	8
2.9. Determinazione del valore di mercato con il metodo diretto	9
2.10. Determinazione del valore di mercato con il metodo indiretto	10
2.11. Riconciliazione dei valori	11
3. CONCLUSIONI	11

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giovanni La Rosa, con studio a [REDACTED] iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri di Catania al [REDACTED] su incarico del curatore della [REDACTED] in liquidazione giudiziale, Avv. Alessandra Leggio, giusta autorizzazione del Giudice Delegato [REDACTED] in data 15 gennaio 2026, ha redatto la presente perizia di stima al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare cat. A/4 ubicato a Catania, Via Fortuna n. 14, piano terra, consistenza 2,5 vani, iscritto al NCEU, Foglio 69, particella 14762, sub. 2.

Detti valore, di libero mercato all'attualità, viene determinato nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità immobiliare si trova.

2. PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Ubicazione e descrizione

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Catania, in Via Fortuna, all'interno di un quartiere storico situato in posizione centrale rispetto al tessuto urbano cittadino. Il contesto circostante presenta caratteristiche eterogenee, con la presenza sia di edifici residenziali storici sia di immobili con differenti livelli di manutenzione. La zona, pur centrale e ben collegata alle principali direttrici cittadine, presenta alcune criticità tipiche degli antichi quartieri storici ad alta densità, quali una limitata disponibilità di parcheggi, strade strette, traffico locale intenso e una generale variabilità delle condizioni edilizie del costruito. Nonostante ciò, la posizione garantisce buona accessibilità ai servizi essenziali, alle attività di vicinato e ai collegamenti con il resto della città.

Dr. Ing. Giovanni La Rosa



Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto di stima è un edificio residenziale plurifamiliare articolato in tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo e secondo). Al piano terra, con ingresso dall'androne condominiale e dalle unità immobiliari di piano terra, è presente un cortile. La costruzione risale alla fine degli anni trenta, periodo al quale corrispondono le principali caratteristiche tipologiche e costruttive riscontrabili nel manufatto. L'edificio presenta una struttura portante in muratura piena, tipica dell'epoca, con solai verosimilmente realizzati in legno o in laterocemento, secondo le tecniche costruttive storicamente diffuse in quel periodo. Le parti comuni risultano costituite da un vano scala centrale che collega i due piani e un cortile comune al piano terra. Lo stato di manutenzione complessivo del fabbricato si presenta non uniforme, con finiture e componenti edilizie che evidenziano l'età della costruzione.

2.2. Proprietà e provenienza

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta di proprietà del [REDACTED]
[REDACTED] La proprietà deriva da successione mortis causa a seguito del decesso della [REDACTED] come da denuncia di successione presentata in data 01/05/2002 presso l'Ufficio del Registro – Sede di Catania. La registrazione è avvenuta al Volume 3811 n. 10, in data 30/10/2002. Successivamente è stata effettuata la voltura catastale, identificata come:

- Voltura n. 466400.1/2002
- Pratica n. 14394, acquisita agli atti in data 16/01/2003.

Dalla ricostruzione storica dei titoli di provenienza stipulati dalla [REDACTED] negli anni 1987 e 1995, risulta che la stessa abbia acquisito complessivamente tre quarti della

Dr. Ing. Giovanni La Rosa



proprietà indivisa del cortile esterno posto al piano terra. La quota residua non risulta oggetto di specifico trasferimento nei documenti disponibili, circostanza che appare verosimilmente riconducibile a una mera omissione formale nei successivi passaggi. Tenuto conto dell'epoca dei trasferimenti, della configurazione degli immobili oggetto di stima e dell'utilizzo che i due appartamenti posti al piano terra (sub 1 e sub 2) fanno dell'area esterna, il cortile esterno costituisce, nella sostanza, parte della proprietà. Ai fini estimativi, pertanto, il cortile esterno viene considerato e valutato quale pertinenza comune alle due unità immobiliari poste al piano terra. La mancata completezza documentale può comportare eventuali costi di regolarizzazione (cause usucapione, ecc); pertanto, si applicherà prudenzialmente una riduzione del valore del cortile esterno per tenere conto di tali oneri.

