

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento [REDACTED] s.r.l.
n. 114/2019 R.G.F.
Perizia estimativa

Giudice
G.D. Dott. Alessandra Bellia

Curatore
Avv. Andrea Minneci

TECNICO STIMATORE
Ing. Alessandro Paternò Raddusa

1. Premessa

Con istanza al Giudice Delegato del 13.09.2019, l'**Avv. Andrea Minneci** nella qualità di curatore del fallimento n. 114/2019 pendente presso il Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare, chiedeva la nomina di un tecnico stimatore, indicando lo scrivente quale professionista di fiducia.

A seguito dell'autorizzazione del **G.D. Dott.ssa Alessandra BELLIA** avvenuta in data 16.09.2019, il Curatore con pec in pari data, conferiva al sottoscritto l'incarico di valutare gli immobili di proprietà della Società fallita, che qui di seguito si identificano come da relazione notarile a firma del Notaio Galeardi (che si ritiene interamente allegata alla presente consulenza):

a) intera piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo in Acireale, frazione Scillichenti via Trieste nn. 35, 37 e 39, piano terra, in catasto al foglio di mappa 30, particella 442 sub. 4, catg. A/3, classe 7, vani 5,5, sup. cat. mq. 82;

b) intera piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo in Acireale, frazione Scillichenti, via Trieste nn. 35, 37 e 39, piano primo, in catasto al foglio di mappa 30, particella 442 sub. 6, catg. A/3, classe 7, vani 6, sup. cat. mq. 151 ;

c) intera piena proprietà dell'immobile ad uso garage in Mascali, contrada Auzanetto, piano sottostrada, distinto in catasto al foglio di mappa 37, particella 320 sub. 15 (già particella 310 sub. 15), categoria C/6, classe 5, cons. mq. 142, sup. cat. tot. mq. 133, rendita euro 410,69;

L'accesso sui luoghi avveniva in data 04.10.2019 (come da verbale allegato al n. 5), ispezionando le unità immobiliari ubicate in Scillichenti (frazione di Acireale) via Trieste, piano terra e primo con accesso rispettivamente dai civici 35 e 37. Nel verbale delle operazioni peritali, l'Amministratore della Società Fallita dichiarava di non essere a conoscenza dell'immobile sito in Mascali (punto c sopra indicato) e quindi di non poter permettere l'accesso.

Di conseguenza nella data del 12.12.2019, insieme al Curatore Avv. Minneci, con riferimento a detto immobile, mi sono recato sui luoghi constatando la situazione che viene riportata nel capitolo che segue.

2. Garage in Mascali, contrada Auzanetto, piano sottostrada, distinto in catasto al foglio di mappa 37, particella 320 sub. 15 (già particella 310 sub. 15)

Come sopra indicato, in data 12.12.2019, lo scrivente si è recato sui luoghi insieme al Curatore, Avv. Minneci, al fine di individuare e prendere possesso del bene in oggetto. Sulla scorta dei dati catastali indicati nella relazione Notarile, deve segnalarsi che tale immobile risulta in mappa come segue (freccia nera):



Nonché nella relativa foto aerea che segue:



