



TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE FALLIMENTARE



Concordato preventivo della [REDACTED]

n. 4/2022 R.G.

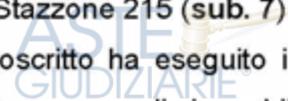


Commissario Giudiziale **Avv. Marco Spadaro**
Giudice Delegato **Dott. Giovanni Giampiccolo**



Nell'ambito della procedura di concordato preventivo della [REDACTED] n. 4/2022 R.G., il Giudice Delegato del Tribunale di Ragusa Sezione Fallimentare **Dott. Giovanni Giampiccolo** ha autorizzato in data 11/10/2023 (**ALLEGATO 1**) il Commissario Giudiziale **Avv. Marco Spadaro** - giusta richiesta del 10/10/2023 - a nominare il sottoscritto **Geom. Giovanni Rubuano**, nato a Catania il 15/09/1975 cod. fisc. RBNGNN75P15C351R iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catania al n. 3541 e con studio tecnico in Sant'Agata li Battiati via Giacomo Leopardi n. 28, per la stima dei seguenti beni immobili:

- 
- 
- A. intero immobile, comune di Catania via Rapisardi 122-124 ("Villa delle Ninfe");**
 - B. intero immobile, comune di Catania via Cronato 31 (locale commerciale);**
 - C. appartamento, comune di Catania via Stazzone 215 (sub. 6);**
 - D. appartamento, comune di Catania via Stazzone 215 (sub. 7).**



In esecuzione all'incarico conferito il sottoscritto ha eseguito in data 10/11/2023, 5/12/2023 e 12/12/2023 i sopralluoghi presso gli immobili nonché tutti gli accertamenti utili per la stesura della presente relazione di consulenza estimativa.



1. Identificazione e descrizione del bene stimato con i confini e i dati catastali, la sommaria descrizione del bene e i criteri per la formazione di eventuali lotti.

A. Intero immobile ("Villa delle Ninfe")

Comune di Catania viale Rapisardi 122-124

Immobile ubicato nel comune di Catania in viale Mario Rapisardi 122-124 costituito da un piano seminterrato, un piano terra con ammezzato e un piano primo con ammezzato.

Trattasi di una villa ad uso locale ricevimenti denominato "Villa delle Ninfe" costituita da ampie sale e locali accessori al piano terra e primo, da cucina, locali accessori e garage al piano seminterrato e da un cortile retrostante.



Piano seminterrato



Piano terra con ammezzato



Piano primo con ammezzato

Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	
Piano seminterrato				
Cucina e vani accessori	118,00	0,50	59,00	
Garage	127,00	0,60	76,20	
			135,20	135,20
Piano terra e ammezzato				
Sup. lorda perimetrale P.T.	427,00	1,00	427,00	
Sup. lorda perimetrale P.A.	174,00	0,50	87,00	
Portico ingresso	12,50	0,25	3,13	
Portico lato nord	40,00	0,25	10,00	
Terrazzo coperto	91,50	0,40	36,60	
Tettoia	60,00	0,25	15,00	
Cortile	680,00	0,10	68,00	
Rampa garage	90,00	0,10	9,00	
			655,73	655,73
Piano primo e ammezzato				
Sup. lorda perimetrale P.1.	378,00	1,00	378,00	
Sup. lorda perimetrale P.A.	62,00	0,50	31,00	
Balconi e terrazzi	132,00	0,25	33,00	
			442,00	442,00
Totale superficie commerciale			1.232,93	

Geom. Giovanni Rubuano

Perito ed Esperto CCIAA di Catania CT-495
Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558:2014
Via Leopardi n. 28 - 95030 Sant'Agata li Battiati (CT)
Telefono: 338 6432481

consulente@giovanrirubuano.it - giovanni.rubuano@pec.giovanrirubuano.it
www.giovanrirubuano.it

C.F.: RBNGNN75P15C351R - P.IVA: 05908070872
Consiglio Direttivo GEO. VAL. ESPERTI www.geoval.it
Socio Ce.S.E.T. www.ceset.unifi.it
Socio E-Valuations www.e-valuations.org

ASTE
GIUDIZIARIE®



Confina a nord con via Neri, a sud con viale Rapisardi, a est con proprietà di terzi e a ovest con via Rasà.

