

23/12/2023

CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Premessa:

A seguito dell'incarico conferito il 16 gennaio 2023 (vedi allegato n° 1) dall'Avv. Elisa Guglielmino, giusta autorizzazione del Dott. Fabio Letterio Cirao, Giudice Delegato del **Fallimento (n°149/2022 R. Fall.)**, il sottoscritto Ing. Giuseppe Guglielmino, Libero Professionista iscritto al n° 2259 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania ed inserito n° 1782 dell'Elenco dei Consulenti Tecnici Civili del Tribunale di Catania, con studio in Catania - Via Landolina n° 12, telefono 347 7988005, ha elaborato la presente relazione, per adempiere all'incarico conferitogli, *di stimare i numerosi immobili intestati alla società fallita.*

Dall'esame della visura catastale dei beni intestati al fallito (vedi allegato n° 2) e dalla certificazione notarile rilasciata il 29 novembre 2023 dal Notaio Francesco Lombardo (vedi allegato n° 3) è stato ricavato il seguente elenco di beni da stimare:

- 1) Ventidue ventottesime (22/28) parti indivise del diritto di piena proprietà dell'appartamento di abitazione sito in Aci Catena, piano Umberto n. 23, piano terra, composto da tre virgola cinque vani catastali; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 3, particella 367, sub. 3.**
- 2) Piena proprietà del locale bottega sito in Acireale, piazza Indirizzo nn. 9 - 10 - 11, piani cantinato e terra, della superficie catastale di mq 239; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 4964, sub. 29.**
- 3) Piena proprietà del vano garage sito in Acireale, corso Italia, piano terra, della superficie catastale di mq 13; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 3892, sub. 56.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- 4) Piena proprietà del vano garage sito in Acireale, corso Italia, piano terra, della superficie catastale di mq 13; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 3892, sub. 57.**
- 5) Piena proprietà del vano garage sito in Acireale, corso Italia, piano cantinato, della superficie catastale di mq.13; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 3892, sub. 73.**
- 6) Piena proprietà del lastrico solare sito in Acireale, corso Italia n. 3/c, piano settimo, della superficie catastale di mq.260; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 3892, sub. 76.**
- 7) Piena proprietà del lastrico solare sito in Acireale, corso Italia n. 3/c, piano settimo, della superficie catastale di metri quadri centonovanta (mq.190); annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 3892, sub. 77.**
- 8) Piena proprietà del locale bottega sito in Acireale, piazza Indirizzo n. 8, piani terra e primo, della superficie catastale di mq 643; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella graffato 3885 sub.2 e 4964, sub. 32.**
- 9) Piena proprietà del vano garage sito in Acireale, corso Italia, piano terra, della superficie catastale di mq 13; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 3892, sub. 55.**
- 10) Piena proprietà del vano garage sito in Acireale, corso Italia, piano terra, della superficie catastale di mq 17; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 3892, sub. 62.**
- 11) Piena proprietà dell'appartamento sito in Acireale, via Ribera s.n., piano cantinato, composto da quattro virgola cinque vani catastali; annotato al

C.F. di detto comune **al foglio 29, particella 979, sub.7.**

- 12) Piena proprietà dell'area urbana sita in Acireale, via Menfi, piano cantinato, della superficie catastale di mq 231; annotata al C.F. di detto comune **al foglio 29, particella 402, sub. 31.**
- 13) Piena proprietà dell'appartamento di abitazione sito in Acireale, corso Italia n. 3/a, scala A piano quinto, composto da otto vani catastali; annotato al C.F. di detto comune **al foglio 61, particella 4964, sub.10.**
- 14) Piena proprietà del vano garage sito in Acireale, corso Italia, piano cantinato, della superficie catastale di mq 94; annotato al C.F. di detto comune **al foglio 61, particella 4964, sub. 21.**
- 15) Piena proprietà del locale di sgombero sito in Acireale, corso Italia n.3/a, piano sesto, della superficie catastale di mq 94; annotato al C.F. di detto comune **al foglio 61, particella 4964, sub. 25.**
- 16) Piena proprietà del locale di sgombero sito in Acireale, corso Umberto I n. 245/c, piani terra e primo, della superficie catastale di mq 99; annotato al C.F. di detto comune **al foglio 61, particella 3050.**
- 17) Piena proprietà del vano garage sito in Acireale, corso Italia, piano terra, della superficie catastale di mq 13; annotato al C.F. di detto comune **al foglio 61, particella 3892, sub. 61.**
- 18) Piena proprietà dell'appartamento di abitazione sito in Acireale, via Francesco Mancini n. 5, piano terra, composto da due virgola cinque vani catastali; annotato al C.F. di detto comune **al foglio 62, particella 391, sub.25.**
- 19) Piena proprietà del tratto di terreno sito in Acireale, della superficie catastale di mq 66; annotato al C.T. di detto comune **al foglio 29, particella**

1112.

Per una migliore leggibilità e organicità della presente relazione l'elenco dei diciannove beni immobili è stato riordinato e rinumerato in modo da raggruppare gli immobili in funzione della propria ubicazione.

I primi sette immobili fanno parte del complesso condominiale sito in Acireale con ingresso dal Corso Italia n° 3/C.

I seguenti cinque fanno parte del complesso condominiale sito in Acireale ad angolo fra la Piazza Indirizzo ed il Corso Italia, con ingresso dal civico n° 3/B.

I seguenti due fanno parte del fabbricato (ex cinema Saba), sito in Acireale Piazza Indirizzo.

I seguenti tre immobili sono ubicati nella frazione di Pozzillo del Comune di Acireale.

Completano l'elenco due immobili, non compresi fra quelli inclusi nella trascrizione della sentenza di fallimento.

Elenco riordinato degli immobili oggetto di perizia:

- 1) Piena proprietà del vano garage sito in Acireale, corso Italia, piano terra, della superficie catastale di mq 13; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 3892, sub. 55.**
- 2) Piena proprietà del vano garage sito in Acireale, corso Italia, piano terra, della superficie catastale di mq 13; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 3892, sub. 56.**
- 3) Piena proprietà del vano garage sito in Acireale, corso Italia, piano terra, della superficie catastale di mq 13; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 3892, sub. 57.**
- 4) Piena proprietà del vano garage sito in Acireale, corso Italia, piano ter-

ra, della superficie catastale di mq 13; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 3892, sub. 61.**

5) Piena proprietà del vano garage sito in Acireale, corso Italia, piano terra, della superficie catastale di mq 17; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 3892, sub. 62.**

6) Piena proprietà del lastrico solare sito in Acireale, corso Italia n. 3/c, piano settimo, della superficie catastale di mq.260; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 3892, sub. 76.**

7) Piena proprietà del lastrico solare sito in Acireale, corso Italia n. 3/c, piano settimo, della superficie catastale di metri quadri centonovanta (mq.190); annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 3892, sub. 77.**

8) Piena proprietà del locale bottega sito in Acireale, piazza Indirizzo nn. 9 - 10 - 11, piani cantinato e terra, della superficie catastale di mq 239; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 4964, sub. 29.**

9) Piena proprietà dell'appartamento di abitazione sito in Acireale, corso Italia n. 3/a, scala A piano quinto, composto da otto vani catastali; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 4964, sub.10.**

10) Piena proprietà del locale di sgombero sito in Acireale, corso Italia n.3/a, piano sesto, della superficie catastale di mq 94; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 4964, sub. 25.**

11) Piena proprietà del vano garage sito in Acireale, corso Italia, piano cantinato, della superficie catastale di mq 94; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 4964, sub. 21.**

12) Piena proprietà del vano garage sito in Acireale, corso Italia, piano

cantinato, della superficie catastale di mq.13; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 3892, sub. 73.**

- 13) Piena proprietà del locale bottega sito in Acireale, piazza Indirizzo n. 8, piani terra e primo, della superficie catastale di mq 643; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella graffata 3885 sub.2 e 4964, sub. 32.**
- 14) Piena proprietà del locale di sgombero sito in Acireale, corso Umberto I n. 245/c, piani terra e primo, della superficie catastale di mq 99; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 3050.**
- 15) Piena proprietà dell'appartamento sito in Acireale, via Ribera s.n., piano cantinato, composto da quattro virgola cinque vani catastali; annotato al C.F. di detto comune **al foglio 29, particella 979, sub.7.**
- 16) Piena proprietà dell'area urbana sita in Acireale, via Menfi, piano cantinato, della superficie catastale di mq 231; annotata al C.F. di detto comune al **foglio 29, particella 402, sub. 31.**
- 17) Piena proprietà del tratto di terreno sito in Acireale, della superficie catastale di mq 66; annotato al C.T. di detto comune **al foglio 29, particella 1112.**
- 18) Ventidue ventottesime (22/28) parti indivise del diritto di piena proprietà dell'appartamento di abitazione sito in Aci Catena, piano Umberto n. 23, piano terra, composto da tre virgola cinque vani catastali; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 3, particella 367, sub. 3.**
- 19) Piena proprietà dell'appartamento di abitazione sito in Acireale, via Francesco Mancini n. 5, piano terra, composto da due virgola cinque vani catastali; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 62, particella**

391, sub.25.

In data 27 gennaio, 22 febbraio, 8 maggio, 18 ottobre e 26 ottobre 2023 (vedi allegato n° 4) sono stati effettuati dei sopralluoghi per visionare i beni immobili oggetto di consulenza.

3. Espletamento del mandato conferito dal Curatore fallimentare

3.1. Valutazione della piena proprietà del vano garage sito in Acireale, corso Italia, piano terra, della superficie catastale di mq 13; annotato al C.F. di detto comune al foglio 61, particella 3892, sub. 55.

3.1.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito **dall'intera proprietà** di un garage ubicato nel cortile a piano terra del complesso condominiale ricadente nel Comune di Acireale (vedi foto n° 1 dell'allegato n° 5), con ingresso dal civico 3/C di Corso Italia (vedi foto n° 2).

Sul cortile condominiale (vedi foto n° 3) si affacciano **nove** garage sul lato sinistro entrando dal cancello e **dodici** garage sul lato destro.

Nella foto n° 4 sono indicati i subalterni dei nove garage del lato sinistro del cortile; l'immobile in questione, censito al subalterno 55 è il secondo, con la saracinesca aperta (vedi foto n° 5 e 6).

Il garage ha una pianta rettangolare di m 4,90 x m 2,80 e una superficie commerciale di mq 13,00.

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

In una porzione del garage è stato abusivamente realizzato un soppalco in ferro che dovrà essere rimosso.

Le spese di messa in pristino vengono quantificate pari a € 2.000,00.

3.1.2. Riferimenti catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 6) al foglio 61, particella 3892, subalterno 55, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 m², superficie catastale 13 m², Corso Italia, piano T, rendita € 36,93; in ditta a:

- OMISSIS **Proprietà 1/1.**

La planimetria catastale ed il foglio di mappa dell'immobile sono riportati negli allegati n° 7 e 8.