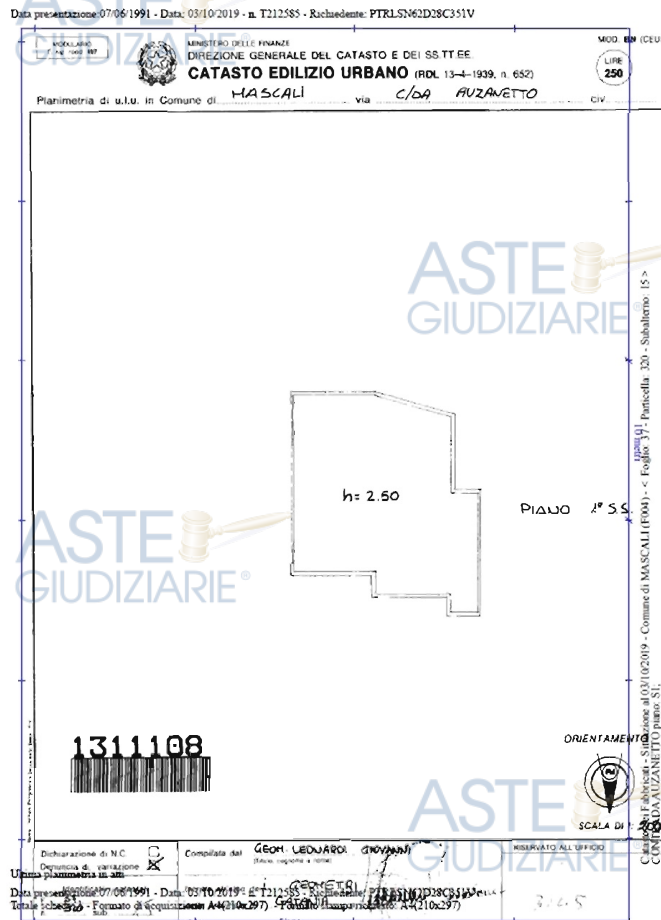
Sui luoghi, tuttavia, si è constatato che l'immobile in oggetto prevede un fabbricato su due piani avente accesso dal civico 53 della Via Callipoli, senza alcun piano sottostrada né locali ad uso garage, come si evince dalla foto che segue



Allo stesso modo, deve dirsi che il fabbricato individuato alla part.Illa 310 (secondo la relazione notarile detto fabbricato era stato erratamente individuato con tale dizione nel catasto meccanizzato) è quello indicato dalla freccia rossa della foto aerea sopra riportata nonché riportato nella foto che segue:



Anche in questo caso, il fabbricato si evidenzia su unico piano e senza piani cantinati.
Inoltre, la relativa planimetria catastale del bene mostra come il bene non ha accesso indipendente ed è porzione di un più grande immobile cantinato:



Per quanto sopra indicato, poiché l'immobile

- risulta individuato nella relazione notarile solo tramite i dati catastali che non lo individuano perfettamente
- risulta essere, secondo la planimetria catastale, porzione di un immobile più ampio non prevedente accesso proprio

lo scrivente non procederà alla stima dello stesso sino ad una precisa definizione e ubicazione del bene stesso.

3 - Intera piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo in Acireale, frazione Scillichenti via Trieste nn. 35, piano terra, in catasto al foglio di mappa 30, particella 442 sub. 4, catg. A/3, classe 7, vani 5,5, sup. cat. mq. 82;

3.1 Identificazione e Provenienza

L'immobile in oggetto prevede accesso dal civico n. 35 della via Trieste, come visibile in allegato n. 1 pagina 2.

Il bene risulta essere stato oggetto (vedi relazione Notaio Galeardi) di atto di compravendita del 6 luglio 1995 ai rogiti Notar G. Reina di Catania, rep. 7397/3914, registrato a Catania il 26 luglio 1995 al n. 5000 e trascritto a Catania il 13 luglio 1995 ai nn. 22454/16489, da potere di [REDACTED], nato ad [REDACTED]

Tale provenienza si evince anche dall'allegato n. 1, visura storica della part.lla 442 sub 1 del fgl 30 (oggi soppressa), part.lla che ha generato la presente unità immobiliare; dall'esame della detta visura storica si evince che tale immobile proviene altresì a [REDACTED] da compravendita Notaio Grasso Gaetano in data 10.10.1980 registrato a Giarre in data 27.10.1980 n. 2957 da potere di [REDACTED]

3.2 Descrizione

Il bene risulta ubicato lungo la via Trieste di Scillichenti, frazione di Acireale, così come visibile nella foto aerea che si riporta:



Come detto, l'immobile prevede accesso dal civico n. 35 (vedi allegato n. 2 foto pag. 1) tramite l'area interna antistante l'appartamento terrano (vedi allegato n. 2 foto pag. 2 nonché allegato 3 pag. 2), identificata quale bene comune non censibile dell'intera part.lla 442 ed identificato al sub 8 (vedi elaborato planimetrico - pag. 8 dell'allegato n. 1). Deve altresì segnalarsi che esiste ulteriore accesso all'immobile tramite porta posta dal civico 37, visibile in allegato 4 pag. 2 foto 2; tale porta che mette in comunicazione l'immobile con il piano primo e con l'accesso da strada al civico n. 37, compare nella planimetria catastale seppure con diversa ubicazione.