Riportato al catasto fabbricati del comune di Catania:

- **Foglio 25, Particella 183, Sub 3, Zona Cens 1, Categoria A/7, Classe 2,** Consistenza 15 vani, Superficie Catastale escluso aree scoperte 422 mq, Superficie Catastale totale 442 mq, Rendita Euro 2.207,85, viale Mario Rapisardi n. 36 **Piano 1**;
- **Foglio 25, Particella 183, Sub 4, Zona Cens 1, Categoria C/6, Classe 9,** Consistenza 91 mq, Superficie Catastale totale 127 mq, Rendita Euro 507,57, viale Mario Rapisardi n. 122 **Piano S1**;
- **Foglio 25, Particella 183, Sub 5, Zona Cens 1, Categoria D/8, Rendita Euro 8.818,50, viale Mario Rapisardi n. 122-124 Piano S1-T-1.**

Visure storiche e planimetrie catastali **ALLEGATI 2, 3, 4, 5, 6 e 7.**



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'edificio è in **struttura portante in muratura** i cui piani seminterrato e terra sono stati edificati agli **inizi del novecento** mentre il piano primo a **metà degli anni cinquanta**.

La collocazione dell'edificio sul lotto e la distribuzione degli spazi interni ed esterni è **come da planimetrie catastali** allegate a meno - nel piano terra - di un ampliamento nella parte est in corrispondenza del locale "Office", della tettoia a copertura della terrazza e della tettoia nel cortile ad angolo lungo i confini nord ed est.

Impianti: elettrico, idrico e di riscaldamento e climatizzazione nei locali principali, tutti a norma secondo le vigenti normative.

Rifiniture: come si evince dall'allegato report fotografico (**ALLEGATO 8**).

Stato conservativo: nel complesso è da ritenersi discreto a meno di normali lavori di manutenzione ordinaria.

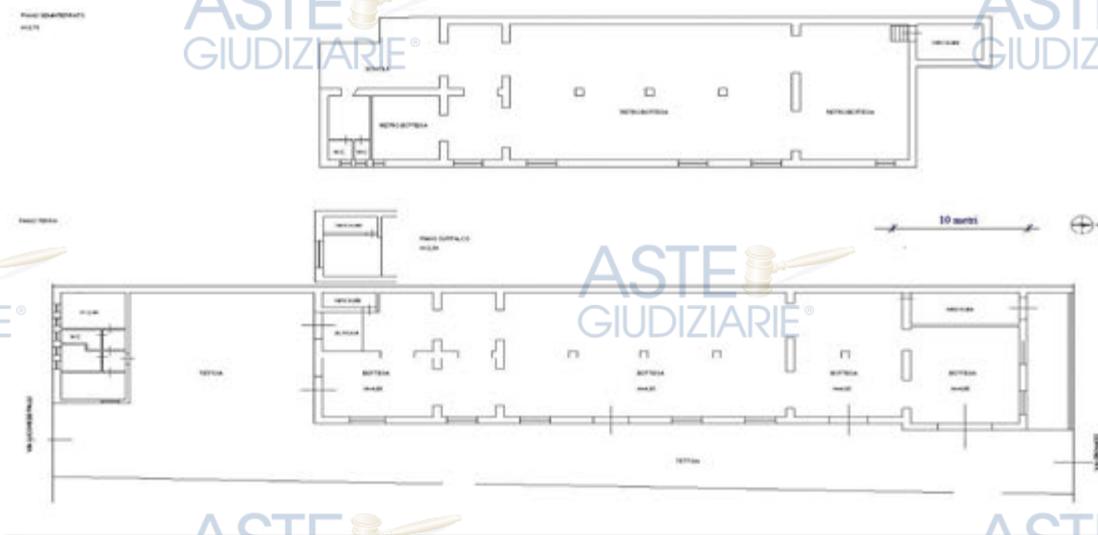
Lotto: unico, non si ravvisa infatti la convenienza di una vendita in lotti separati. Purtroppo la **stima sarà anche per subalterni** considerate le diverse proprietà.

B. Intero immobile (locale commerciale)

Comune di Catania viale Cronato 31

Immobile ubicato nel comune di Catania in via Cronato 31 costituito da un **piano seminterrato**, un **piano terra** e un **piano primo**.