3.1.3. Titolo di provenienza

Il terreno su cui è stato edificato l'immobile è pervenuto -OMISSIS- di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Di Bartolo da Acireale l'1 agosto 1968, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 27 agosto 1968 ai n° 27673/23682 (vedi allegato n° 9)

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla Certificazione notarile ventennale rilasciata dal Notaio Francesco Lombardo il 29 novembre 2023 (vedi allegato n° 3) si evince che sull'immobile, gravano le seguenti formalità:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **13/10/2021 ai n° 45705/5294**, per **€ 925.000,00** di cui € 675.258,42 per sorte capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 12/08/2021, repertorio n° 3213 **a favore - OMISSIS-**



2. **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Catania -OMISSIS-

sull'immobile censito al foglio 61 particella 3892 subalterno55 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

3. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **10/05/2022 ai n° 20475/2329**, per €. 100.000,00 di cui € 86.000,00 per sorte capitale, in dipendenza della sentenza di condanna emessa in data 14/07/2021 dalla Corte di Appello di Catania, repertorio n° 1850 a -OMISSIS-, sull'immobile cen sito al foglio 61 particella 3892 subalterno 55 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

4. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **14/11/2022 ai n° 51476/39496**, emessa dal Tribunale di Catania in data 12/07/2022 repertorio n° 20219 a -OMISSIS - sull'immobile censito al foglio 61 particella 3892 subalter-no 55 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

3.1.4. Situazione Urbanistica del fabbricato

Il fabbricato comprendente l'immobile in questione è stato edificato in conformità al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato il 14 agosto 1968 dal

pagina n° 9



Sindaco del Comune di Acireale (vedi allegato n° 10).

In data 4 e 9 novembre 1970 il Sindaco del Comune di Acireale ha rilasciato l'Autorizzazione di Abitabilità e agibilità per il fabbricato comprendente l'immobile in questione (vedi allegato n° 11).

3.1.5. Stato di occupazione dell'immobile

Nel corso del sopralluogo del 18 ottobre 2023 (vedi allegato n° 4), è stato accertato che l'immobile è occupato dalla signora - OMISSIS-

pervenire al c.t.u. una copia della scrittura privata datata 1 dicembre 1975, non -OMISSIS- il garage in questione.

3.1.6. 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 demolire il soppalco realizzato all'interno del garage.

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 dal rapporto fra il Reddito netto annuo (R_n) e il Saggio di capitalizzazione (s). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo (R_l) e le spese totali (S_t), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.

Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo (R_{ml}) per 12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

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 **€ 120,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** 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:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 120,00) - 432,00) : 0,04 = \mathbf{€ 25.200,00}$$

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 massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle



dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo è risultato pari a 1.350,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 900,00 €/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 **1.350,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **13,00 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 13,00 \text{ mq} \times 1.350,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 17.550,00}$$

Media dei valori

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

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (25.200,00 + 17.550,00) : 2 = \mathbf{€ 21.375,00}$$

A tale importo vanno sottratta le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 3.206,25.

- Spese di demolizione del soppalco (S_{Ripristino}), quantificate pari ad € 2.000,00.

Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:

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

€ (21.375,00 - 3.206,25 - 2.000,00) = € 16.168,75 in cifra tonda **€ 16.000,00**

(euro sedicimila e centesimi zero).

3.2. Valutazione della piena proprietà del vano garage sito in Acireale, corso Italia, piano terra, della superficie catastale di mq 13; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 3892, sub. 56.**

3.2.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito **dall'intera proprietà** di un garage ubicato nel cortile a piano terra del complesso condominiale ricadente nel Comune di Acireale (vedi foto n° 1 dell'allegato n° 5), con ingresso dal civico 3/C di Corso Italia (vedi foto n° 2).

Sul cortile condominiale (vedi foto n° 3) si affacciano nove garage sul lato sinistro entrando dal cancello e dodici garage sul lato destro.

Nella foto n° 4 sono indicati i subalterni dei nove garage del lato sinistro del cortile; l'immobile in questione, censito al subalterno 56 è il terzo, con la saracinesca aperta (vedi foto n° 7 e 8).

Il garage ha una pianta rettangolare di m 4,90 x m 2,80 e una superficie commerciale di mq 13,00.

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

3.2.2. Riferimenti catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 13) al foglio 61, particella 3892, subalterno 56, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 m², superficie catastale 13 m², Corso Italia, piano T, rendita

€ 36,93; in ditta a:

- OMISSIS-

La planimetria catastale ed il foglio di mappa dell'immobile sono riportati negli allegati n° 14 e 8.

3.2.3. Titolo di provenienza

Il terreno su cui è stato edificato l'immobile è pervenuto al signor OMISSIS con l'atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Di Bartolo da Acireale l'1 agosto 1968, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 27 agosto 1968 ai n° 27673/23682 (vedi allegato n° 9).

La proprietà dell'immobile in questione è stata acquisita dalla signora - OMISSIS- per usucapione riconosciuto dalla sentenza n° 382/09 emessa dal Giudice della Sezione Distaccata di Acireale Dott.ssa Adriana Puglisi il 5 ottobre 2009 (vedi allegato n° 15) e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 18 maggio 2010 ai n° 31027/17854 (vedi allegato n° 16).

Si evidenzia che dalla lettura della sentenza sopra richiamata l'immobile è -OMISSIS-

pagina n° 14



3.2.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla Certificazione notarile ventennale rilasciata dal Notaio Francesco Lombardo il 29 novembre 2023 (vedi allegato n° 3) si evince che sull'immobile, gravano le seguenti formalità:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **13/10/2021 ai n° 45705/5294**, per **€ 925.000,00** di cui € 675.258,42 per sorte capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 12/08/2021, repertorio n° 3213 **a -OMISSIS-**

sull'immobile censito al foglio 61 particella 3892 subalterno 56 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

2. **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR. II. Di Catania -OMISSIS-
sull'immobile censito al foglio 61 particella 3892 subalterno 56 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

pagina n° 15



3. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **10/05/2022 ai n° 20475/2329**, per €. 100.000,00 di cui € 86.000,00 per sorte capitale, in dipendenza della sentenza di condanna emessa in data **OMISSIS** sull'immobile censito al foglio 61 particella 3892 subalterno 56 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.
4. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **14/11/2022 ai n° 51476/39496**, emessa dal Tribunale di Catania in data 12/07/2022 repertorio n° 20219 a -OMISSIS- sull'immobile censito al foglio 61 particella 3892 subalterno 56 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

3.2.4. Situazione Urbanistica del fabbricato

Il fabbricato comprendente l'immobile in questione è stato edificato in conformità al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato il 14 agosto 1968 dal Sindaco del Comune di Acireale (vedi allegato n° 10).

In data 4 e 9 novembre 1970 il Sindaco del Comune di Acireale ha rilasciato l'Autorizzazione di Abitabilità e agibilità per il fabbricato comprendente l'immobile in questione (vedi allegato n° 11).

3.2.5. Stato di occupazione dell'immobile

Nel corso del sopralluogo del 18 ottobre 2023 (vedi allegato n° 4), è stato ac-



certato che -OMISSIS-

3.2.6. 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:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

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 € 120,00.



Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** 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 V_1 dell'immobile

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 120,00) - 432,00) : 0,04 = \text{€ } 25.200,00$$

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 massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto. Il valore massimo è risultato pari a 1.350,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 900,00 €/mq.

Considerate le caratteristiche intrinseche dell'immobile il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **1.350,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **13,00 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 13,00 \text{ mq} \times 1.350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 17.550,00$$

Media dei valori

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

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (25.200,00 + 17.550,00) : 2 = \text{€ } 21.375,00$$

A tale importo vanno sottratta le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15

% del valore di mercato), quantificata pari ad € 3.206,25.

Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:

$$V_{Stima} = (V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}) = € (21.375,00 - 3.206,25) =$$

= € 18.168,75 in cifra tonda **€ 18.000,00 (euro diciottomila e centesimi zero)**.

3.3. Valutazione della piena proprietà del vano garage sito in Acireale, corso Italia, piano terra, della superficie catastale di mq 13; annotato al C.F. di detto comune al foglio 61, particella 3892, sub. 57.

3.3.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito **dall'intera proprietà** di un garage ubicato nel cortile a piano terra del complesso condominiale ricadente nel Comune di Acireale (vedi foto n° 1 dell'allegato n° 5), con ingresso dal civico 3/C di Corso Italia (vedi foto n° 2).

Sul cortile condominiale (vedi foto n° 3) si affacciano nove garage sul lato sinistro entrando dal cancello e dodici garage sul lato destro.

Nella foto n° 4 sono indicati i subalterni dei nove garage del lato sinistro del cortile; l'immobile in questione, censito al subalterno 57 è il quarto, con la saracinesca aperta (vedi foto n° 7 e 8).

Il garage ha una pianta rettangolare di m 4,90 x m 2,80 e una superficie commerciale di mq 13,00.

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

In una porzione del garage è stato abusivamente realizzato un soppalco in ferro che dovrà essere rimosso.

Le spese di messa in pristino vengono quantificate pari a € 2.000,00.

3.3.2. Riferimenti catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi alle-

gato n° 19) al foglio 61, particella 3892, subalterno 57, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 m², superficie catastale 13 m², Corso Italia, piano T, rendita € 36,93; in ditta a:

-OMISSIS-

La planimetria catastale ed il foglio di mappa dell'immobile sono riportati negli allegati n° 20 e 8.

3.3.3. Titolo di provenienza

Il terreno su cui è stato edificato- OMISSIS-

con l'atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Di Bartolo da Acireale l'1 agosto 1968, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 27 agosto 1968 ai n° 27673/23682 (vedi allegato n° 9).

Con l'atto di compravendita rogato dal Notaio Ivan Basso, il 23 dicembre 1972, repertorio n° 1244 raccolta n° 718 (vedi allegato n° 21), trascritto alla un appartamento ed il garage un questione, chiaramente individuato -OMISSIS

Con la scrittura privata del 20 dicembre 1975, in pari data autenticata nelle firmedal Notaio Francesco Tropea di Acireale l'1 agosto 1968 (vedi allegato n° 22),

pagina n° 20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



-OMISSIS-

l'appartamento ed il garage precedentemente acquistato con l'atto di compravendita rogato dal Notaio Ivan Basso, il 23 dicembre 1972; il garage viene descritto quale *quarto garage a partire da nord verso sud dopo l'alloggio del portiere, confinante a ovest con cortile condominiale, a sud e nord con altri garage del venditore e ad est con terreno di proprietà del detto*

Nella scrittura privata è riportato che il garage risulta annotato in catasto alla partita n° 10573 del NCEU di Acireale in testa a -OMISSIS-

foglio 61/A particella 3999 sub 6.