Trattasi di appartamento terrano con destinazione quale civile abitazione come evidente e visibile nella planimetria catastale riportata alla pag. 2 dell'allegato n. 1 e nella visura catastale riportata alla pag. 4 dell'allegato n. 1.

In effetti lo stesso risulta oggi adibito a B.&B., essendo state modificate le

destinazioni dei singoli vani e gli accessi agli stessi così come riportato nella planimetria alla pag. 1 dell'allegato n. 3. In pratica rispetto alla planimetria catastale è stato eliminato il corridoio preesistente e nello stesso sono stati ricavati quattro servizi igienici a servizio dei quattro vani letto prospicienti ed aventi accesso dall'area comune identificata al sub 8 (vedi documentazione fotografica allegato n. 3 pagine 3-4-5-6). Allo stesso tempo è stata eliminata la cucina e realizzato un vano ingresso soggiorno a servizio della detta attività (vedi documentazione fotografica allegato n. 3 pagina 7). **Si noti immediatamente che tale vano ingresso prevede una superficie rientrante nella proprietà del sub 4 nonché la chiusura del portico preesistente catastato al sub 8 così come meglio riportato nell'elaborato planimetrico riportato in allegato n. 1 e chiarito nel grafico che segue (parte con evidenziazione in rosso):**



Ne segue che si stimerà il valore delle superfici che rientrano all'interno del sub 4,

tralasciando quelle oggi con destinazione ingresso e rientranti fra quelle individuate nella part.IIa sub 8, per altro abusivamente chiuse.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono discrete seppure siamo in assenza di impianto di riscaldamento (esistono split in ogni camera che non fanno parte della stima immobiliare) ed ovviamente, vanno riportate ad origine poiché l'immobile non ha legittima destinazione di B&B.

Le superfici utili coperte sono pari a mq. 82, come da visura catastale (allegato 1 pag. 4).

3.3 Confini

Nord: con cortile interno identificato al sub 8;

Est: con appartamento sub 5 part.IIa 442;

Sud: con Via Trieste;

Ovest: con ingresso comune interno identificato al sub 8

3.4 Dati Catastali

L'immobile risulta al Catasto Fabbricati del Comune di Acireale : (Vedi visura Catastale storica - All.01 pag.4-5)

FGL.	P.LLA	SU	PIAN	CAT	CL.	CONS.	RENDITA
30	442	4	T	A/3	7	82 mq	€. 411.87

intestato a per 1000/1000 a

Sud Immobiliare s.r.l.

3.5 Regolarità edilizia

Dopo diverse ricerche effettuate presso l'UTC di Acireale non si è riscontrata la C.E. con la quale l'immobile risulta essere stato edificato. L'immobile è stato realizzato con certezza in data antecedente al 1980, stante che esiste atto di compravendita dello stesso, come documentato dalla visura storico catastale del sub 1 part.IIa 442 dal quale proviene.

Deve tuttavia segnalarsi che con riferimento alla parte catastata, dovrebbe evincersi la regolarità urbanistica stante che con riferimento al piano primo (sub 6), esiste nell'anno 1985, la C.E. n. 131 del 5.6.1985 pratica edilizia 379/1983 inerente la sopraelevazione (pratica per la quale si è reperito solo il provvedimento di concessione).

Sicuramente abusive sono le maggiori aree coperte inerenti il vano accesso (vedi pag. 8), aree che comunque non rientrano nella proprietà fallimentare poiché interessanti il sub 8 della part.Illa 442, area comune a tutti gli immobili di cui alla detta part.Illa catastale.

Le stesse non saranno considerate nella stima e non faranno parte della vendita fallimentare.