Trattasi di un immobile **ad uso commerciale** costituito da retro bottega (deposito) al piano seminterrato, da bottega (area vendita) con area esterna coperta da tettoia e piccolo edificio di servizio al piano terra, locali accessori e per la maggior parte terrazza al piano primo.



Geom. Giovanni Rubuano

Perito ed Esperto CCIAA di Catania CT-495
Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558:2014
Via Leopardi n. 28 - 95030 Sant'Agata li Battiati (CT)
Telefono: 338 6432481

consulente@giovanrirubuano.it - giovanni.rubuano@pec.giovanrirubuano.it
www.giovanrirubuano.it

C.F.: RBNGNN75P15C351R - P.IVA: 05908070872
Consiglio Direttivo GEO.VAL. ESPERTI www.geoval.it
Socio Ce.S.E.T. www.ceset.unifi.it
Socio E-Valuations www.e-valuations.org

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO



Confina a nord con via Cronato, a sud con via Lucchese Palli, a est e a ovest con proprietà di terzi.

Riportato al catasto fabbricati del comune di Catania:

- Foglio 25, Particella 1092, Sub 1, Zona Cens 1, Categoria D/8, Rendita Euro 16.314,00, via Cronato n. 31 Piano S1-T-1.

Visura storica e planimetrie catastali **ALLEGATI 9 e 10.**



Geom. Giovanni Rubuano

Perito ed Esperto C.C.I.A.A. di Catania CT-495
Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558:2014
Via Leopardi n. 28 - 95030 Sant'Agata li Battiati (CT)
Telefono: 338 6432481

consulente@giovanrirubuano.it - giovanni.rubuano@pec.giovanrirubuano.it
www.giovanrirubuano.it
C.F.: RBNGNN75P15C351R - P.IVA: 05908070872
Consiglio Direttivo GEO.VAL ESPERTI www.geoval.it
Socio Ce.S.E.T. www.ceset.unifi.it
Socio E-Valuations www.e-valuations.org

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I due corpi di fabbrica, quello principale su più elevazioni e quello ad unico livello prospiciente via Lucchese Palli, sono in **struttura portante in c.a. con solai in latero cemento**; la loro edificazione risale ai **primi anni cinquanta**.

La collocazione sul lotto e la distribuzione degli spazi interni ed esterni è come da

planimetrie catastali allegate a meno di qualche modesta variazione.

Impianti: elettrico ed idrico.

Rifiniture: come si evince dall'allegato report fotografico (**ALLEGATO 11**).

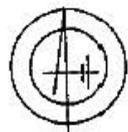
Stato conservativo: nel complesso è da ritenersi discreto a meno di lavori di manutenzione ordinaria ed impermeabilizzazione della copertura.

Lotto: unico, non si ravvisa infatti la convenienza di una vendita in lotti separati.

C. Appartamento (sub 6)

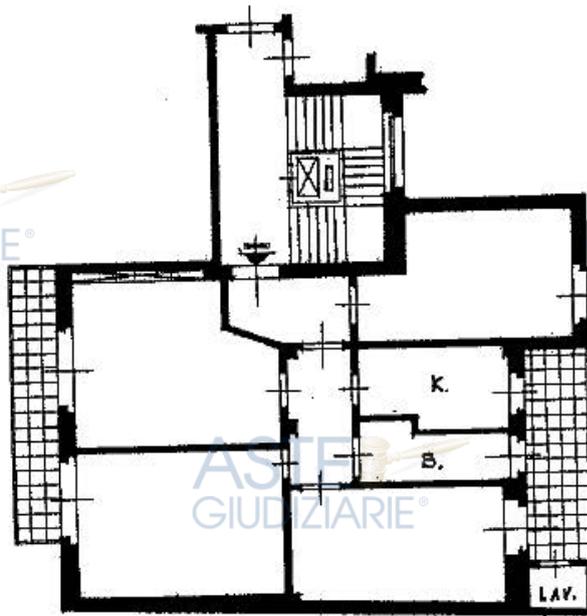
Comune di Catania via Stazzone 215

Appartamento in condominio nello stabile ubicato nel comune di Catania in via Stazzone 215. Trattasi di **unità residenziale** posta al terzo piano.



