Il GD, visto,
al curatore per quanto di competenza

02/10/2024

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI CATANIA
PROCEDURA N. 149-2024 REG. GEN.

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRA BELLIA

CURATORE: AVV. ALESSIA SANTOMAURO

RELAZIONE DI STIMA

DELL'IMMMOBILE SITO IN CATANIA VIA ALFONZETTI 64

PIANO TERRA CAT. C1 – NCEU FOGLIO 69 PART. 14939 SUB. 5

ESPERTO NOMINATO PER LA STIMA
DOTT. ING. ALESSANDRO ANTONIO BASILE

Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 15a3b3149dca1b180a4c0511483a2cac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
Corso Italia n. 103 - Catania
Tel. 328.8471250

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI CATANIA
GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRA BELLIA

Relazione tecnica dell'esperto nominato per la stima, ing. Alessandro Antonio Basile, nella **procedura n. 149-2024 Reg. Gen.** promossa dal curatore Avv. Alessia Santomauro che dopo aver verificato l'esistenza di un bene immobile di proprietà della società sottoposta a liquidazione giudiziale, chiede di determinare il valore del detto bene immobile di proprietà della [redacted].

****

A seguito del mandato conferito il sottoscritto, nominato quale Esperto per la stima del bene immobile in capo [redacted], ha provveduto ad esaminare il fascicolo delle produzioni legali e dalla disamina di tali documenti è emerso che il bene di cui trattasi è sito in Catania in via Alfonzetti 64, piano terra Cat. C1 – NCEU Foglio 69 Part. 14939 Sub. 5.

Lo scrivente ha proceduto ad acquisire **l'estratto della mappa catastale**, la **visura storica catastale** e la **planimetria catastale** dell'immobile oggetto della presente stima presso l'ufficio competente dell'Agenzia del Territorio, effettuando, altresì, opportuno rilievo metrico fotografico in data 21 Agosto 2024 di comune accordo con l'Avv. Alessia Santomauro.

Fissato **l'inizio formale delle operazioni peritali in data 21 Agosto 2024 alle ore 16:00,** in tale data e ora alla presenza dell'Avv. Alessia Santomauro [redacted] (e da questi delegato) legale rappresentante della società sottoposta a liquidazione giudiziale [redacted], si faceva accesso all'immobile oggetto di stima sito in Via Alfonzetti n..64 a Catania, piano terra. In pratica l'accesso a tale immobile veniva effettuato da Via Conte di Torino n. 82 a Catania, in quanto da diverse decine di anni, lo stesso si trova fuso con l'immobile adiacente addivenendo un unico centro di rivendita di materiali meccanici, anche con l'abbattimento di una parete perimetrale che delimitava le diverse u.i. Di tale fusione urbanistica non si è ritrovata alcuna pratica urbanistica presso gli uffici competenti del Comune di Catania e presso l'Archivio Storico.

Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 15a3b3149dca1b180a4c0511483a2cac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Da comunicazione, durante il sopralluogo, da parte del [redacted] legale rappresentante della società sottoposta a liquidazione [redacted] tale immobile è stato sempre unificato ad altra u.i. almeno da 50 anni,.

L'immobile alla data del sopralluogo si trovava pieno degli scaffali e delle attrezzature e materiali di rivendita dell'attività in essere, ma si è riuscito ugualmente ad effettuare un adeguato rilievo metrico fotografico anche aiutandosi con le tracce delle murature "abbattute" ancora presenti nel pavimento, che risulta essere quello dell'epoca di costruzione.

Le operazioni peritali venivano concluse in pari data alle ore 17:00 e veniva redatto l'opportuno verbale.

Successivamente, il sottoscritto esperiva le necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico affidatogli, e quindi, alla redazione della presente perizia.