3.6 Stima

La valutazione del bene in oggetto terrà conto di tre diversi metodi di stima e della media dei valori ottenuti:

3.6.1 Stima in base alla rendita catastale

La prima stima che viene considerata interessa il minimo valore fiscale dell'appartamento. Tale valore si individua in base alla rendita indicata nelle visure catastali, rapportata ovviamente alla destinazione d'uso dell'immobile.

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile; nel nostro caso, il coefficiente è quello indicato per la categoria A (abitazioni non di lusso) pari a 115,5 (comprensivo già della rivalutazione del 5%).

In pratica, vista la rendita si ha:

Part.Illa 442 sub 4 rendita $411,87 * 115,5 =$

Valore complessivo in base a rendita catastale € 45.570,90

3.6.2 Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione, tipologia di fabbricato nonché età di realizzazione e stato di conservazione.

Si è altresì tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Osservatorio Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio, riscontrando che il valore all'anno 2019, (semestre I°, ultimo pubblicato) per la zona interessata e con riferimento alla categoria catastale in oggetto (A/3 – abitazione di tipo economico), può essere ritenuto congruo nella media dei valori ovvero pari ad €/mq 810,00 (All. 06).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: ACIREALE

Fascia/zona: Suburbana/SCILICENTI: Via Calvario, Via Trento

Codice di zona: E7

Microzona catastale n.: 7

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	3	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	670	950	L	2,3	3,3	L
Autorimesse	NORMALE	530	780	L	2,2	3,2	L
Box	NORMALE	730	1050	L	3	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1400	L	3,2	4,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio Or/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

A tale valore viene applicato un coefficiente correttivo relativo all'età, qualità e stato di conservazione che tenga conto delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto della presente stima. Nel caso in oggetto si è scelto un valore pari a 0.90 stante lo stato conservativo normale ma con vetustà complessiva di oltre 35 anni. In definitiva si ha:

Superficie commerciale

S. appart.(mq)	S. Pertinenze- balconi (25%)				Sup. totale (mq)
82,00	0,00				82,00

A) Superficie totale x €/mq =

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
82,00	€ 810,00	€ 66.420,00

B) Coeff. di merito e di riduzione:

1) C1= età, qualità e conservazione dell'edificio	0,90	(stato manutentivo buono
---	------	---------------------------

Coeff. di merito finale: C1 =

0,90000

Arrotondato a 0,90

C) Valore finale di stima = A) x B)

arrotondato a € 59.778,00

€ 59.700,00

Al suddetto valore vanno detratti gli importi dei lavori necessari a ripristinare lo stato dei luoghi come da planimetria catastale (separazione aree in vano ingresso) che si indicano in € 5.000; in definitiva il valore dell'immobile può essere indicato in € **54.700,00**

3.6.3 Stima a Reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, nonché sulla scorta delle caratteristiche del bene in oggetto, si ha:

reddito mensile medio presunto pari a:		€ 230,00
	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 2.760,00
2	Spese per imposte; assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	€ 690,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 2.070,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 3,85%
Si ottiene il valore cercato € 53.766,23

3.7 Valore di vendita Immobile

I tre metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, ottenendo in definitiva € 52.012,00, **arrotondate ad € 52.000,00.**

Il valore di vendita deve altresì tener conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto a norma della LEGGE 6 agosto 2015, n. 132; tale riduzione può essere indicata nel 15% del valore stimato per cui :

VALORE DI VENDITA FGI. 30 part.IIa 442 sub 4 € 44.200,00

4 - Intera piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo in Acireale, frazione Scillichenti via Trieste nn. 37, piano primo, in catasto al foglio di mappa 30, particella 442 sub. 6, catg. A/3, classe 7, vani 6, sup. cat. mq. 151;

4.1 Identificazione e Provenienza

L'immobile in oggetto prevede accesso dal civico n. 37 della via Trieste, come visibile in allegato n. 1 pagina 2.

L'appartamento risulta essere stato oggetto (vedi relazione Notaio Galeardi) di atto di compravendita del 6 luglio 1995 ai rogiti Notar G. Reina di Catania, rep. 7397/3914, registrato a Catania il 26 luglio 1995 al n. 5000 e trascritto a Catania il 13 luglio 1995 ai nn. 22454/16489, da potere di [REDACTED] nato ad [REDACTED]

Lo stesso altresì risulta edificato dai Sig.ri [REDACTED] a seguito di C.E. per sopraelevazione del 1986 (vedi allegato 5).