10 metri

VIA STAZZONE



Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. commerciale (mq)
Piano seminterrato			
Sup. lorda perimetrale	556,00	0,50	278,00
Piano terra			
Sup. lorda perimetrale	650,00	1,00	650,00
Soppalco	20,00	0,50	10,00
locale terreno accessorio	60,00	0,25	15,00
Tettoia	647,00	0,20	129,40
			804,40
Piano primo			
locale comunicante	107,00	0,50	53,50
locale non comunicante	65,00	0,25	16,25
Terrazza	647,00	0,20	129,40
			199,15
			199,15
Totale superficie commerciale			1.281,55

Geom. Giovanni Rubuano

Perito ed Esperto CCAA di Catania CT-495

Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558:2014

Via Leopardi n. 28 - 95030 Sant'Agata li Battiati (CT)

Telefono: 338 6432481

consulente@giovanrirubuano.it - giovanni.rubuano@pec.giovanrirubuano.it

www.giovanrirubuano.it

C.F.: RBNGNN75P15C351R - P.IVA: 05908070872

Consiglio Direttivo GEO.VAL. ESPERTI www.geoval.it

Socio Ce.S.E.T. www.ceset.unifi.it

Socio E-Valuations www.e-valuations.org

ASTE
GIUDIZIARIE®



Confina a nord con vano scala e proprietà di terzi, a sud con proprietà di terzi, a est con area condominiale e a ovest con via Stazzone.

Riportato al catasto fabbricati del comune di Catania:

- **Foglio 25, Particella 68, Sub 6, Zona Cens 1, Categoria A/2, Classe 4,** Consistenza 6 vani, Superficie Catastale escluso aree scoperte 136 mq, Superficie Catastale totale 142 mq, Rendita Euro 681,72, via Stazzone n. 215 **Piano 3.**

Visura storica e planimetria catastale **ALLEGATI 12 e 13.**



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Giovanni Rubuano

Perito ed Esperto CCAA di Catania CT-495
Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558:2014
Via Leopardi n. 28 - 95030 Sant'Agata li Battolati (CT)
Telefono: 338 6432481

consulente@giovanrubuano.it - giovanrubuano@pec.giovanrubuano.it
www.giovanrubuano.it

C.F.: RBNGNN75P15C351R - P.IVA: 05908070872
Consiglio Direttivo GEO.VAL. ESPERTI www.geoval.it
Socio Ce.S.E.T. www.ceset.unifi.it
Socio E-Valuations www.e-valuations.org

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'edificio, a otto elevazioni fuori terra, ha **struttura portante in c.a. con solai in latero cemento** ed è stato edificato agli **inizi degli anni sessanta**.

La distribuzione degli spazi interni dell'appartamento è come da **planimetria catastale** allegata.

Impianti: elettrico e idrico.

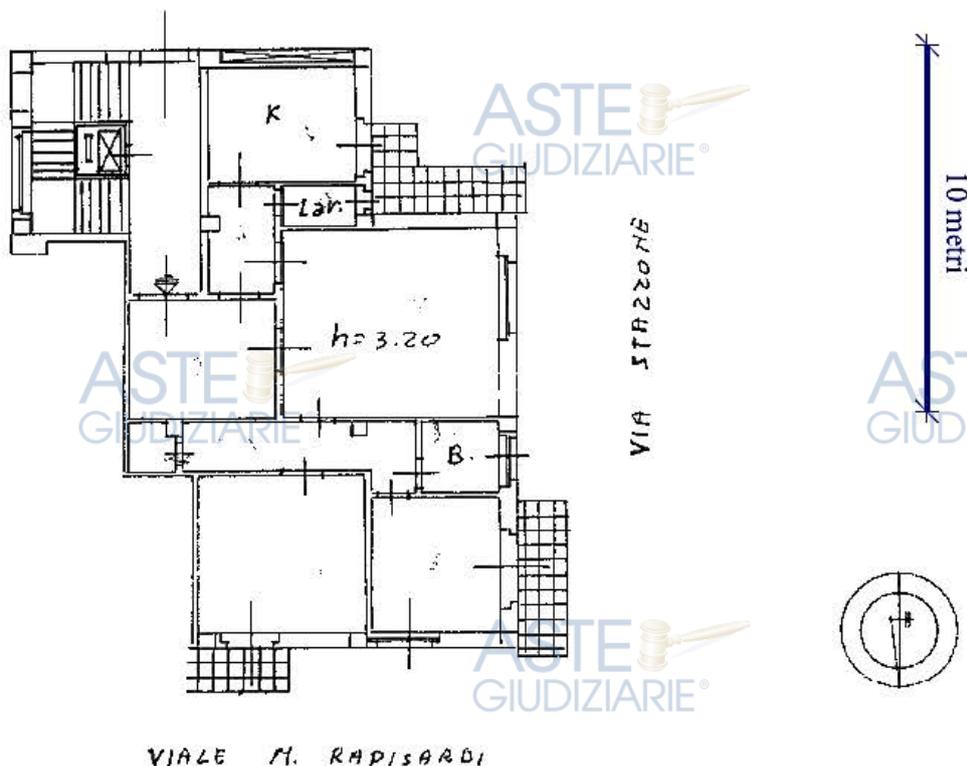
Rifiniture: tipiche dell'epoca di costruzione, come si evince dall'allegato report fotografico (**ALLEGATO 14**).