ANALISI E STIMA DEL BENE IMMOBILE SITO IN VIA ALFONZETTI N. 64 A CATANIA

L'u.i. di cui trattasi è sita al centro di Catania e precisamente in Via Alfonzetti n. 64 (traversa di Via Conte di Torino), ed è adibita a locale commerciale. Sulla via Alfonzetti vi è una grande apertura chiusa da un vetro e da una saracinesca in ferro che garantisce l'accesso all'immobile. Come già accennato in premessa, sebbene è possibile l'accesso direttamente da via Alfonzetti, al momento per accedere all'u.i. de quo è necessario entrare da Via Conte di Torino n. 82, dove vi è il naturale accesso all'attività commerciale di rivendita autoricambi e oggetti meccanici che "comprende attualmente" anche l'u.i. di interesse. Infatti, nel tempo, le diverse u.i. sono state unificate con l'abbattimento di una parete divisoria senza alcuna pratica edilizia per come si è potuto verificare dalle ricerche effettuate presso l'archivio storico e l'ufficio urbanistica e presso l'agenzia del territorio. Dato che il bene da periziare e da stimare risulta essere solamente quello individuato al NCEU al Foglio 69 Part. 14939 Sub. 5, bisognerà considerare l'eventualità di erigere una nuova parete divisoria e dividere fisicamente le u.i. isolando quella di interesse ed oggetto di eventuale

Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 15a3b3149dca1b180a4c0511483a2cac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vendita. Tale operazione non appare assolutamente complicata, previo sgombero dei locali dai diversi ripiani per lo stoccaggio della merce, in quanto appaiono evidenti i segni della parete divisoria abbattuta per unificare le u.i.. Nella stima dell'immobile bisognerà tenere conto chiaramente di tale spesa, oltre ad altre se necessarie. Catastalmente l'immobile risulta essere ancora distinto dal restante locale commerciale, ed anche corrispondente nelle misure e nella distribuzione dei diversi ambienti, anche se risulta essere stata abbattuta una ulteriore parete divisoria a definire un vano e un corridoio oggi non più presenti *(anche per queste pareti risultano evidenti i segni del loro posizionamento sulla vecchia pavimentazione)*: ad oggi l'u.i. si presenta come un unico grande vano e un piccolo disimpegno e un bagno di piccole dimensioni.

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, risulta che l'unità immobiliare interessata dalla procedura è la seguente:

- **Unità immobiliare di tipo commerciale (C/1)** sita in **Catania Via Alfonzetti n. 64 piano terra piano T** indicato catastalmente al **NCEU foglio 69 particella 14939 sub 5**

Dalla **visura storica catastale acquisita** si legge che il suddetto immobile risulta intestato a LA ROSA AUTORICAMBI s.r.l. con sede in Catania **proprietà per 1/1 .**

L'immobile risulta così censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT):**

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.	Indirizzo
69	**14939**	**5**	**C/1**	**4**	**23 mq**	**601,05**	**Via Alfonzetti n. 64**

Dal confronto effettuato in fase di **sopralluogo,** il sottoscritto ha potuto rilevare che sebbene le dimensioni complessive del bene corrispondono a quanto riscontrato nella planimetria catastale, sono state, comunque, apportate delle modifiche interne abbattendo delle pareti per variare la distribuzione

Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 15a3b3149dca1b180a4c0511483a2cac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

degli spazi, oltre che unificare la stessa u.i. con altre limitrofe, senza alcuna autorizzazione edilizia. Bisognerà, dunque, presentare opportuna documentazione (CILA) per modificare la planimetria catastale (con procedura DOCFA presso l'Agenzia del Territorio).

Presso l'ufficio Urbanistica e Sanatoria Edilizia del Comune di Catania, oltre che presso l'archivio storico del comune di Catania, non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia finalizzata a regolarizzare le modifiche riscontrate durante il sopralluogo e nello specifico una diversa distribuzione interna delle stanze. Si potrà, comunque, presentare opportuna documentazione (CILA) e modificare la planimetria catastale (con procedura DOCFA presso l'Agenzia del Territorio).

L'immobile, per come si riscontra dalla visura e planimetria catastale, è stato registrato presso l'Agenzia del territorio nel 1963, dunque prima del 1967, e cioè prima della "legge ponte" del 1967, anno dal quale si introduceva l'obbligo di richiedere la concessione edilizia al Comune a prescindere dal fatto che ci fosse un Piano Regolatore.