4.2 Descrizione

Il bene risulta ubicato lungo la via Trieste di Scillichenti, frazione di Acireale, così come visibile nella foto aerea che si riporta:



Come detto, l'immobile prevede ingresso dal civico n. 37 (vedi allegato n. 3 foto

pag. 1) tramite portone di ingresso da strada e scala di accesso al piano sovrastante. Trattasi di appartamento al piano primo con destinazione quale civile abitazione come evidente e visibile nella planimetria catastale riportata alla pag. 3 dell'allegato n. 1 e nella visura catastale riportata alla pag. 6 dell'allegato n. 1.

In effetti lo stesso risulta oggi adibito ad ufficio avendo eliminato la preesistente cucina e prevedendo un vano in ingresso prospiciente la via Trieste nonché quattro vani in sequenza, tra loro separati tramite pareti mobili in alluminio preverniciato e vetri (vedi fotografie allegato n. 4 pag. 3-7).

L'appartamento, comunque conforme alla planimetria catastale con le divisioni indicate, prevede altresì un portico coperto (vedi fotografia allegato n. 4 pag. 8) nonché un balcone che si affaccia sul cortile interno (vedi fotografia allegato n. 4 pag. 9).

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono discrete seppure siamo in assenza di impianto di riscaldamento (esistono split che non fanno parte della stima immobiliare), infissi interni ed esterni in alluminio preverniciato, pavimento in gres ceramico a tappeto.

Le superfici utili coperte sono pari a mq. 142, come da visura catastale (allegato 1 pag. 4); le superfici esterne (portico e balcone) altresì sono pari a mq. 36 mq. .

4.3 Confini

Nord: con area su cortile interno identificato al sub 8;

Est: con appartamento sub 7 part.IIIa 442;

Sud: con Via Trieste;

Ovest: con area su ingresso comune interno identificato al sub 8

4.4 Dati Catastali

L'immobile risulta al Catasto Fabbricati del Comune di Acireale : (Vedi visura Catastale storica - All.01 pag.6-7)

FGL.	P.LLA	SU	PIAN	CAT	CL.	CONS.	RENDITA
30	442	6	T	A/3	7	151 mq	€. 449.32

intestato a per 1000/1000 a

Sud Immobiliare s.r.l.

4.5 Regolarità edilizia

L'immobile in oggetto è stato realizzato quale sopraelevazione del piano terra esistente con C.E. n. 131 del 5.6.1985, pratica edilizia 379/1983 (vedi allegato n. 5 pag. 3-4)

4.6 Stima

La valutazione del bene in oggetto terrà conto di tre diversi metodi di stima e della media dei valori ottenuti:

4.6.1 Stima in base alla rendita catastale

La prima stima che viene considerata interessa il minimo valore fiscale dell'appartamento. Tale valore si individua in base alla rendita indicata nelle visure catastali, rapportata ovviamente alla destinazione d'uso dell'immobile.

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile; nel nostro caso, il coefficiente è quello indicato per la categoria A (abitazioni non di lusso) pari a 115,5 (comprensivo già della rivalutazione del 5%).

In pratica, vista la rendita si ha:

Part.lla 442 sub 6 rendita 449.32 * 115.5 =

Valore complessivo in base a rendita catastale

€ 51.896,46

4.6.2 Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione, tipologia di fabbricato nonché età di realizzazione e stato di conservazione.