Stato conservativo: per l'appartamento nel complesso è da ritenersi discreto a meno di normali lavori di manutenzione ordinaria. Lo stabile invece è oggetto di lavori di rifacimento della facciata esterna.

D. Appartamento (sub 7)

Comune di Catania via Stazione 215

Appartamento in condominio nello stabile ubicato nel comune di Catania in via Stazione 215. Trattasi di **unità residenziale** posta al terzo piano nello stesso pianerottolo dell'appartamento subalterno 6.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Giovanni Rubuano

Perito ed Esperto CCIAA di Catania CT-495
Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558:2014
Via Leopardi n. 28 - 95030 Sant'Agata li Battiati (CT)
Telefono: 338 6432481

consulente@giovanirubuano.it - giovanni.rubuano@pec.giovanirubuano.it
www.giovanirubuano.it
C.F.: RBNGNN75P15C351R - P.IVA: 05908070872
Consiglio Direttivo GEO.VAL ESPERTI www.geoval.it
Socio Ce.S.E.T. www.ceset.unifi.it
Socio E-Valuations www.e-valuations.org

ASTE
GIUDIZIARIE®



Confina a nord con viale Mario Rapisardi, a sud con proprietà di terzi, a est con vano scala e proprietà di terzi e a ovest con via Stazzone.

Riportato al catasto fabbricati del comune di Catania:

- **Foglio 25, Particella 68, Sub 7, Zona Cens 1, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale escluso aree scoperte 132 mq, Superficie Catastale totale 136 mq, Rendita Euro 624,91, via Stazzone n. 215 Piano 3.**

Visura storica e planimetria catastale **ALLEGATI 15 e 16.**

La distribuzione degli spazi interni dell'appartamento è come da **planimetria catastale** allegata.

Impianti: elettrico e idrico.

Rifiniture: tipiche dell'epoca di costruzione, come si evince dall'allegato report fotografico (**ALLEGATO 17.**)

Stato conservativo: per l'appartamento nel complesso è da ritenersi discreto a meno di normali lavori di manutenzione ordinaria. Lo stabile come detto è oggetto di lavori di rifacimento della facciata esterna.

2. Esistenza di vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene stesso che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti *ASTE GIUDIZIARIE®* sulla natura edificatoria dello stesso o i vincoli connessi *ASTE GIUDIZIARIE®* al suo carattere storico-artistico.

3. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

A. Intero immobile ("Villa delle Ninfe")

Comune di Catania viale Rapisardi 122-124

TRASCRIZIONE del 16/06/2015 - Registro Particolare 15424 Registro Generale 20689 Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 48424/28371 del 18/05/2015
ATTO TRA VIVI - PERMUTA (**ALLEGATO 18**).

ISCRIZIONE del 17/06/2016 - Registro Particolare 2812 Registro Generale 23493
Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 59521/37234 del 16/06/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (**ALLEGATO 19**).

ISCRIZIONE del 02/11/2016 - Registro Particolare 5197 Registro Generale 40662
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 14827 del 24/10/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (**ALLEGATO 20**).

ISCRIZIONE del 02/05/2017 - Registro Particolare 2170 Registro Generale 15117
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 589 del 03/04/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1749 del 24/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) (**ALLEGATO 21**).