2.3. Estremi Catastali

L'unità catastale oggetto di stima è censita al foglio n. 69 del Comune di Catania, particella 14762, subalterno 2, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 48, rendita catastale euro 99,42

I suindicati dati di identificazione catastale riguardano l'unità immobiliare raffigurata nelle planimetrie depositate in catasto il 28/12/1939, prot. n. 0279957

2.4. Rappresentazione del bene

L'appartamento oggetto di stima, situato al piano terra, presenta una superficie lorda complessiva di circa 43 m² ed è caratterizzato da finiture di scarsa qualità. Come già

Dr. Ing. Giovanni La Rosa



evidenziato, il giardino al piano terra costituisce, nella sostanza, pertinenza comune alle due unità immobiliari poste sul medesimo livello.

L'immobile risulta attualmente nella piena disponibilità del [REDACTED]

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare, nel suo complesso, si presenta in condizioni generali di conservazione discrete. È verosimile che nel tempo siano stati eseguiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in particolare sulla facciata, che appare in condizioni accettabili, fatta eccezione per alcune piccole lesioni riscontrabili sui ballatoi.

2.5. Regolarità urbanistica e catastale

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari risulta realizzato anteriormente al 1942. Tale circostanza consente di attestarne la legittimità originaria, in quanto gli edifici costruiti prima dell'entrata in vigore della normativa urbanistica nazionale (Legge n. 1150/1942) sono considerati conformi allo stato di fatto originario, salvo successivi interventi soggetti a titolo abilitativo.

L'appartamento risulta tuttavia oggetto, nel tempo, di ampliamenti realizzati in assenza di titolo edilizio. Tali interventi, per caratteristiche e volumetria, non risultano suscettibili di sanatoria ai sensi delle normative vigenti e non saranno tenuti in considerazione ai fini del calcolo della consistenza.

2.6. Consistenza immobiliare

Ai fini della determinazione della consistenza immobiliare, le superfici utili sono state ricavate mediante analisi delle planimetrie catastali depositate e mediante rilievi diretti

Dr. Ing. Giovanni La Rosa



effettuati in data 12 marzo 2026. La consistenza è stata calcolata in metri quadrati commerciali lordi, adottando i seguenti criteri:

- muri perimetrali esterni: computati per intero;
- muri divisorii interni: computati per intero;
- muri in comunione con altre proprietà: computati nella misura del 50% dello spessore;
- balconi/terrazzi: computati nella misura del 25% della superficie effettiva.

Ai fini della determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari, verranno considerate esclusivamente le superfici legittime, corrispondenti allo stato originario riportato nelle planimetrie catastali conformi e regolarmente depositate. Le porzioni dell'immobile risultate non legittime o realizzate in assenza di titolo edilizio, come già evidenziato nell'inquadramento urbanistico, non sono state incluse nel computo della consistenza commerciale e dunque non concorrono alla valorizzazione ai fini estimativi.

La consistenza dell'unità immobiliare è pertanto pari a 43 m² lordi, cui si aggiunge la metà della superficie del cortile esterno, valutata nella misura del 25% del valore pieno. Il cortile esterno ha una superficie complessiva di circa 115 m², per cui la quota di pertinenza imputabile all'appartamento risulta pari a 57,5 m², da computarsi appunto al 25%. La superficie commerciale totale è dunque pari a circa 57,38 m², arrotondabile a 57,4 m².

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

[REDACTED]

[REDACTED]

Pagina 7



PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

2.7. Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare sopra identificata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

2.8. Criteri e metodologie estimative

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili. Nel merito si è proceduto applicando i due distinti metodi tradizionali: il metodo diretto (sintetico-comparativo) ed il metodo indiretto (capitalizzazione del reddito).

Come noto, il primo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Si è pertanto fatto riferimento ai dati storici ed ai valori indicati dall'osservatorio immobiliare, nonché alle vendite più recenti riferite ad immobili analoghi.

Per quanto riguarda il metodo indiretto, esso ha carattere economico-finanziario e permette di determinare il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso è in grado di generare (canoni annui) e del saggio di rendimento richiesto dagli investitori. Per l'applicazione di tale metodo ci si è avvalsi anche dei valori acquisiti dall'osservatorio immobiliare.

Il rapporto tra reddito e valore è espresso mediante la formula:

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

[REDACTED]

[REDACTED]



$$\text{Valore} = \frac{\text{Reddito}}{C}$$

dove C è il saggio di rendimento richiesto dagli investitori.

Il valore così ottenuto è stato oggetto di analisi e di ponderazioni (coefficienti di attendibilità e ragguaglio) che tengono conto delle particolari condizioni e caratteristiche dell'immobile, in modo da ottenere dati omogenei e quindi comparabili.