Con l'atto di compravendita rogato dal Notaio Ivan Basso, il 29 marzo 1994, repertorio n° 29046 raccolta n° 15631 (vedi allegato n° 23), trascritto alla Con-

-OMISSIS-

l'appartamento ed il garage sopra citati; anche in questo atto il garage viene descritto quale *quarto garage a partire da nord verso sud dopo l'alloggio del portiere, confinante a nord e sud e nord con altri garage, ad est con condominio Barbagallo ed a ovest con cortile condominiale.*

Nell'atto di compravendita si legge che il garage risulta è riportato in catasto alla partita n° 6905 del NCEU di Acireale in ditta ai venditori al foglio 61 particella 3999 sub 6.

pagina n° 21

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



In seguito alla revisione catastale degli identificativi del sito avvenuta nell'anno 2004 vennero attribuiti al garage i seguenti nuovi riferimenti: particella 3892 (in precedenza 3999), subalterno 58 (in precedenza 6).

Sia il nuovo subalterno attribuito (sub 58) che quello originario (sub 6) identificano però in maniera errata il detto garage, oggi occupato dalla signora Sciacca Pasqualina, invece esattamente individuato dal sub 57 (in origine sub 5).

3.3.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla Certificazione notarile ventennale rilasciata dal Notaio Francesco Lombardo il 29 novembre 2023 (vedi allegato n° 3) si evince che sull'immobile, gravano le seguenti formalità:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **13/10/2021 ai n° 45705/5294**, per **€ 925.000,00** di cui € 675.258,42 per sorte capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 12/08/2021, repertorio n° 3213 **a- OMISSIS-**

sull'immobile censito al foglio 61 particella 3892 subalterno 57 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

2. **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di **-OMISSIS-**

sull'immobile censito al foglio 61 particella 3892 subalterno 57 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.



3. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **10/05/2022 ai n^{ri} 20475/2329**, per €. 100.000,00 di cui € 86.000,00 per sorte capitale, in dipendenza della sentenza di condanna emessa in data OMISSIS , sull'immobile censito al foglio 61 particella 3892 subalterno 57 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.
4. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **14/11/2022 ai n^{ri} 51476/39496**, emessa dal Tribunale di Catania in data 12/07/2022 repertorio n° 20219 a -OMISSIS-

sull'immobile censito al foglio 61 particella 3892 subalterno 57 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

3.3.5. Situazione Urbanistica del fabbricato

Il fabbricato comprendente l'immobile in questione è stato edificato in conformità al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato il 14 agosto 1968 dal Sindaco del Comune di Acireale (vedi allegato n° 10).

In data 4 e 9 novembre 1970 il Sindaco del Comune di Acireale ha rilasciato l'Autorizzazione di Abitabilità e agibilità per il fabbricato comprendente l'immobile in questione (vedi allegato n° 11).

3.3.6. Stato di occupazione dell'immobile

Nel corso del sopralluogo del 18 ottobre 2023 (vedi allegato n° 4), è stato ac-



certato che l'immobile è occupato dalla -OMISSIS-



3.3.7. 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 demolire il soppalco realizzato all'interno del garage.

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 dal rapporto fra il Reddito netto annuo (R_n) e il Saggio di capitalizzazione (s). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo (R_l) e le spese totali (S_t), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.



Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo (R_{ml}) per 12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

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 **€ 120,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** 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:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 120,00) - 432,00) : 0,04 = \text{€ } 25.200,00$$

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 massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo è risultato pari a 1.350,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 900,00 €/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 **1.350,00 €/mq.**

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **13,00 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 13,00 \text{ mq} \times 1.350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 17.550,00$$

Media dei valori

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

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (25.200,00 + 17.550,00) : 2 = \text{€ } 21.375,00$$

A tale importo vanno sottratta le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 3.206,25.
- Spese di demolizione del soppalco ($S_{Ripristino}$), quantificate pari ad € 2.000,00.

Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:

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

€ (21.375,00 - 3.206,25 - 2.000,00) = € 16.168,75 in cifra tonda **€ 16.000,00.**

3.4. Valutazione della piena proprietà dei due vani garage siti in Acireale, corso Italia, piano terra, della superficie catastale il primo di mq 13 ed il secondo di mq 17,00; annotati al C.F. di detto comune al foglio 61, particelle 3892. sub. 61 e 62.

3.4.1. Descrizione dell'immobile



L'immobile oggetto di stima è costituito **dall'intera proprietà** di due garage, originariamente separati ma attualmente unificati, ubicati nel cortile a piano terra del complesso condominiale ricadente nel Comune di Acireale (vedi foto n° 1 dell'allegato n° 5), con ingresso dal civico 3/C di Corso Italia (vedi foto n° 2).

Sul cortile condominiale (vedi foto n° 3) si affacciano nove garage sul lato sinistro entrando dal cancello e dodici garage sul lato destro.

Nella foto n° 4 sono indicati i subalterni dei nove garage del lato sinistro del cortile; i due garage in questione, censiti ai subalterni 61 e 62 sono l'ottavo ed il nono di cui l'ultimo con la saracinesca aperta (vedi foto n° 11, 12 e 13).

La configurazione attuale del garage ha una pianta trapezoidale e una superficie commerciale di mq 30,00.

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

3.4.2. Riferimenti catastali

Il primo garage è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 24) al foglio 61, particella 3892, subalterno 61, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 m², superficie catastale 13 m², Corso Italia, piano T, rendita € 36,93; in ditta a:

-OMISSIS-

Proprietà 1/1.

Il secondo garage è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 25) al foglio 61, particella 3892, subalterno 62, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 m², superficie catastale 17 m², Corso Italia, piano T, rendita € 48,29; in ditta a:

-OMISSIS -

Proprietà 1/1.

Le planimetrie catastali ed il foglio di mappa dei due immobili sono riportati negli allegati n° 26, 27 e 8.

3.4.3. Titolo di provenienza

Il terreno su cui è stato edificato l'immobile è pervenuto al -OMISSIS-

con l'atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Di Bartolo da Acireale l'1 agosto 1968, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 27 agosto 1968 ai n° 27673/23682 (vedi allegato n° 9).

3.4.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla Certificazione notarile ventennale rilasciata dal Notaio Francesco Lombardo il 29 novembre 2023 (vedi allegato n° 3) si evince che sull'immobile, gravano le seguenti formalità:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **13/10/2021 ai n° 45705/5294**, per **€ 925.000,00** di cui € 675.258,42 per sorte capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 12/08/2021, repertorio n° 3213 -OMISSIS-
sugli immobili censiti al foglio 61 particelle 3892 subalterno 61 e 62 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.
2. **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **03/05/2022 ai n° 19349/14676**, notificato il 28/03/2022, a **-OMISSIS -** sugli immobili censiti al foglio 61 particelle 3892 subalterno 61 e 62 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.



3. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **10/05/2022 ai n^{ri} 20475/2329**, per €. 100.000,00 di cui € 86.000,00 per sorte capitale, in dipendenza della sentenza di condanna emessa in data 14/07/2021 dalla Corte di Appello di Catania, repertorio n° 1850 a

-OMISSIS-

sugli immobili censiti al foglio 61 particelle 3892 subalterno 61 e 62 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

4. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **14/11/2022 ai n^{ri} 51476/39496**, emessa dal Tribunale di Catania in data 12/07/2022 repertorio n° 20219 a- OMISSIS-

, sugli immobili censiti al foglio 61 particelle 3892 subalterno 61 e 62 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

3.4.5. Situazione Urbanistica del fabbricato

Il fabbricato comprendente l'immobile in questione è stato edificato in conformità al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato il 14 agosto 1968 dal Sindaco del Comune di Acireale (vedi allegato n° 10).

In data 4 e 9 novembre 1970 il Sindaco del Comune di Acireale ha rilasciato l'Autorizzazione di Abitabilità e agibilità per il fabbricato comprendente l'immobile in questione (vedi allegato n° 11).

3.4.6. Stato di occupazione dell'immobile

pagina n° 29

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nel corso del sopralluogo del 26 ottobre 2023 (vedi allegato n° 4), è stato accertato che- OMISSIS-

possiede i due garage censiti al foglio 61 particelle 3892 subalterni 61 e 62 in modo continuativo e uti dominus da ol-tre cinquanta anni.

3.4.7. 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:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

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 **€ 250,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** 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:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 250,00) - 900,00) : 0,04 = \text{€ } 40.500,00$$

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 massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto. Il valore massimo è risultato pari a 1.350,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 900,00 €/mq.

Considerate le caratteristiche intrinseche dell'immobile il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **1.350,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **30,00 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 30,00 \text{ mq} \times 1.350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 40.500,00$$

Media dei valori

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

$$V_{\text{Mercato}} = (V_1 + V_2) : 2 = (52.500,00 + 40.500,00) : 2 = \text{€ } 46.500,00$$

A tale importo vanno sottratta le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 6.975,00.

Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}) = \text{€ } (46.500,00 - 6.975,00) = \\ = \text{€ } 39.525,00 \text{ in cifra tonda } \text{€ } 40.000,00 \text{ (euro quarantamila e centesimi zero) .}$$

3.5. Valutazione della piena proprietà dei due lastrici solari siti in Acireale, corso Italia, piano settimo, della superficie catastale il primo di mq 260 ed il secondo di mq 190,00; annotati al C.F. di detto comune al **foglio 61. particelle 3892. sub. 76 e 77.**

3.5.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito **dall'intera proprietà** di due lastrici solari adiacenti, costituenti la copertura del corpo di fabbrica "B" del complesso condominiale ricadente nel Comune di Acireale (vedi foto n° 14), con ingresso dal civico 3/C di Corso Italia.

Si accede ai due lastrici solari sia dalla scala del corpo "A", sia dalla scala del corpo "B".

Le foto n° 15 e 16 mostrano rispettivamente i due lastrici solari censiti ai subalterni 76 e 77 visti da nord verso sud; la foto n° 18 mostra invece i lastrici solari visti da sud verso nord.

I due lastrici solari hanno una pianta rettangolare e una superficie commerciale complessiva di mq 450,00 (mq 260 + 190).

Lo stato di conservazione e manutenzione dei due immobili è buono.

3.5.2. Riferimenti catastali

Il primo lastrico solare è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 28) al foglio 61, particella 3892, subalterno 76, categoria F/5, consistenza 260 m², Corso Italia n. 3/C, piano 7, in ditta a: OMISSIS

Il secondo lastrico solare è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 29) al foglio 61, particella 3892, subalterno 77, categoria F/5, consistenza 190 m², Corso Italia n. 3/C, piano 7, in ditta a: -OMISSIS-

La planimetria catastale ed il foglio di mappa dei due immobili sono riportati negli allegati n° 30 e 8.

3.5.3. Titolo di provenienza

Il terreno su cui è stato edificato - OMISSIS-

con l'atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Di Bartolo da Acireale l'1 agosto 1968, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 27 agosto 1968 ai n° 27673/23682 (vedi allegato n° 9).