TRASCRIZIONE del 08/02/2023 - Registro Particolare 4551 Registro Generale 5975
Pubblico ufficiale FATUZZO FRANCESCO Repertorio 1443/943 del 07/02/2023

ATTO TRA VIVI - DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA
(ALLEGATO 22).

ISCRIZIONE del 15/05/2018 - Registro Particolare 2613 Registro Generale 18502
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2263 del 30/04/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (ALLEGATO 23).

ISCRIZIONE del 09/01/2020 - Registro Particolare 59 Registro Generale 829
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 225/2019 del 02/01/2020
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
(ALLEGATO 24).

ISCRIZIONE del 29/06/2009 - Registro Particolare 10340 Registro Generale 38700
Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 39549/21512 del 25/06/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO (ALLEGATO 25).

TRASCRIZIONE del 16/08/2017 - Registro Particolare 23462 Registro Generale
30911Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CATANIA
Repertorio 7776 del 20/06/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI (ALLEGATO 26).

Elenco sintetico delle formalità sub 3 (ALLEGATO 27).

Elenco sintetico delle formalità sub 4 (ALLEGATO 28).

Elenco sintetico delle formalità sub 5 (ALLEGATO 29).

B. Intero immobile (locale commerciale)

Comune di Catania viale Cronato 31

Elenco sintetico delle formalità (ALLEGATO 30).

C. Appartamento (sub 6)

Comune di Catania via Stazzone 215

Elenco sintetico delle formalità (ALLEGATO 31).

D. Appartamento (sub 7)

Comune di Catania via Stazzone 215

Elenco sintetico delle formalità (ALLEGATO 32).

4. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.

In caso di opere abusive, il controllo circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 così come recepito dalla Regione Siciliana e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono edilizia, indicante il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili oggetto di stima si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 , sesto comma, della Legge 47/85, ovvero dell'art. 46, comma quinto, del DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A. Intero immobile ("Villa delle Ninfe")

Comune di Catania viale Rapisardi 122-124

- **Immobile costruito in data antecedente il 1942.**
- **Realizzazione di sopraelevazione (piano primo) con progetto approvato con provvedimento del 13/12/1955 n. 442.**
- **Concessione edilizia in sanatoria del 03/11/1999 n. 22/970.**
- **Cambio destinazione d'uso autorizzazione del 03/03/1999 n. 106.**
- **Demolizione e ricostruzione di muro di recinzione e tettoia autorizzazione del 28/09/2001 n. 807.**
- **Realizzazione e installazione di tettoia per ricovero merci autorizzazione del 26/02/2002 n. 140.**
- **Realizzazione e installazione di tettoia per ricovero merci autorizzazione del 23/04/2002 n. 286.**

Seppur in presenza dei su menzionati titoli abilitativi ed autorizzativi l'immobile tuttavia **non è conforme alle norme in materia urbanistica e non sussiste rispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto.**

- **L'immobile non ha autorizzazione di agibilità.**
- **Non necessita l'aggiornamento o l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.**

REGOLARIZZAZIONE

- Non essendoci le condizioni (art. 40 Legge 47/85 e art. 46 DPR 380/2001), l'ampliamento al piano terra in corrispondenza del locale "Office" va demolito per la parte riguardante le sole pareti (la copertura rientra invece del provvedimento n. 807 del 28/09/2001). Lavori e pratica edilizia si stimano € 4.000,00.
- Per la diversa distribuzione degli spazi interni e il cambio di destinazione urbanistica, di cui alla variazione catastale del 15/07/1997, pratica edilizia e oneri si stimano € 25.000,00.
- Per il lucernaio a semicupola non rientrante tra le autorizzazioni pratica edilizia e oneri si stimano € 2.500,00.

Alla regolarizzazione edilizia-urbanistica si aggiunge l'aggiornamento catastale delle planimetrie (Docfa) e della mappa (PREGEO). Pratica catastale si stimano € 2.500,00.

Totale costi per regolarizzazione € 34.000,00.

B. Intero immobile (locale commerciale)

Comune di Catania viale Cronato 31

- Progetto approvato con provvedimento del 29/03/1951 n. 1326.
- Cambio destinazione d'uso e manutenzione straordinaria autorizzazione del 27/06/2001 n. 578/01.
- Rettifica cambio destinazione d'uso e manutenzione straordinaria autorizzazione del 14/12/2001 n. 1035/01.
- Concessione edilizia in sanatoria del 19/12/2001 n. 931.
- Realizzazione di tettoia in struttura precaria autorizzazione del 31/10/2002 n. 876/02.
- Certificato di agibilità del 10/06/2014 n. 188746.