2.9. Determinazione del valore di mercato con il metodo diretto

Allo scopo di individuare l'intervallo di oscillazione dei valori medi per immobili con tipologia simile e destinazione analoga a quella presente nel complesso immobiliare in oggetto, si sono estrapolati i dati relativi alla zona ove è ubicato l'immobile in esame, desunti da transazioni riferite all'attuale periodo e dai valori esposti dall'Osservatorio Immobiliare, applicando idonei coefficienti di adeguamento e ragguaglio per garantire una corretta comparazione e l'omogeneità dei dati. Il valore unitario è stato perciò rettificato tenendo conto di:

- posizione;
- livello edilizio (inteso come qualità dell'immobile);
- disponibilità di parcheggi e accessibilità;
- superficie, taglio e funzionalità;
- tipologie e caratteristiche degli impianti;
- epoca di riferimento del valore.

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

[REDACTED]

[REDACTED]



Il valore di mercato così calcolato, ritenuto più attendibile per la tipologia residenziale in esame, è di 700,00 €/mq .

Dall'applicazione del valore unitario determinato come sopra, applicato alla reale consistenza, discende il seguente valore per l'unità immobiliare:

UBICAZIONE	CIVICO	PIANO	Id. Catastale	SUPERFICIE (compresa superf. equivalente balcone)	VALORE UNITARIO (€ mq)	VALORE TOTALE (€)
Via Fortuna	14	PT	2	57,4	700	40.180

2.10. Determinazione del valore di mercato con il metodo indiretto

Per quanto concerne la determinazione degli importi delle locazioni di consistenze immobiliari da utilizzare per il metodo indiretto, si è proceduto raffrontando i dati desunti dai valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare con quelli desunti dal mercato.

Dai dati dell'Osservatorio mediati con i valori delle locazioni di mercato e poi rapportato all'unità oggetto di stima adoperando coefficienti correttivi del tutto analoghi a quelli utilizzati in precedenza per il metodo diretto, si assume pari a 2,70 €/mq x mese già depurato dei costi di gestione ipotizzati al 20%.

Per quanto concerne il saggio di capitalizzazione (R), con riferimento all'indagine di mercato condotta ed ai listini immobiliari, si è assunto il valore **R= 4,00%**;

Il valore di locazione capitalizzato al predetto saggio (4%) permette di calcolare il valore dell'unità immobiliare, come riportato nella tabella che segue:

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

[REDACTED]

[REDACTED]



UBICAZIONE	CIVICO	PIANO	Sub.	Superficie compreso sup. equivalente balcone (mq)	VALORE LOCATIVO UNITARIO (€/mq x anno)	VALORE LOCATIVO ANNUO	SAGGIO DI CAPITAL.	VALORE TOTALE (€)
Via Fortuna	14	PT	2	57,4	32,4	1859,76	4,00%	46.494

2.11. Riconciliazione dei valori

I valori ottenuti con i due metodi su indicati sono in accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale. Pertanto si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica. Si ottiene così il valore dell'unità immobiliare

$$(€ 40.180,00 + € 46.494,00) / 2 = € 43.337,00$$

Il valore dell'appartamento va ridotto di una percentuale del 20 % per tenere conto delle spese necessarie per la demolizione delle porzioni abusive, per la realizzazione del servizio igienico, per le spese di regolarizzazione delle proprietà del cortile e più in generale per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (del D.L. 27 giugno 2013, convertito in L. 6 agosto 2015 n. 132).

3. CONCLUSIONI

Sulla base delle su indicate considerazioni e dei conteggi effettuati, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima, già depurato dei costi di regolarizzazione e del minor valore per l'assenza di abitabilità/agibilità, sia pari a € 34 669,6 ed in cifra tonda pari a **€ 34.000,00 (diconsi euro trentaquattromila/00).**

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

[REDACTED]

[REDACTED]



Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Catania li 8 aprile 2026

Il tecnico

F.to Ing. Giova [REDACTED] SA



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- atti di provenienza;
- planimetria e visura catastale;
- valori dell'osservatorio immobiliare;
- foto dell'unità catastale.

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

[REDACTED]

[REDACTED]

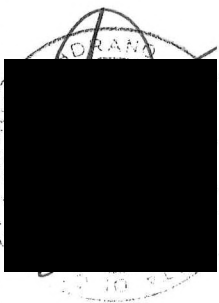


CERTIFICATO NOTARILE
ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c.