3.5.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla Certificazione notarile ventennale rilasciata dal Notaio Francesco Lombardo il 29 novembre 2023 (vedi allegato n° 3) si evince che sull'immobile, gravano le seguenti formalità:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **13/10/2021 ai n° 45705/5294**, per **€ 925.000,00** di cui € 675.258,42 per sorte capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 12/08/2021, repertorio n° 3213 a favore- **OMISSIS-**

sugli immobili censiti al foglio 61 particelle 3892 subalterno 76 e 77 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

2. **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **03/05/2022 ai n° 19349/14676**, notificato il 28/03/2022, a

-OMISSIS-

sugli immobili censiti al foglio 61 particelle 3892 subalterni 76 e 77 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

3. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **10/05/2022 ai n° 20475/2329**, per €. 100.000,00 di cui € 86.000,00 per sorte capitale, in dipendenza della sentenza di condanna emessa in data 14/07/2021 dalla Corte di Appello di Catania, repertorio n° 1850 a

-OMISSIS- sugli immobili censiti al foglio 61 particelle 3892 subalterno 76 e 77 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

4. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **14/11/2022 ai n° 51476/39496**, emessa dal Tribunale di Catania in data 12/07/2022 repertorio n° 20219 a **favore** della

-OMISSIS- sugli immobili censiti al foglio 61

pagina n° 34

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

particelle 3892 subalterni 76 e 77 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

3.5.5. Situazione Urbanistica del fabbricato

Il fabbricato comprendente l'immobile in questione è stato edificato in conformità al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato il 14 agosto 1968 dal Sindaco del Comune di Acireale (vedi allegato n° 10).

In data 4 e 9 novembre 1970 il Sindaco del Comune di Acireale ha rilasciato l'Autorizzazione di Abitabilità e agibilità per il fabbricato comprendente l'immobile in questione (vedi allegato n° 11).

3.5.6. Stato di occupazione dell'immobile

E' stato accertato che l'immobile è nella disponibilità del -OMISSIS-

3.5.7. 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:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

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 **€ 450,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** 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:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 450,00) - 1.620,00) : 0,04 = \textbf{€ 94.500,00}$$

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 massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto. Il valore massimo è risultato pari a 312,50 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 212,50 €/mq.

Considerate le caratteristiche intrinseche dell'immobile il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **300,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **450,00**

mq il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è

dato dalla formula:

$$V_2 = S_{\text{comm}} \times V_u = 450,00 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 135.000,00$$

Media dei valori

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

$$V_{\text{Mercato}} = (V_1 + V_2) : 2 = (94.500,00 + 135.000,00) : 2 = \text{€ } 114.750,00$$

A tale importo vanno sottratta le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 17.212,50.

Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}) = \text{€ } (114.750,00 - 17.212,50) = \text{€ } 97.537,50 \text{ in cifra tonda } \text{€ } 98.000,00 \text{ (euro novantottomila e centesimi zero)}.$$

3.6. Valutazione della piena proprietà del locale bottega sito in Acireale, piazza Indirizzo n° 9 - 10 - 11, piano terra; annotato al C.F. di detto comune al foglio 61. particella 4964. sub. 29.

3.6.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito **dall'intera proprietà** del solo locale bottega sito in Acireale, piazza Indirizzo n° 9 - 10 - 11, facente parte del complesso condominiale ricadente nel Comune di Acireale, ad angolo fra piazza Indirizzo ed il Corso Italia, con ingresso dal civico 3/B di Corso Italia (vedi foto n° 17).

Il deposito al piano cantinato verrà descritto e valutato nel capitolo 9 della presente relazione.

Si accede alla bottega da una delle tre aperture su Piazza Indirizzo (vedi foto n° 18); l'immobile, attualmente condotto in locazione da un istituto di credito, ha una planimetria ad elle (vedi figura n° 2) e si sviluppa in un unico livello a

piano terra essendo stata murata la porta di accesso alla scala interna di collegamento al sottostante piano interrato, peraltro rappresentato nella planimetria catastale.

Il locale comprende una zona adibita alle operazioni di sportello (vedi foto n° 19 e 20), due uffici (vedi foto n° 21 e 22), due servizi igienici (vedi foto n° 23, 24 e 25) e un vano ripostiglio (vedi foto n° 26) contenente gli apparati tecnici a servizio dell'immobile.

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

La superficie commerciale della bottega è pari a 255,00 mq.

3.6.2. Riferimenti catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 31) al foglio 61, particella 4964, subalterno 29, categoria C/1, classe 7, consistenza 262 m², superficie catastale 239 m², Piazza Indirizzo n. 9-10-11, piano S1-T; rendita € 6.440,84 in ditta a:

- OMISSIS

Si evidenzia che la particella catastale 4964, subalterno 29 include anche il locale deposito al piano sottostrada, oggi separato dalla bottega a piano terra; è pertanto necessario effettuare il frazionamento catastale della bottega dal sottostante deposito; le spese necessarie alla presentazione della pratica catastale vengono quantificate pari a € 5.000,00.

La planimetria catastale ed il foglio di mappa dell'immobile sono riportati negli allegati n° 32 e 8.

3.6.3. Titolo di provenienza

Il terreno su cui è stato edificato l'immobile è pervenuto al signor Barbagallo Salvatore con l'atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Di Bartolo

da Acireale l'1 agosto 1968, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 27 agosto 1968 ai n° 27673/23682 (vedi allegato n° 9).

3.6.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla Certificazione notarile ventennale rilasciata dal Notaio Francesco Lombardo il 29 novembre 2023 (vedi allegato n° 3) si evince che sull'immobile, gravano le seguenti formalità:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **13/10/2021 ai n° 45705/5294**, per **€ 925.000,00** di cui € 675.258,42 per sorte capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 12/08/2021, repertorio n° 3213 **a favore -OMISSIS-**

sull'immobile censito al foglio 61 particelle 4964 subalterno 29 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

2. **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **03/05/2022 ai n° 19349/14676**, notificato il 28/03/2022, - **-OMISSIS-**

del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili

3. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **10/05/2022 ai n° 20475/2329**, per €. 100.000,00 di cui € 86.000,00 per sorte capitale, in dipendenza della sentenza di condanna emessa in data 14/07/2021 dalla Corte di Appello di Catania, repertorio n° 1850 a

- OMISSIS -, al foglio 61 parti- celle 4964 subalterno 29 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.



4. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria RR.

Il. di Catania in data **14/11/2022 ai n° 51476/39496**, emessa dal Tribunale di Catania in data 12/07/2022 repertorio n° 20219 a- OMISSIS-



al foglio 61 particelle 4964 subalterno 29 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

3.6.5. Situazione Urbanistica del fabbricato

Il fabbricato comprendente l'immobile in questione è stato edificato in conformità alla Concessione edilizia n° 76 - pratica n° 555/77, rilasciata il 10 aprile 1978 dal Sindaco del Comune di Acireale (vedi allegato n° 33) ed alla Concessione edilizia in variante n° 93 - pratica n° 429/79, rilasciata il 28 maggio 1980 dal Sindaco del Comune di Acireale (vedi allegato n° 34).

In data 7 agosto 1980 il Sindaco del Comune di Acireale ha rilasciato l'Autorizzazione di Abitabilità e agibilità per il fabbricato comprendente l'immobile in questione (vedi allegato n° 35).



3.6.6. Stato di occupazione dell'immobile

La bottega in questione è stata concessa in locazione dal - OMISSIS- alla società- OMISSIS- giusto contratto di locazione (vedi allegato n° 36) del 23 luglio 1992, registrato a Si-

pagina n° 40



racusa il 14 agosto 1992 al n° 2528.

La durata della locazione è stata stabilita in anni sei con inizio il 1° settembre 1992 e termine il 1° settembre 1998 e si intenderà tacitamente rinnovata per un uguale periodo se non interverrà disdetta da una delle parti.

Il canone mensile di locazione era stato convenuto fra le parti in £ 12.000.000 (dodicimilioni) - € 6.147,48 da pagarsi in trimestri anticipati.

In data 28 gennaio 2014 le parti hanno sottoscritto un atto di modifica del contratto di locazione (vedi allegato n° 37) nel quale si conveniva che il canone di locazione annuo, a far data dal 1° marzo 2014 veniva fissato pari ad un importo di € 86.401,00 (ottantaseimilaquattrocentouno/00 euro).

Successivamente le parti hanno sottoscritto un atto di modifica del contratto di locazione (vedi allegato n° 38) nel quale si conveniva che il canone di locazione annuo, a far data dal 1° settembre 2016 veniva fissato pari ad un importo di € 73.000,00 (settantatremila/00 euro).

3.6.7. Determinazione del valore dell'immobile

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

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

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, deter-

S Regularizzazione catastale

minata nella misura del 15 % del valore di mercato.

sono le spese da sostenere per presentare al catasto la pratica di frazionamento della bottega a piano terra e del deposito al piano sottostrada, determinate nella misura di € 5.000,00.

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 dal rapporto fra il Reddito netto annuo (R_n) e il Saggio di capitalizzazione (s). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo (R_l) e le spese totali (S_t), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.

Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo (R_{ml}) per 12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

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 € **6.083,33**, pari al canone di locazione attualmente corrisposto.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al **5,00 %**.

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

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 6.083,33) - 21.900,00) : 0,05 = \text{€ } 1.022.000,00$$

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 massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto. Il valore massimo è risultato pari a 3.600,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 1.800,00 €/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 **3.200,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **255,00 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 255,00 \text{ mq} \times 3.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 816.000,00$$

Media dei valori



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

$$V_{\text{Mercato}} = (V_1 + V_2) : 2 = (1.022.000,00 + 816.000,00) : 2 = \text{€ } 919.000,00$$

A tale importo vanno sottratta le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 137.850,00.
- Spese di regolarizzazione catastale ($S_{\text{Regolarizzazione catastale}}$), quantificate pari ad € 5.000,00.

Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:

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

$$\text{€ } (919.000,00 - 137.850,00 - 5.000,00) = \text{€ } 776.150,00 \text{ in cifra tonda}$$

€ 776.000,00 (euro settecentosettantaseimila e centesimi zero).

3.7. Valutazione della piena proprietà dell'appartamento di abitazione sito in Acireale, Corso Italia n. 3/a, scala A piano quinto, composto da otto vani catastali; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 4964, sub.10** e del locale di sgombero sito in Acireale, corso Italia n.3/a, piano sesto, della superficie catastale di mq 94; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 4964, sub. 25**.

3.7.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito **dall'intera proprietà** dell'appartamento ubicato al quinto e sesto piano scala A, e della terrazza di copertura al sesto piano entrambi facente parti del complesso condominiale ricadente nel Comune di Acireale, ad angolo fra piazza Indirizzo ed il Corso Italia, con ingresso dal civico 3/A di Corso Italia (vedi foto n° 27).

Dal portone visibile nella foto n° 28 si accede alla scala A dell'edificio.

La porzione di appartamento al quinto piano ha una pianta rettangolare (vedi figura n° 3) e comprende un ampio salone prospiciente alla Piazza Indirizzo ed al Corso Italia (vedi foto n° 29), una stanza da letto (vedi foto n° 30), una cucina abitabile (vedi foto n° 31), un disimpegno (vedi foto n° 32) due bagni, uno dei quali è visibile nella foto n° 33 ed altri tre vani.