Nello specifico, la Legge Ponte del 1967 ha esteso l'obbligo di dotarsi di piani regolatori territoriali e comunali, nonché di norme sull'attività costruttiva edilizia, a tutto il territorio nazionale.

Prima di questa legge, l'obbligo di richiedere una licenza edilizia era limitato ai centri abitati e alle aree già urbanizzate.

Tuttavia, il fatto che un immobile sia stato costruito prima del 1967 non significa automaticamente che sia conforme a livello urbanistico ed edilizio, ma dalle ricerche effettuate non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia in merito a questo immobile, probabilmente in quanto l'area in cui è stato edificato lo stesso non era ancora normato da un piano regolatore che solo dal 1967 doveva essere esteso a tutto al territorio comunale.

La conformità urbanistica degli immobili dipende dal contesto normativo del periodo di costruzione:

- *immobili ante 1942:* fino a tale anno non era richiesto alcun titolo edilizio per le costruzioni in comuni senza un regolamento edilizio. Pertanto, gli edifici costruiti prima di allora sono considerati conformi se il comune non aveva ancora istituito un piano regolatore o regolamenti edilizi specifici.

Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 15a3b3149dca1b180a4c0511483a2cac

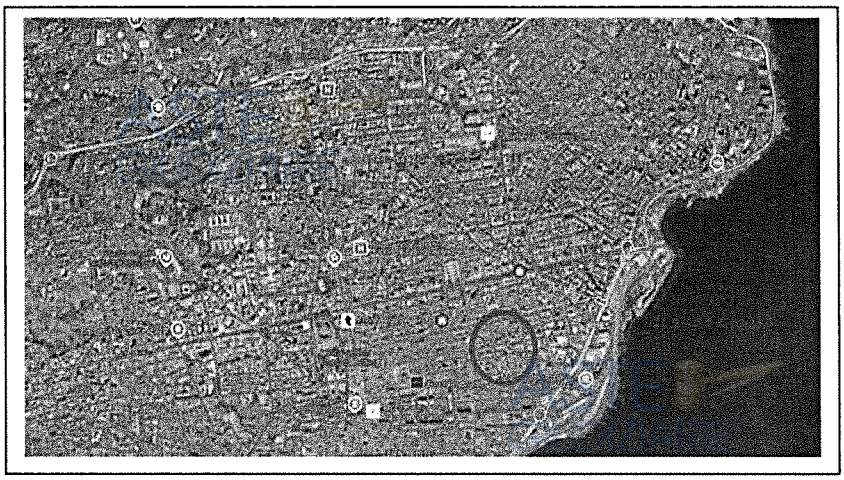
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *costruzioni tra il 1942 e il 1967:* dopo il 1942, il titolo edilizio non era obbligatorio per gli edifici situati fuori dai centri abitati, se il comune non aveva ancora introdotto un regolamento edilizio. Pertanto, un fabbricato costruito in questo periodo è considerato legittimo se situato fuori da un centro abitato e in un'area non interessata da piani regolatori o regolamenti edilizi.

Le modifiche successive al 1967 rimangono invece soggette all'obbligo di titolo edilizio.

Lo strumento urbanistico del comune di Catania risale al 1969.

Il cespite oggetto della presente stima, è composto da un'unica u.i. inserite all'interno di una struttura a diverse elevazioni fuori terra, realizzata in c.a. ubicata tra via Conte di Torino e via Alfonzetti a Catania.



Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 15a3b3149dca1b180a4c0511483a2cac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Individuazione immobile su ripresa satellitare e su mappa catastale

Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 15a3b3149dca1b180a4c0511483a2cac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile oggetto di stima è sito al piano terra di detta struttura edilizia su più piani al n. 64 di Via Alfonzetti a Catania.

La struttura portante dell'edificio è interamente in c.a.; in particolare si tratta di una struttura intelaiata con pilastri e travi in c.a. e solai in latero cemento.

L'intero fabbricato si trova, al momento, in mediocre condizioni di manutenzione.

I vani, compreso i servizi, hanno un'altezza netta interna circa pari a 3,92m, per come potuto constatare sui luoghi. Nella planimetria catastale è riportata la misura di 4,00 m.