Il sottoscritto dott. [REDACTED] Notaio in [REDACTED] iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, vista l'autorizzazione del Tribunale Civile e Penale di Catania, Sezione Civile Fallimentare, del 5 maggio 2026, istanza n. 14 del 4 maggio 2026 dell'Avv. Alessandra Leggio nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale del [REDACTED] [REDACTED] effettuate le visure catastali ed ipotecarie, certifica quanto segue.

IMMOBILI:

- 1) appartamento per civile abitazione sito in Catania, catastalmente alla via Fortuna n. 10, della consistenza catastale di vani 2,5 (due virgola cinque), censito nel catasto fabbricati del Comune di **Catania** al foglio **69**, particella **14762**, sub. **1**, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq. 48, totale escluse aree scoperte mq. 48, R.C. euro 99,42, via Fortuna n. 10, piano T;
- 2) appartamento per civile abitazione sito in Catania, catastalmente alla via Fortuna n. 14, della consistenza catastale di vani 2,5 (due virgola cinque), censito nel catasto fabbricati del Comune di **Catania** al foglio **69**, particella **14762**, sub. **2**, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq. 49, totale escluse aree scoperte mq. 49, R.C. euro 99,42, via Fortuna n. 14, piano T;
- 3) appartamento per civile abitazione sito in Catania, catastalmente alla via Fortuna n. 12, della consistenza catastale di vani 6,5 (sei virgola cinque), censito nel catasto fabbricati del Comune di **Catania** al foglio **69**, particella **14762**, sub. **8** (ex subb. 5 e 6), zona censuaria 1, categoria A/3,



classe 6, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 106, totale escluse aree scoperte mq. 103, R.C. euro 721,75, via Fortuna n. 12, piano 2.

I predetti immobili risultano tutti in ditta catastale a:

- [redacted]
codice fiscale [redacted] proprietà 1/1.

Detti immobili sono pervenuti al signor [redacted]
[redacted] codice fiscale [redacted] in forza della successione legittima in morte della signora [redacted]
[redacted] il giorno 1 febbraio 1924, codice fiscale [redacted] deceduta il giorno 1 maggio 2002, dichiarazione di successione del 20 ottobre 2002, n. 10, vol. 3811, certificato di denunciata successione trascritto a Catania il 30 dicembre 2011 ai numeri 67853/50921. Si precisa che non risulta trascritta accettazione di eredità.

Alla predetta [redacted] gli immobili in oggetto erano pervenuti come segue:

i. quanto al sub. 1 giusto atto di compravendita del 23 marzo 1995 ai rogiti del Notaio [redacted]
da Catania, rep. n. 1165, racc. n. 426, registrato a Catania il giorno 11 aprile 1995 al n. 3602 e trascritto a Catania il 4 aprile 1995 ai numeri 11148/8199, da potere dei signori [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

ii. quanto al sub. 2 giusto atto di compravendita del 2 febbraio 1987 ai rogiti del Notaio [redacted]
[redacted] rep. n. 163853, racc. n. 25810, registrato a Catania il giorno 23 febbraio 1987 al n. 3921 e trascritto a Catania il 23 febbraio 1987 ai numeri 7595/5906, da potere delle signore [redacted]
[redacted]

[REDACTED]

ii. quanto al sub. 8 giusto atto di compravendita del 20 dicembre 1996 ai rogiti del Notaio [REDACTED] rep. n. 4316, racc. n. 1123, registrato a Catania il giorno 30 dicembre 1996 al n. 10955 e trascritto a Catania il 9 gennaio 1997 ai numeri 900/777 e 901/778, da potere:

- quanto all'ex sub. 6 dei signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- quanto all'ex sub. 5 [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ALLA DATA DEL 29 MAGGIO 2026

Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Catania il 17 novembre 2025 ai numeri 54158/40624, nascente da atto giudiziario del Tribunale di Catania del giorno 11 novembre 2025, rep. n. 182/2025, a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI [REDACTED] e contro [REDACTED] già sopra generalizzato, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, gravante sugli immobili in oggetto.

Adrano, lì 29 maggio 2026.

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

Certifico io sottoscritto, Dott. [REDACTED] Notaio in Adrano, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 82/2005 che, si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Adrano, lì 1 giugno 2026.

Firmato digitalmente: [REDACTED] Notaio