Il livello principale dell'appartamento è collegato al fabbricato ubicato al piano superiore da una scala interna (vedi foto n° 34).

Il fabbricato (vedi foto n° 35), insistente su una parte della terrazza di copertura dell'edificio, originariamente autorizzato quale locale di sgombero, è stato abusivamente trasformato in ambiente abitativo (vedi foto n° 36, 37, 38 e 39).

La terrazza di proprietà (vedi foto n° 40 e 41), circonda il fabbricato prima descritto e si affaccia su Piazza Indirizzo, Corso Italia e sull'area su cui insiste il fabbricato con ingresso dal Corso Italia n° 3/C.

I pilastri visibili nella foto n° 41 dovranno essere rimossi; le spese di ripristino per riportare il locale di sgombero e la terrazza allo stato dei luoghi autorizzato vengono quantificate pari a € 12.000,00.

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

La porzione di superficie dell'appartamento al quinto piano è pari a mq 210,00; la superficie dei balconi è invece pari a mq 50,00.

La porzione di superficie dell'appartamento al sesto piano è pari a mq 60,00; la superficie della terrazza a livello è invece pari a mq 365,00.

Superficie commerciale: Applicando un coefficiente unitario alla superficie della porzione di appartamento al quinto piano, un coefficiente di riduzione pari a 0,50 alla superficie della porzione di appartamento al sesto piano ed un coefficiente di riduzione pari a 0,25 alla superficie dei balconi e della terrazza si ha:

$$S_{comm} = mq [(210,00 \times 1) + (60,00 \times 0,50) (415,00 \times 0,25)] = mq (210,00 + + 30,00 + 103,75) = mq \mathbf{343,75}.$$

3.7.2. Riferimenti catastali

L'appartamento al quinto piano è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 39) al foglio 61, particella 4964, subalterno 10, categoria A/2, classe 7, consistenza 8 vani, superficie catastale 194 m², Corso Italia n° 3/A, scala A, piano 5; rendita € 599,09 in ditta a : -OMISSIS-

Il fabbricato e la terrazza al sesto piano sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 40) al foglio 61, particella 4964, subalterno 25, categoria C/2, classe 5, consistenza 49 m², superficie catastale 94 m², Corso Italia n° 3/A, piano 6; rendita € 106,29 in ditta a: -OMISSIS -

Le planimetrie catastali ed il foglio di mappa dell'immobile sono riportati negli allegati n° 41, 42 e 8.

3.7.3. Titolo di provenienza

Il terreno su cui è stato edificato- OMISSIS-

l'atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Di Bartolo da Acireale l'1 agosto 1968, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 27 agosto 1968 ai n° 27673/23682 (vedi allegato n° 9).

3.7.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla Certificazione notarile ventennale rilasciata dal Notaio Francesco Lombardo il 29 novembre 2023 (vedi allegato n° 3) si evince che sull'immobile, gravano le seguenti formalità:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **13/10/2021 ai n^{ri} 45705/5294**, per € **925.000,00** di cui € 675.258,42 per sorte capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso -OMISSIS -sugli immobili censiti al foglio 61 par- ticelle 4964 subalterni 10 e 25 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.
2. **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **03/05/2022 ai n^{ri} 19349/14676**, notificato il - OMISSIS--sugli immobili censiti al foglio 61 particelle 4964 subalterni 10 e 25 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.
3. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **10/05/2022 ai n^{ri} 20475/2329**, per €. 100.000,00 di cui € 86.000,00 per sorte capitale, in dipendenza della sentenza di condanna emessa in data 14/07/2021 dalla Corte di Appello di Catania, reperi- -OMISSIS -
4. sugli immobili censiti al foglio 61 particelle 4964 subalterni 10 e 25 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

pagina n° 47

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **14/11/2022 ai n° 51476/39496**, emessa dal Tribunale di Catania in data 12/07/2022- OMISSIS-

sugli immobili censital foglio 61 particelle 4964 subalterni 10 e 25 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

3.7.5. Situazione Urbanistica del fabbricato

Il fabbricato comprendente l'immobile in questione è stato edificato in conformità alla Concessione edilizia n° 76 - pratica n° 555/77, rilasciata il 10 aprile 1978 dal Sindaco del Comune di Acireale (vedi allegato n° 33) ed alla Concessione edilizia in variante n° 93 - pratica n° 429/79, rilasciata il 28 maggio 1980 dal Sindaco del Comune di Acireale (vedi allegato n° 34).

In data 7 agosto 1980 il Sindaco del Comune di Acireale ha rilasciato l'Autorizzazione di Abitabilità e agibilità per il fabbricato comprendente l'immobile in questione (vedi allegato n° 35).

3.7.6. Stato di occupazione dell'immobile

Gli immobili -OMISSIS-

3.7.7. 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.

$R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$

è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

$S_{\text{Ripristino}}$

sono le spese da sostenere per ripristinare il fabbricato e la terrazza al sesto piano.

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 dal rapporto fra il Reddito netto annuo (R_n) e il Saggio di capitalizzazione (s). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo (R_l) e le spese totali (S_t), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.

Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo (R_{ml}) per 12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

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 **€ 1.600,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** 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:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 1.600,00) - 5.760,00) : 0,04 = \text{€ } 336.000,00$$

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 massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto. Il valore massimo è risultato pari a 1.250,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 850,00 €/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 **1.200,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **343,75,00 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è

dato dalla formula:

$$V_2 = S_{\text{comm}} \times V_u = 343,75 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 412.500,00$$

Media dei valori

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

$$V_{\text{Mercato}} = (V_1 + V_2) : 2 = (336.000,00 + 412.500,00) : 2 = \text{€ } 374.250,00$$

A tale importo vanno sottratta le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 56.137,50.
- Spese di ripristino ($S_{\text{Ripristino}}$), quantificate pari ad € 12.000,00.

Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:

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

$$\text{€ } (374.250,00 - 56.137,50 - 12.000,00) = \text{€ } 306.112,50 \text{ in cifra tonda}$$

€ 306.000,00 (euro trecentoseimila e centesimi zero).

3.8. Valutazione della piena proprietà del vano garage sito in Acireale, corso Italia, piano cantinato, della superficie catastale di mq 94; annotato al C.F. di detto comune al foglio **61**, **particella 4964**, **sub. 21**.

3.8.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito **dall'intera proprietà** del garage ubicato al piano terra del complesso condominiale ricadente nel Comune di Acireale, ad angolo fra piazza Indirizzo ed il Corso Italia, con ingresso dal civico 3/B di Corso Italia (vedi foto n° 27).

Dal portone visibile nella foto n° 28 si accede alla scivola (vedi foto n° 43) che porta al livello S1 del complesso condominiale, sul quale insiste il garage in oggetto (vedi foto n° 43 e 44).

L'immobile ha una pianta sostanzialmente rettangolare (vedi figura n° 3) e una superficie commerciale pari a mq 95,00.

All'interno del garage sono presenti macchie di umidità causate da infiltrazioni d'acqua.

3.8.2. Riferimenti catastali

Il garage è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 43) al foglio 61, particella 4964, subalterno 21, categoria C/6, classe 4, consistenza 94 m², superficie catastale 94 m², Corso Italia, piano S1; rendita € 228,17 in ditta a: OMISSIS

-Proprietà 1000/1000.

La planimetria catastale ed il foglio di mappa dell'immobile sono riportati negli allegati n° 43 e 8.

3.8.3. Titolo di provenienza

Il terreno su cui è stato edificato -OMISSIS- con l'atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Di Bartoloda Acireale l'1 agosto 1968, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 27 agosto 1968 ai n° 27673/23682 (vedi allegato n° 9).

3.8.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla Certificazione notarile ventennale rilasciata dal Notaio Francesco Lombardo il 29 novembre 2023 (vedi allegato n° 3) si evince che sull'immobile, gravano le seguenti formalità:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **13/10/2021 ai n° 45705/5294**, per **€ 925.000,00** di cui € 675.258,42 per sorte capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 12/08/2021, repertorio n° 3213 **a favo-**

re di- OMISSIS-

sull'immobile censito al foglio 61 par-ticelle 4964 subalterno 21 del Catasto

fabbricati del Comune di Acirea- le e su altri immobili.

2. Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria RR. II.

di Catania in data **03/05/2022 ai n° 19349/14676**, notificato il

-OMISSIS - sull'immobile censito al foglio 61 particelle 4964 subalterno 21 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

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

data **10/05/2022 ai n° 20475/2329**, per €. 100.000,00 di cui €

86.000,00 per sorte capitale, in dipendenza della sentenza di condan-

na emessa in data 14/07/2021 dalla Corte di Appello di Catania, reper-

- OMISSIS-

sull'immobile censito al foglio 61 particelle 4964 subalterno 21 del Catasto

fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

3. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria

RR. II. di Catania in data **14/11/2022 ai n° 51476/39496**, emessa dal

Tribunale di Catania in data 12/07/2022 repertorio n° 20219 a **favore**

della - OMISSIS-

pagina n° 53

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

sull'immobile censito

al foglio 61 particelle 4964 subalterno 21 del Catasto fabbricati del
Comune di Acireale e su altri immobili.

3.8.5. Situazione Urbanistica del fabbricato

Il fabbricato comprendente l'immobile in questione è stato edificato in conformità alla Concessione edilizia n° 76 - pratica n° 555/77, rilasciata il 10 aprile 1978 dal Sindaco del Comune di Acireale (vedi allegato n° 33) ed alla Concessione edilizia in variante n° 93 - pratica n° 429/79, rilasciata il 28 maggio 1980 dal Sindaco del Comune di Acireale (vedi allegato n° 34).

In data 7 agosto 1980 il Sindaco del Comune di Acireale ha rilasciato l'Autorizzazione di Abitabilità e agibilità per il fabbricato comprendente l'immobile in questione (vedi allegato n° 35).

3.8.6. Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile in questione è nella piena disponibilità del - OMISSIS-

3.8.7. 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 dal rapporto fra il Reddito netto annuo (R_n) e il Saggio di capitalizzazione (s). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo (R_l) e le spese totali (S_t), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.

Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo (R_{ml}) per 12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

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 **€ 400,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** 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:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 400,00) - 1.440,00) : 0,04 = \mathbf{€ 84.000,00}$$

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 massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto. Il valore massimo è risultato pari a 1.350,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 900,00 €/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 **950,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **95,00 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 95,00 \text{ mq} \times 950,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 90.250,00$$

Media dei valori

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

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (84.000,00 + 90.250,00) : 2 = \text{€ } 87.125,00$$

A tale importo vanno sottratta le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 13.068,75.

Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:

$$V_{Stima} = (V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}) = € (87.1250,00 - 13.068,75) =$$

= € 74.056,25 in cifra tonda **€ 74.000,00 (euro settantaquattromila e centesimi zero).**

3.9. Valutazione della piena proprietà del locale deposito sito in Acireale, corso Italia n° 3/A. piano cantinato; annotato al C.F. di detto comune al foglio 61. particella 4964. sub. 29.