Si è altresì tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Osservatorio Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio, riscontrando che il valore all'anno 2019, (semestre I°, ultimo pubblicato) per la zona interessata e con riferimento alla categoria catastale in oggetto (A/3 – abitazione di tipo economico), può essere ritenuto congruo nella media dei valori ovvero pari ad €/mq 810,00.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: ACIREALE

Fascia/zona: Suburbana/SCILICENTI: Via Caivano, Via Trento

Codice di zona: E7

Microzona catastale n.: 7

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	3	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	670	950	L	2,3	3,3	L
Autorimesse	NORMALE	530	780	L	2,2	3,2	L
Box	NORMALE	730	1050	L	3	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1400	L	3,2	4,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/L/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

A tale valore viene applicato un coefficiente correttivo relativo all'età, qualità e stato di conservazione che tenga conto delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto della presente stima. Nel caso in oggetto si è scelto un valore pari a 0.85 stante lo stato conservativo normale ma con vetustà complessiva di oltre 25 anni, nonché in considerazione della tipologia di suddivisioni interne dell'immobile stesso. In definitiva si ha:

Superficie commerciale

S. appart.(mq)	S. Pertinenze- balconi (25%)				Sup. totale (mq)
142,00	36,00				151,00

A) Superficie totale x €/mq =

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
151,00	€ 810,00	€ 122.310,00

B) Coeff. di merito e di riduzione:

1) C1= età, qualità e conservazione dell'edificio	0,85	(stato manutentivo buono)
---	------	-----------------------------

Coeff. di merito finale: C1 = 0,85000

Arrotondato a 0,85

C) Valore finale di stima = A) x B)

arrotondato a	€ 103.963,50
	€ 103.900,00

4.6.3 Stima a Reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, nonché sulla scorta delle caratteristiche del bene in oggetto, si ha:

reddito mensile medio presunto pari a:		€ 400,00
	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 4.800,00
2	Spese per imposte; assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	€ 1.200,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 3.600,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 3,85%

Si ottiene il valore cercato € 93.506,49

4.7 Valore di vendita Immobile

I tre metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, ottenendo in definitiva € 83.100 , **arrotondate ad € 83.000,00.**

Il valore di vendita deve altresì tener conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto a norma della LEGGE 6 agosto 2015, n. 132; tale riduzione può essere indicata nel 15% del valore stimato per cui :

VALORE DI VENDITA FGI. 30 part.IIIa 442 sub 6 € 70.500,00

5. Conclusioni

Nel seguito vengono indicati i valori di stima alla data odierna dei beni immobili oggetto della presente consulenza.

- a) intera piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo in Acireale, frazione **Scillichenti via Trieste nn. 35, 37, piano terra**, in catasto al foglio di **mappa 30, particella 442 sub. 4**, catg. A/3, classe 7, vani 5,5, sup. cat. mq. 82;

Valore di mercato	€	52.000
-------------------	---	--------

Valore di vendita con rid. L. 6 -08- 2015, n. 132	€	44.200
---	---	--------

- b) intera piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo in Acireale, frazione **Scillichenti, via Trieste nn. 37, piano primo**, in catasto al foglio di **mappa 30, particella 442 sub. 6**, catg. A/3, classe 7, vani 6, sup. cat. mq. 151 ;

Valore di mercato	€	83.000
-------------------	---	--------

Valore di vendita con rid. L. 6 -08-2015, n. 132	€	70.500
--	---	--------

- c) intera piena proprietà dell'immobile ad uso garage in **Mascali, contrada Auzanetto, piano sottostrada, distinto in catasto al foglio di mappa 37, particella 320 sub. 15** (già particella 310 sub. 15), categoria C/6, classe 5, cons. mq. 142, sup. cat. tot. mq. 133, rendita euro 410,69;

Immobile non valutato in assenza di certa ubicazione del bene

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte l'incarico affidatomi, si deposita la presente relazione con i relativi allegati di seguito elencati.



Catania, lì 17.02.2020

Ing. Alessandro Paternò Raddusa



Documentazione allegata alla relazione:

Allegato 01

Documentazione catastale

Allegato 02

Documentazione fotografica prospetti esterni ed interni

Allegato 03

Immobile Fgl 30 part.lla 442 sub 4 – Planimetria stato dei luoghi e Documentazione fotografica

Allegato 04

Immobile Fgl 30 part.lla 442 sub 6 – Planimetria stato dei luoghi e Documentazione fotografica

Allegato 05

Verbale di accesso sui luoghi e C.E. n. 131 del 5.6.1985