Ai fini della stima, la **superficie commerciale** di seguito indicata è stata considerata convenzionalmente pari alla somma della superficie dei vani abitabili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (**superficie utile lorda S_{lorda}**).

Per tale u.i. la superficie lorda dalle misurazioni effettuate in situ risulta essere pari a: **$S_{lorda} \approx 42$mq.**

Lo **stato di manutenzione dell'unità immobiliare** si può definire **mediocre** necessitando di alcuni interventi di manutenzione all'interno dei locali e nel bagno.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura:

- **I pavimenti** sono in cementine risalenti al periodo di costruzione dell'abitazione (anni 60).
- **I serramenti interni** sono in legno, ad anta battente (la porta per accedere al bagno).
- **I serramenti esterni** sono in ferro e vetro completate da una saracinesca in ferro avvolgibile.
- **Gli intonaci interni** sono rifiniti in idro-pittura di colore bianco. Il servizio igienico è rivestito con piastrelle in maiolica (grigie) per un'altezza di circa 1,80mt.
- **Gli impianti**, elettrico e idrico, appaiono dal solo esame visivo nel loro complesso funzionanti, ma non a norma secondo la legislazione vigente.
- **Non è presente l'impianto di riscaldamento**.

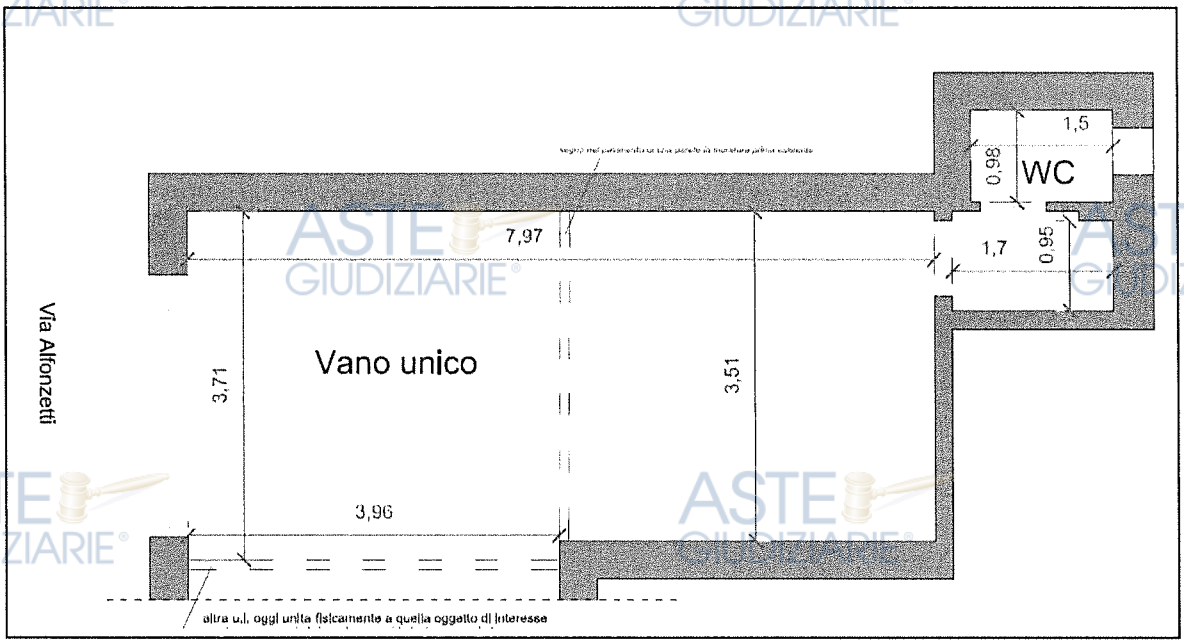
Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 15a3b3149dca1b180a4c0511483a2cac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il contesto urbanistico e commerciale in cui è inserita l'u.i di cui trattasi, è di tipo commerciale e residenziale. Si è vicini al viale Libertà e alla stazione da un lato e alla via Umberto dal lato Nord, dove appunto vi sono diverse attività commerciali e servizi.