3.9.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito dall'intera proprietà del solo locale deposito sito in Acireale, piazza Indirizzo n° 9 - 10 - 11, facente parte del complesso condominiale ricadente nel Comune di Acireale, ad angolo fra piazza Indirizzo ed il Corso Italia, con ingresso dal civico 3/B di Corso Italia (vedi foto n° 17).

La bottega al piano terra è stata già descritta e valutata nel capitolo 6 della presente relazione.

Dal portone visibile nella foto n° 28 si accede alla scivola (vedi foto n° 43) che porta al livello S1 del complesso condominiale, sul quale insiste il deposito in oggetto; si accede al deposito da due aperture con saracinesca sul cortile del livello S1 e da una porta comunicante con il garage descritto nel capitolo 8 della presente relazione.

L'immobile ha una pianta irregolare (vedi figura n° 5). Le foto n° 45 e 46 mostrano il locale adiacente al garage; le foto n° 47, 48 e 49 mostrano invece altri locali del deposito.

Lo stato di conservazione dell'immobile è fortemente compromesso a causa

delle copiose infiltrazioni d'acqua che hanno causato notevoli danni, oggetto di un procedimento di risarcimento danni intrapreso dal signor Barbagallo Salvatore nei confronti del Condominio di Corso Italia 3/A e Piazza Indirizzo.

La superficie commerciale del deposito è pari a 160,00 mq.

3.9.2. Riferimenti catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 31) al foglio 61, particella 4964, subalterno 29, categoria C/1, classe 7, consistenza 262 m², superficie catastale 239 m², Piazza Indirizzo n. 9-10-11, piano S1-T; rendita € 6.440,84 in ditta a:

- OMISSIS-

Si evidenzia che la particella catastale 4964, subalterno 29 include, oltre al locale deposito al piano sottostrada, la bottega a piano terra, oggi separata e non comunicante; è pertanto necessario effettuare il frazionamento catastale della bottega dal sottostante deposito; le spese necessarie alla presentazione della pratica catastale vengono quantificate pari a € 5.000,00.

La planimetria catastale ed il foglio di mappa dell'immobile sono riportati negli allegati n° 32 e 8.

3.9.3. Titolo di provenienza

Il terreno su cui è stato edificato -OMISSIS-

rogato dal Notaio Giuseppe Di Bartoloda Acireale l'1 agosto 1968, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 27 agosto 1968 ai n° 27673/23682 (vedi allegato n° 9).

3.9.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla Certificazione notarile ventennale rilasciata dal Notaio Francesco Lombardo il 29 novembre 2023 (vedi allegato n° 3) si evince che sull'immobile,

gravano le seguenti formalità:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **13/10/2021 ai n^{ri} 45705/5294**, per **€ 925.000,00** di cui € 675.258,42 per sorte capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 12/08/2021, repertorio n° 3213 **a favore di -OMISSIS-** sull'immobile censito al foglio 61 particelle 4964 subalterno 29 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.
2. **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **03/05/2022 ai n^{ri} 19349/14676**, notificato il 28/03/2022, a - OMISSIS- al foglio 61 particelle 4964 subalterno 29 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.
3. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **10/05/2022 ai n^{ri} 20475/2329**, per **€ 100.000,00** di cui € 86.000,00 per sorte capitale, in dipendenza della sentenza di condanna emessa in data 14/07/2021 dalla Corte di Appello di Catania, repertorio n° 3213 **a favore di -OMISSIS-** al foglio 61 particelle 4964 subalterno 29 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

pagina n° 59

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4. Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la Conservatoria

RR. II. di Catania in data **14/11/2022 ai n° 51476/39496**, emessa dal

Tribunale di Catania in data 12/07/2022 repertorio n° 20219 a **favore**

-OMISSIS-

al foglio 61 particelle 4964 subalterno 29 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

3.9.5. Situazione Urbanistica del fabbricato

Il fabbricato comprendente l'immobile in questione è stato edificato in conformità alla Concessione edilizia n° 76 - pratica n° 555/77, rilasciata il 10 aprile 1978 dal Sindaco del Comune di Acireale (vedi allegato n° 33) ed alla Concessione edilizia in variante n° 93 - pratica n° 429/79, rilasciata il 28 maggio 1980 dal Sindaco del Comune di Acireale (vedi allegato n° 34).

In data 7 agosto 1980 il Sindaco del Comune di Acireale ha rilasciato l'Autorizzazione di Abitabilità e agibilità per il fabbricato comprendente l'immobile in questione (vedi allegato n° 35).

3.9.6. Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile in questione è nella piena disponibilità -OMISSIS-

3.9.7. Determinazione del valore dell'immobile

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

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

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.

R Stato di degrado è la riduzione che tiene conto dello stato di degrado dell'immobile, determinata nella misura del 30 % del valore di mercato.

S Regolarizzazione catastale sono le spese da sostenere per presentare al catasto la pratica di frazionamento della bottega a piano terra e del deposito al piano sottostrada, determinate nella misura di € 5.000,00.

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 dal rapporto fra il Reddito netto annuo (R_n) e il Saggio di capitalizzazione (s). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo (R_l) e le spese totali (S_t), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.

Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo (R_{ml}) per 12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

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 **€ 550,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** 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:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 550,00) - 1.980,00) : 0,04 = \mathbf{€ 115.500,00}$$

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 massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto. Il valore massimo è risultato pari a 1.100,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 600,00 €/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 **800,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **160,00 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 160,00 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 128.000,00$$

Media dei valori

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

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (115.500,00 + 128.000,00) : 2 = \text{€ } 121.750,00$$

A tale importo vanno sottratta le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 18.262,50.
- Riduzione per lo stato di degrado dell'immobile, (pari al 30 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 36.525,00.
- Spese di regolarizzazione catastale ($S_{Regolarizzazione\ catastale}$), quantificate pari ad € 5.000,00.

Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} - R_{Stato\ di\ degrado} - S_{Regolarizzazione\ catastale} =$$
$$\text{€ } (121.750,00 - 18.262,50 - 36.525,00 - 5.000,00) = \text{€ } 61.962,50 \text{ in cifra}$$

tonda **€ 62.000,00 (euro sessantaduemila e centesimi zero).**

3.10. Valutazione della piena proprietà del vano garage sito in Acireale, corso Italia, piano cantinato, della superficie catastale di mq 13; anno-tato al C.F. di detto comune al foglio **61, particella 3892, sub. 73.**

3.10.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito **dall'intera proprietà** del garage ubicato al piano cantinato del complesso condominiale ricadente nel Comune di Acireale, ad angolo fra piazza Indirizzo ed il Corso Italia, con ingresso dal civico 3/B di Corso Italia (vedi foto n° 27).

Dal portone visibile nella foto n° 28 si accede alla scivola (vedi foto n° 43) che porta al livello S1 del complesso condominiale, sul quale insiste il garage in oggetto, di cui non è stato possibile visionare l'interno.

Dalla planimetria catastale si evince che l'immobile ha una pianta rettangolare e una superficie commerciale pari a mq 13,00.

3.10.2. Riferimenti catastali

Il garage è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 45) al foglio 61, particella 3892, subalterno 73, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 m², superficie catastale 13 m², Corso Italia, interno 11, piano S1; rendita € 36,93 in ditta a:- OMISSIS

La planimetria catastale ed il foglio di mappa dell'immobile sono riportati negli allegati n° 46 e 8.

3.10.3. Titolo di provenienza

Il terreno su cui è stato edificato -OMISSIS-

con l'atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Di Bartolo da Acireale l'1 agosto 1968, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 27 agosto 1968 ai n° 27673/23682 (vedi allegato n° 9).

3.10.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla Certificazione notarile ventennale rilasciata dal Notaio Francesco Lombardo il 29 novembre 2023 (vedi allegato n° 3) si evince che sull'immobile,

gravano le seguenti formalità:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **13/10/2021 ai n^{ri} 45705/5294**, per **€ 925.000,00** di cui € 675.258,42 per sorte capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 12/08/2021, repertorio n° 3213 a -OMISSIS- sull'immobile censito al foglio 61, particella 3892, subalterno 73 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.
2. **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **03/05/2022 ai n^{ri} 19349/14676**, notificato il 28/03/2022, -OMISSIS- sull'immobile censito al foglio 61, parti-cella 3892, subalterno 73 del Catasto fabbricati del Comune di Acirealee su altri immobili.
3. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **10/05/2022 ai n^{ri} 20475/2329**, per €. 100.000,00 di cui € 86.000,00 per sorte capitale, in dipendenza della sentenza di condanna emessa in data 14/07/2021 dalla Corte di Appello di Catania, repertorio n° 1850 a -OMISSIS -sull'immobile censito al foglio 61, particella 3892, subalterno 73 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

pagina n° 65

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **14/11/2022 ai n° 51476/39496**, emessa dal Tribunale di Catania in data 12/07/2022 repertorio n° 20219 a **favore** della **-OMISSIS-** sull'immobile censito al al foglio 61, particella 3892, subalterno 73 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

3.10.5. Situazione Urbanistica del fabbricato

Il fabbricato comprendente l'immobile in questione è stato edificato in conformità alla Concessione edilizia n° 76 - pratica n° 555/77, rilasciata il 10 aprile 1978 dal Sindaco del Comune di Acireale (vedi allegato n° 33) ed alla Concessione edilizia in variante n° 93 - pratica n° 429/79, rilasciata il 28 maggio 1980 dal Sindaco del Comune di Acireale (vedi allegato n° 34).

In data 7 agosto 1980 il Sindaco del Comune di Acireale ha rilasciato l'Autorizzazione di Abitabilità e agibilità per il fabbricato comprendente l'immobile in questione (vedi allegato n° 35).

3.10.6. Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile in questione è nella piena disponibilità OMISSIS

3.10.7. 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.

$R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$ 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 dal rapporto fra il Reddito netto annuo (R_n) e il Saggio di capitalizzazione (s). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo (R_l) e le spese totali (S_t), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.

Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo (R_{ml}) per 12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

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 **€ 120,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** 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:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 120,00) - 432,00) : 0,04 = \text{€ } 25.200,00$$

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 massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto. Il valore massimo è risultato pari a 1.350,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 900,00 €/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 **1.350,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **13,00 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 13,00 \text{ mq} \times 1.350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 17.550,00$$

Media dei valori



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

$$V_{\text{Mercato}} = (V_1 + V_2) : 2 = (25.200,00 + 17.550,00) : 2 = \text{€ } 21.375,00$$

A tale importo vanno sottratta le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 3.206,25.

Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}) = \text{€ } (21.375,00 - 3.206,25) = \text{€ } 18.168,75 \text{ in cifra tonda } \text{€ } 18.000,00 \text{ (euro diciottomila e centesimi zero)}.$$

3.11. Valutazione della piena proprietà del locale bottega sito in Acireale, piazza Indirizzo n. 8, piani terra e primo, della superficie catastale di mq 643; annotato al C.F. di detto comune al foglio 61, particella **graffata 3885 sub.2 e 4964. sub. 32.**

Non è stato possibile accertare la corrispondenza dello stato attuale dei luoghi con la documentazione catastale in quanto i lavori di demolizione dei locali originariamente adibiti alla sala cinematografica e della costruzione di un albergo sono stati interrotti ed hanno generato un annoso contenzioso, di carattere amministrativo e civile, tuttora non definito, fra -OMISSIS-

Si evidenzia inoltre che non è stato possibile distinguere le porzioni di immobili di proprietà -OMISSIS- in quanto dalla certificazione notarile rilasciata dal Notaio Francesco Lombardo del 29 novembre 2023 non si evince la esatta provenienza dell'immobile catastalmente intestato -OMISSIS-

In considerazione dei tanti fattori di incertezza non si ritiene di proseguire nella

stima dell'immobile in questione.

3.12. Valutazione della piena proprietà del locale di sgombero sito in Acireale, corso Umberto I n° 245/C, piani terra e primo, della superficie catastale di mq 99; annotato al C.F. di detto comune al foglio **61**, **particella 3050**.

3.12.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito **dall'intera proprietà** di un deposito su due livelli adiacente e confinanti ai locali dell'ex Cinema Saba., ricadenti nel Comune di Acireale, con ingresso dalla piazza Indirizzo.

Il deposito ha le caratteristiche del lotto intercluso in quanto l'accesso dal corso Umberto I è impedito dalla presenza di altre unità immobiliari di proprietà di terzi.

Non è stato possibile visionare l'immobile ma dalla planimetria catastale si evince che il deposito si sviluppa su due livelli, ha una pianta sostanzialmente trapezoidale e una superficie commerciale pari a mq 99,00.

3.12.2. Riferimenti catastali

Il deposito è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 47) al foglio 61, particella 3050, categoria C/2, classe 6, consistenza 99 m², superficie catastale 99 m², Corso Umberto I n° 245/C, piano T-1; rendita € 250,53 in ditta a:- OMISSIS-

La planimetria catastale ed il foglio di mappa dell'immobile sono riportati negli allegati n° 48 e 8.

3.12.3. Titolo di provenienza

L'immobile è pervenuto al - OMISSIS- con l'atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Di Bartolo di Acireale del 12 luglio 1979 (vedi

allegato n° 49), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 25 luglio 1979 ai n° 25426/21064.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.12.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla Certificazione notarile ventennale rilasciata dal Notaio Francesco Lombardo il 29 novembre 2023 (vedi allegato n° 3) si evince che sull'immobile, gravano le seguenti formalità:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **13/10/2021 ai n° 45705/5294**, per **€ 925.000,00** di cui € 675.258,42 per sorte capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale -OMISSIS- sull'immobile censito al foglio 61, particella 3050 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.
2. **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **03/05/2022 ai n° 19349/14676**, notificato il 28/03/2022, - OMISSIS- la 3050 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.
3. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **10/05/2022 ai n° 20475/2329**, per €. 100.000,00 di cui € 86.000,00 per sorte capitale, in dipendenza della sentenza di condanna emessa in data 14/07/2021 dalla Corte di Appello di Catania, reper-

pagina n° 71

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



-OMISSIS-

sull'immobile censito al foglio 61, particella 3050 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

4. Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **14/11/2022 ai n° 51476/39496**, emessa dal Tribunale di Catania in data 12/07/2022 repertorio n° 20219 a **favore**

- OMISSIS-

sull'immobile censito al foglio 61, particella 3050 del Catasto fabbricati del Comune di Aci- reale e su altri immobili.

3.12.5. Situazione Urbanistica del fabbricato

Per l'immobile in questione è stata effettuata una manutenzione straordinaria di trasformazione da abitazione di tipo popolare a deposito, autorizzata dal Comune di Acireale il 5 novembre 1990 prot. 21479 (vedi allegato n° 50).

3.12.6. Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile in questione è nella piena disponibilità del signor Barbagallo Salvatore.

3.12.7. 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 dal rapporto fra il Reddito netto annuo (R_n) e il Saggio di capitalizzazione (s). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo (R_l) e le spese totali (S_t), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.

Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo (R_{ml}) per 12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

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 **€ 300,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** 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:

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

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 massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto. Il valore massimo è risultato pari a 1.100,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 600,00 €/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 **99,00 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 99,00 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 64.350,00$$

Media dei valori

Il valore di mercato dell'immobile $V_{Mercato}$ risulta pari alla media aritmetica dei

valori omogenei prima determinati; si ha pertanto:

$$V_{\text{Mercato}} = (V_1 + V_2) : 2 = (63.000,00 + 64.350,00) : 2 = \text{€ } 63.675,00$$

A tale importo vanno sottratta le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 9.551,25.

Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}) = \text{€ } (63.675,00 - 9.551,25) = \text{€ } 54.123,75$$

in cifra tonda **€ 54.000,00 (euro cinquantaquattromila e centesimi zero)**.

3.13. Valutazione della piena proprietà dell'appartamento sito in Acireale, via Ribera s.n., composto da 4,5 vani catastali; annotato al C.F. di detto comune al foglio 29, particella 979 sub 7.

3.13.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito **dall'intera proprietà** di un appartamento facente parte del fabbricato ubicato nel Comune di Acireale, frazione Stazzo, via della Scogliera n° 19 - ex via Ribera (vedi foto n° 50 e figura n° 6).

Attraverso il cancello di ingresso su via della Scogliera n° 19 (vedi foto n° 51) si accede alla corte esterna che circonda il fabbricato.

Sul prospetto nord-est del fabbricato (vedi foto n° 52) è presente l'ingresso dell'appartamento, la cui planimetria è riportata nella figura n° 7.

L'immobile comprende un vano soggiorno (vedi foto n° 53), un corridoio (vedi foto n° 54), due stanze da letto (vedi foto n° 55 e 56), un vano cucina (vedi foto n° 57 e 58) e un vano bagno (vedi foto n° 59).

Sul prospetto sud-est del fabbricato si affaccia un balcone comunicante con il vano soggiorno e le due stanze da letto.

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

La superficie dell'appartamento è pari a mq 84,00; la superficie dei balconi è invece pari a mq 15,00.

Superficie commerciale: Applicando un coefficiente unitario alla superficie dell'appartamento e un coefficiente di riduzione pari a 0,30 alla superficie dei balconi si ha:

$$S_{\text{comm}} = \text{mq} [(84,00 \times 1) + (15,00 \times 0,30)] = \text{mq} (84,00 + 4,50) = \text{mq } 88,50.$$

3.13.2. Riferimenti catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (vedi allegato n° 51) al foglio 29, particella 979 sub 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 89 m², Via Ribera n° SN piano S1; rendita € 144,09 in ditta a:

- OMISSIS

in regime di separazione dei beni

La planimetria catastale ed il foglio di mappa dell'immobile sono riportati negli allegati n° 52 e 53.

3.13.3. Titolo di provenienza

L'immobile è pervenuto al - OMISSIS - con l'atto di vendita rogato dal Notaio Paolo Di Giorgi di Acireale del 17 aprile 2003, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 21 maggio 2003 ai n° 19793/14669 (vedi allegato n° 54).

3.13.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla Certificazione notarile ventennale rilasciata dal Notaio Francesco Lombardo il 29 novembre 2023 (vedi allegato n° 3) si evince che sull'immobile, gravano le seguenti formalità:



1. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **13/10/2021 ai n^{ri} 45705/5294**, per **€ 925.000,00** di cui € 675.258,42 per sorte capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale
- OMISSIS-

censito al foglio 29, particella 979 sub 7 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

2. **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **03/05/2022 ai n^{ri} 19349/14676**, notificato il
- OMISSIS -

sull'immobile censito al foglio 29, particella 979 sub 7 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.

3. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **10/05/2022 ai n^{ri} 20475/2329**, per €. 100.000,00 di cui € 86.000,00 per sorte capitale, in dipendenza della sentenza di condanna emessa in data 14/07/2021 dalla Corte di Appello di Catania, reper-
- OMISSIS-

sull'immobile censito al foglio 29, particella 979 sub 7 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale e su altri immobili.



4. Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la Conservatoria

RR. II. di Catania in data **14/11/2022 ai n° 51476/39496**, emessa dal

Tribunale di Catania in data 12/07/2022 repertorio n° 20219 a **favore**

- OMISSIS-

sull'immobile censito al foglio 29, particella 979 sub 7 del Catasto fabbricati
del Comune di Acireale e su altri immobili.

3.13.4

Situazione Urbanistica del fabbricato

Il fabbricato è stato costruito in conformità al progetto di cui alla licenza edilizia rilasciata dal sindaco del Comune di Acireale nell'anno 1971; nello stesso sono state realizzate opere che hanno determinato mutamento di destinazione d'uso in assenza di concessione edilizia per le quali è stata presentata presso il Comune di Acireale in data 27 Febbraio 1986 protocollo numero 3697, domanda di concessione edilizia in sanatoria ed è stata pagata per intero in autoliquidazione la relativa oblazione di lire 277.000 con versamento in conto corrente postale, ricevuta numero 437 del 19 novembre 1985, Uff. PP.TT. Catania, Succ. 6.

Le spese per il completamento della pratica edilizia ed il conseguente rilascio della concessione edilizia in sanatoria vengono quantificate pari a € 7.000,00.

3.13.5. Stato di occupazione dell'immobile

-OMISSIS- ha dichiarato “ *di essere possessore dell'immobile dal maggio 2002 e che gli arredi e i beni mobili ivi contenuti sono stati acquistati dallo stesso, il quale ha effettuato la ristrutturazione dell'appartamento* ”.

3.13.6. Determinazione del valore dell'immobile

pagina n° 78

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

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

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.

$S_{Regolarizzazione\ urbanistica}$ sono le spese da sostenere per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, determinate nella misura di € 7.000,00.

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 dal rapporto fra il Reddito netto annuo (R_n) e il Saggio di capitalizzazione (s). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo (R_l) e le spese totali (S_t), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.

Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo (R_{ml}) per 12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

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 **€ 350,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** 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:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 350,00) - 1.260,00) : 0,04 = \mathbf{€ 73.500,00}$$

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 massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto. Il valore massimo è risultato pari a 970,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 650,00 €/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 **88,50 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 88,50 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 79.650,00$$

Media dei valori

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

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (73.500,00 + 79.650,00) : 2 = \text{€ } 76.575,00$$

A tale importo vanno sottratta le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 11.486,25.
- Spese di regolarizzazione urbanistica per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, quantificata pari a € 7.000,00.

Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:

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

$$\text{€ } (76.575,00 - 11.486,25 - 7.000,00) = \text{€ } 58.088,75 \text{ in cifra tonda } \text{€ } 58.000,00$$

(euro cinquantottomila e centesimi zero).

3.14. Valutazione della piena proprietà dell'area urbana sita in Acireale, via Menfi, piano cantinato, della superficie catastale di mq 231; annotata al C.F. di detto comune al foglio 29, particella 402, sub. 31.