- ***Valutazione commerciale del bene***

La valutazione del valore commerciale (inteso come "giusto prezzo" ottenibile dalla vendita del bene) delle unità immobiliari colpite dalla procedura viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti.



Planimetria del bene oggetto di stima in base al rilievo effettuato

m.1) - Metodo sintetico comparativo

Il metodo si basa sulla comparazione con altre unità immobiliari della zona.

Nella seguente stima, si è tenuto conto delle *indagini di mercato* per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 15a3b3149dca1b180a4c0511483a2cac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si è, altresì, tenuto conto delle valutazioni esposte dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia del Territorio che pubblica le quotazioni del mercato immobiliare attraverso un'attività di monitoraggio e aggiornamento dei dati.

LOTTO UNICO: UNITÀ IMMOBILIARE DI TIPO COMMERCIALE (C/1) SITA IN CATANIA VIA ALFONZETTI N. 64 PIANO TERRA PIANO T INDICATO CATASTALMENTE AL NCEU FOGLIO 69 PARTICELLA 14939 SUB 5

Nelle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2023 per la zona di Catania "Centrale" – Centrale/CARLO ALBERTO – BOVIO - VITT.EMANUELE III – ALFONZETTI – COSTA - ASILO S. AGATA - CONTE DI TORINO – UMBERTO – MASCAGNI - GORIZIA codificata con codice di zona "B3" che comprende anche la zona in esame, si è riscontrato che, per uno stato conservativo "normale", inteso come quello più frequente della zona esaminata, per le "attività commerciali/negozi" il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a **850€/m²** e il valore massimo è pari a **1700€/m²**, mentre i valori di Locazione variano da un minino di **5€/mq*mese** ad un massimo di **10€/mq*mese**.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Centrale/CARLO ALBERTO-BOVIO-VITT.EMANUELE III- --ALFONZETTI-COSTA-ASILO S. AGATA-CONTE DI TORINO-UMBERTO-MASCAGNI-GORIZIA

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 15a3b3149dca1b180a4c0511483a2cac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	700	1400	L	3,6	7,2	L
Negozi	NORMALE	850	1700	L	5	10	L
Negozi	Ottimo	1800	3600	L	10	20	L

Nel caso in esame, il sottoscritto ritiene congruo, in base ad indagine di mercato e in base a buon senso e ad esperienza acquisita, assumere come base di calcolo un valore intermedio pari a circa **1.300,00€/m²**.

Tale valore viene corretto con dei coefficienti che tengono conto delle principali caratteristiche sia estrinseche che intrinseche dell'immobile in questione, e quindi, dell'età e delle condizioni di manutenzione, delle finiture esistenti, del livello di piano; in definitiva si ha:

Sup. Lorda Stimata (mq) 42,00

Sup. totale (mq) 42,00

A) Superficie totale x €/mq =

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
42,00	€ 1.300,00	€ 54.600,00

B) Coeff. di merito:

1) C1= coeff. di età	0,85	(costr. risalente anni '60)
2) C2= stato di conservazione e manut.	0,95	(sufficienti)
3) C3= livello di finiture	0,95	(sufficienti)
4) C4= livello di piano	1,10	(piano terra commerciale)
Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3 x C4 =		0,8438
	Arrotondato a	0,844
C) Valore finale di stima = A) x B)		**€ 46.082,40**
	arrotondato a	**€ 46.100,00**

Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 15a3b3149dca1b180a4c0511483a2cac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

m.2 - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Il metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Cioè, il valore di un immobile deriva dalla redditività ricavabile dal bene immobiliare stesso e la sua determinazione si ottiene dividendo il reddito annuo (reale o presunto) depurato dei costi per il tasso di capitalizzazione.

Nella fattispecie, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per appartamenti simili vanno da un minimo di **5€/mq*mese** ad un massimo di **10€/mq*mese**, ipotizzando un reddito mensile medio pari a circa **€400,00**, applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito V=R/r, in cui, R=reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r=tasso di capitalizzazione, si ha:

Reddito mensile medio presunto pari a:	**€ 400,00**

Descrizione	Euro
Reddito annuo lordo presunto	**€ 4.800,00**
Costo di gestione annuo (valutato nel 27% di 1)	**€ 1.296,00**
Reddito annuo netto presunto	**€ 3.504,00**

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 6,5%	
Si ottiene il valore di stima cercato	**€ 53.907,69**
arrotondato a	**€ 53.900,00**

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima; la media dei valori ottenuti fornisce il più probabile prezzo di mercato, pari a:

VALORE DI STIMA = (€ 53.900 + € 46.100)/2 = **€ 50.000,00**

m.3) – Riduzione prezzo e detrazioni da effettuare sul valori di stima.