3.14.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito **dall'intera proprietà** di un'area urba-



na, catastalmente ampia mq 231 sita in Acireale, frazione Stazzo, via Menfi.

E' stato accertato (vedi foto n° 60 e 61) che il terreno in questione costituisce la corsia di accesso ai garage del lato ovest della palazzina censita alla particella 402 e ai garage del lato est delle due palazzine censite alla particella 1047.

Si evidenzia che da un esame a vista dei luoghi e della documentazione catastale (vedi figura n° 8) sembrerebbe che una porzione della particella 402 sub 31 sia stata occupata da una delle due palazzine censite alla particella 1047.

Per procedere alla vendita dell'immobile è quindi necessario procedere al rilievo topografico della attuale configurazione della particella, peraltro utilizzata da decenni dai proprietari dei garage e degli appartamenti serviti dalla detta corsia carrabile.

In considerazione di quanto sopra esposto non si ritiene di proseguire nella stima dell'immobile in questione, di cui si allegano comunque la visura catastale (vedi allegato n° 55), la planimetria catastale (vedi allegato n° 56) e l'elaborato planimetrico (vedi allegato n° 57).

3.15. Valutazione della piena proprietà del tratto di terreno sito in Acireale, della superficie catastale di mq 66; annotato al C.T. di detto comune al foglio 29, particella 1112.

Il piccolo terreno in esame è compreso fra la traversa di via Menfi ed il lotto su cui sono state costruite le due palazzine citate nel paragrafo precedente.

In considerazione dell'ubicazione e della ridotta estensione l'immobile ha un valore commerciale pari a zero.

3.16. Valutazione di ventidue ventottesime (22/28) parti indivise del diritto di piena proprietà dell'appartamento di abitazione sito in Aci Catena, piano Umberto n. 23, piano terra, composto da tre virgola cinque vani

catastali; annotato al C.F. di detto comune al **foglio 3, particella 367,**

sub. 3.

Non è stato possibile individuare e visionare l'immobile, nonché rinvenire i titoli di acquisto delle quote di proprietà in capo al -OMISSIS-

Pertanto non si ritiene di proseguire nella stima dell'immobile in questione, di cui si allegano comunque la visura catastale (vedi allegato n° 58) e la planimetria catastale (vedi allegato n° 59).

3.17. Valutazione della piena proprietà dell'appartamento di abitazione sito in Acireale, via Francesco Mancini n. 5, piano terra, composto da due virgola cinque vani catastali; annotato al C.F. di detto comune al foglio 62, particella 391, sub.25.

In data 11 dicembre 2020, repertorio n° 6969/2020 il Tribunale di Catania ha emesso una sentenza di acquisto per usucapione dell'immobile in questione a - OMISSIS-

La sentenza è stata trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data 19/01/2021 ai n° 1839/1327 (vedi allegato n° 60) e in data 16/02/2021 ai n° 6255/4502 (vedi allegato n° 61).

Pertanto non si ritiene di proseguire nella stima dell'immobile in questione, di cui si allegano comunque la visura (vedi allegato n° 62) e la mappa catastale (vedi allegato n° 63).

4) Conclusioni

- 1) Il valore di stima della piena proprietà del vano garage sito in Acireale, corso Italia, piano terra, annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 3892, sub. 55 è pari a € 16.000,00.**

- 2) Il valore di stima della piena proprietà del vano garage sito in Acireale, corso Italia, piano terra, annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 3892, sub. 56 è pari a € 18.000,00.**
- 3) Il valore di stima della piena proprietà del vano garage sito in Acireale, corso Italia, piano terra, annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 3892, sub. 57 è pari a € 16.000,00.**
- 4) Il valore di stima della piena proprietà dei vani garage siti in Acireale, corso Italia, piano terra, annotati al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 3892, sub. 61 e 62 è pari a € 40.000,00.**
- 5) Il valore di stima della piena proprietà dei lastrici solari siti in Acireale, corso Italia n. 3/c, piano settimo, della superficie catastale di mq. 450; annotato al C.F. di detto comune **al foglio 61, particella 3892, sub. 76 e 77 è pari a € 98.000,00.**
- 6) Il valore di stima della piena proprietà del locale bottega sito in Acireale, piazza Indirizzo nn. 9 - 10 - 11, piano terra, annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 4964, sub. 29 è pari a € 776.000,00.**
- 7) Il valore di stima della piena proprietà dell'appartamento di abitazione sito in Acireale, corso Italia n. 3/a, scala A piano quinto, annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 4964, sub.10** e del locale di sgombero e della terrazza siti in Acireale, corso Italia n.3/a, piano sesto, annotati al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 4964, sub. 25 è pari a € 306.000,00.**
- 8) Il valore di stima della piena proprietà del vano garage sito in Acireale, corso Italia, piano cantinato, annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 4964, sub. 21 è pari a € 74.000,00.**

- 9) Il valore di stima della piena proprietà del locale deposito sito in Acireale, piano cantinato, annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 4964, sub. 29 è pari a € 62.000,00.**
- 10) Il valore di stima della piena proprietà del vano garage sito in Acireale, corso Italia, piano cantinato, annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 3892, sub. 73 è pari a € 18.000,00.**
- 11) Il valore di stima della piena proprietà del locale di sgombero sito in Acireale, corso Umberto I n. 245/c, piani terra e primo, annotato al C.F. di detto comune al **foglio 61, particella 3050 è pari a € 54.000,00.**
- 12) Il valore di stima della piena proprietà dell'appartamento sito in Acireale, via Ribera s.n., piano cantinato, annotato al C.F. di detto comune **al foglio 29, particella 979, sub. 7 è pari a € 58.000,00.**

- **Il valore complessivo di stima dei 12 immobili sopra elencati è pari a € 1.536.000,00.**

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, 14 dicembre 2023

Il Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino



ELENCO ALLEGATI



- Allegato n° 1: Lettera di conferimento incarico;
- Allegato n° 2: Visura catastale storica per soggetto;
- Allegato n° 3: Certificazione notarile del Notaio Francesco Lombardo;
- Allegato n° 4: Verbale dei sopralluoghi;
- Allegato n° 5: Documentazione fotografica;
- Allegato n° 6: Visura catastale u.i. censita al foglio 61 particella 3892 subalterno 55 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 7: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 61 particella 3892 subalterno 55 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 8: Mappa catastale u.i. censite al foglio 61 particelle 3892, 4964, 3050 e 3885 del Catasto terreni del Comune di Acireale;
- Allegato n° 9: Nota di trascrizione del 27/08/1968 n° 27673/23682;
- Allegato n° 10: Nulla osta per esecuzione lavori edili del 28/08/1968;
- Allegato n° 11: Autorizzazione di abitabilità del 09/11/1990 ;
- Allegato n° 12: Scrittura privata del 01/12/1975;
- Allegato n° 13: Visura catastale u.i. censita al foglio 61 particella 3892 subalterno 56 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 14: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 61 particella 3892 subalterno 56 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 15: Sentenza n° 282/09 del 05/10/2009;
- Allegato n° 16: Nota di trascrizione del 18/05/2016 n° 31027/17854;
- Allegato n° 17: Visura catastale u.i. censita al foglio 61 particella 3892 subalterno 30 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 18: Nota di trascrizione del 26/04/1971 n° 15234/12335;
- Allegato n° 19: Visura catastale u.i. censita al foglio 61 particella 3892 su-



- balterno 57 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 20: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 61 particella 3892 subalterno 57 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 21: Scrittura privata del 23/12/1972;
- Allegato n° 22: Atto di compravendita del 20/12/1975;
- Allegato n° 23: Atto di compravendita del 29/03/1994;
- Allegato n° 24: Visura catastale u.i. censita al foglio 61 particella 3892 subalterno 61 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 25: Visura catastale u.i. censita al foglio 61 particella 3892 subalterno 62 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 26: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 61 particella 3892 subalterno 61 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 27: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 61 particella 3892 subalterno 62 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 28: Visura catastale u.i. censita al foglio 61 particella 3892 subalterno 76 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 29: Visura catastale u.i. censita al foglio 61 particella 3892 subalterno 77 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 30: Elaborato planimetrico u.i. censita al foglio 61 particella 3892 Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 31: Visura catastale u.i. censita al foglio 61 particella 4964 subalterno 29 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 32: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 61 particella 4964 subalterno 29 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 33: Concessione edilizia n° 76 del 10/04/1978;
- Allegato n° 34: Concessione edilizia n° 93 del 28/05/1980;

- Allegato n° 35: Autorizzazione di abitabilità del 07/08/1980 ;
- Allegato n° 36: Contratto di locazione del 23 luglio 1999;
- Allegato n° 37: Modifica del 28 gennaio 2014 del contratto di locazione;
- Allegato n° 38: Seconda modifica del contratto di locazione;
- Allegato n° 39: Visura catastale u.i. censita al foglio 61 particella 4964 subalterno 10 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 40: Visura catastale u.i. censita al foglio 61 particella 4964 subalterno 25 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 41: Planimetria catastale u.i. censita al foglio particella 4964 subalterno 10 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 42: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 61 particella 4964 subalterno 25 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 43: Visura catastale u.i. censita al foglio 61 particella 4964 subalterno 21 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 44: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 61 particella 4964 subalterno 21 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 45: Visura catastale u.i. censita al foglio 61 particella 3892 subalterno 73 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 46: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 61 particella 3892 subalterno 73 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 47: Visura catastale u.i. censita al foglio 61 particella 3050 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 48: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 61 particella 3050 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 49: Atto di compravendita del 12/07/1979;
- Allegato n° 50: Autorizzazione del 05/11/1990 prot. n° 21479;

- Allegato n° 51: Visura catastale u.i. censita al foglio 29 particella 979 subalterno 7 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 52: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 29 particella 979 subalterno 7 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 53: Mappa catastale u.i. censita al foglio 29 particella 979 del Catasto terreni del Comune di Acireale;
- Allegato n° 54: Nota di trascrizione del 21/05/2003 n° 19793/14669;
- Allegato n° 55: Visura catastale u.i. censita al foglio 29 particella 402 subalterno 31 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 56: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 29 particella 402 subalterno 31 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 57: Elaborato planimetrico u.i. censita al foglio 29 particella 402 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 58: Visura catastale u.i. censita al foglio 3 particella 367 subalterno 3 del Catasto fabbricati del Comune di Aci Catena;
- Allegato n° 59: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 3 particella 367 subalterno 3 del Catasto fabbricati del Comune di Aci Catena;
- Allegato n° 60: Nota di trascrizione del 19/01/2021 n° 1839/1327;
- Allegato n° 61: Nota di trascrizione del 16/02/2021 n° 6255/4502;
- Allegato n° 62: Visura catastale u.i. censita al foglio 62 particella 391 subalterno 25 del Catasto fabbricati del Comune di Acireale;
- Allegato n° 63: Mappa catastale u.i. censita al foglio 62 particella 391 del Catasto terreni del Comune di Acireale,