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia

Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 15a3b3149dca1b180a4c0511483a2cac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per vizi del bene venduto nella misura del 15% sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

V_{stima} = € 50.000,00

Riduzione prezzo = € 50,00 x 0,15 = € 7.500,00;

Per cui:

Ottenendo, quindi :

V_{stima} – [Rid. prezzo] = $V_{vendita}$ = € 50.000 – 7.500 = € 42.500,00.

che si arrotonda in definitiva a : **V = € 42.500,00**

A tale cifra deve essere detratta la somma necessaria per la regolarizzazione del bene, e la ristrutturazione dello stesso; infatti in sede di sopralluogo il sottoscritto ha potuto rilevare la presenza di una diversa distribuzione degli spazi interni e sarà necessario presentare una CILA al Comune di Catania, a meno che entrambe le pareti abbattute, una addirittura come parete divisoria con altra u.i., vengano ricreate per come riportato nella planimetria catastale. Sarà comunque necessario una ristrutturazione e un adeguamento degli impianti e la presentazione comunale al Comune di Catania e all'agenzia del territorio.

Da una analisi tecnica e da esperienza nel settore si ritiene che tali lavori e procedure tecniche possono così sintetizzarsi:

- *sanzione per mancata comunicazione di inizio dei lavori:* *516,00€*
- *procedura Docfa per variazione planimetria catastale:* *500,00€*
- *rifacimento pareti abbattute e adeguamento impianti* *2000,00€*
- *Spese tecniche complessive:* *1000,00€*

TOTALE ***4.016,00€***

Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 15a3b3149dca1b180a4c0511483a2cac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

E' bene sottolineare che tali spese, in particolar modo quelle di ristrutturazione degli ambienti interni e degli impianti può notevolmente aumentare e che complessivamente tali spese possono variare in funzione delle finalità del futuro acquirente. In questo schema si intendono riportare le spese minime necessarie per rendere il bene fruibile e regolare.

Il valore di vendita definitivo sarà, dunque:

V = 42.500,00€ – 4.016,00€ = 38.484,00€ che si può approssimare a ***38.500,00€***

LOTTO UNICO: VALORE DI VENDITA = € 38.500,00

Viste le caratteristiche del bene oggetto della vendita, la vendita avverrà in 1 lotto già catastalmente individuato:

- **LOTTO UNICO:** ***UNITÀ IMMOBILIARE DI TIPO COMMERCIALE (C/1) SITA IN CATANIA VIA ALFONZETTI N. 64 PIANO TERRA PIANO T INDICATO CATASTALMENTE AL NCEU FOGLIO 69 PARTICELLA 14939 SUB 5***

Valore di vendita lotto ***€ 38.500,00.***

In occasione del sopralluogo effettuato è stato effettuato un rilievo fotografico e successivamente è stata realizzata la documentazione fotografica dei luoghi di causa, allegata alla presente relazione. Altresì, è stata prodotta la planimetria catastale del bene riportando il rilievo in opportuno ambiente CAD. Tale elaborato è anch'esso allegato alla presente perizia.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Catania 27/09/2024

L'esperto nominato per la stima

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 15a3b3149dca1b180a4c0511483a2cac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La presente relazione, completa degli allegati di seguito elencati, viene depositata nelle modalità previste dal Processo Civile Telematico.

Sono di seguito allegati:

- A) Verbale di sopralluogo;
- B) Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio:
  Visura storica per immobile, estratto di mappa, e planimetria catastale dell'u.i. in scala 1:200;
- C) Documentazione fotografica;
- D) Planimetria da rilievo.

Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 15a3b3149dca1b180a4c0511483a2cac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009