Immobile conforme alle norme in materia urbanistica e sussiste rispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto.

C. Appartamento (sub 6)

Comune di Catania via Stazzone 215

Lo stabile in cui è ubicato l'unità immobiliare:

- Progetto approvato con provvedimento del 21/06/1961 n. 906.

- Concessione edilizia in sanatoria del 30/11/2012 n. urb/1536.
- L'immobile non ha autorizzazione di agibilità.

Immobile conforme alle norme in materia urbanistica e sussiste rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

D. Appartamento (sub 7)

Comune di Catania via Stazzone 215

Lo stabile in cui è ubicato l'unità immobiliare:

- Progetto approvato con provvedimento del 21/06/1961 n. 906.
- Concessione edilizia in sanatoria del 30/11/2012 n. urb/1536.
- L'immobile non ha autorizzazione di agibilità.

Immobile conforme alle norme in materia urbanistica e non sussiste rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Aggiornamento catastale si stimano € 700,00.

5. Indicazione dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'importo di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia.

6. Determinazione del valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, dei vincoli opponibili, anche derivanti da contratti di locazione e provvedimento di assegnazione al coniuge, di costi di sanatorie o affrancazione.

6.1 Premessa

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che conducono a risultati certi, condivisibili e replicabili, basati su *standard internazionali e nazionali*, ed in particolare:

1. International Valuation Standard (IVS) versione 2022;
2. European Valuation Standard 2020;
3. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018;
4. Linee Guida ABI 2022;
5. Norma UNI 11612:2015.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di mercato, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i suoi dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

6.2 Assunzioni ed eventuali condizioni limitative

Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Nel caso dell'immobile A. "Ville delle Ninfe" la stima per subalterni si ha a partire dal valore unitario tenendo conto solo delle rispettive superfici e non di eventuali altri fattori intrinseci che influirebbero sul valore nel caso di valutazioni parziali.

6.3 Valore di mercato

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 1- 3.1) è definito come segue (stessa definizione riportata dal Regolamento UE 575/2013, art. 4 comma 1 punto 76): *Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato sono:

- Metodo del confronto di mercato (*market comparison approach*)
- Metodo finanziario (*income approach*)
- Metodo dei costi (*cost approach*)

6.4 Scelta del metodo di stima

A. Intero immobile ("Villa delle Ninfe")

Comune di Catania viale Rapisardi 122-124

B. Intero immobile (locale commerciale)

Comune di Catania viale Cronato 31

Da accurate indagini di mercato eseguite anche tramite puntuale interrogazione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari mediante il portale "SisTer" è emerso che non ci sono immobili simili recentemente compravenduti dai quali potere ricavare i dati immobiliari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato.

E' da escludere in presenza di tale circostanza (assenza di comparabili) l'applicazione preminente del metodo del confronto di mercato ricorrendo a borsini o annunci in vendita (NO a QUOTAZIONI e NO ad "ASKING PRICE").

La presente valutazione pertanto così come indicato dalla moderna metodologia è riconducibile al **metodo finanziario (income approach)**.

I procedimenti di stima per capitalizzazione si classificano in:		Metodo della capitalizzazione diretta Il metodo trasforma un reddito nel valore di mercato attraverso un saggio di capitalizzazione diretta
		Metodo della capitalizzazione finanziaria Il metodo considera una serie di redditi e un valore di rivendita finale per stimare il valore di mercato attraverso un saggio di capitalizzazione finanziaria
		Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis) L'analisi del flusso di cassa scontato considera qualunque serie di redditi per stimare il valore di mercato attraverso un saggio di sconto

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito mira alla simulazione del mercato attraverso la costruzione della serie dei redditi dell'immobile da valutare e la ricerca del saggio di capitalizzazione.

Esso comprende i metodi e le tecniche per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore di mercato.

Capitalizzazione diretta (direct capitalization)

Il metodo della capitalizzazione diretta converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione oppure moltiplicandolo per un fattore.

Tale metodo prescinde dalle considerazioni finanziarie intorno alla serie dei redditi e alla durata dell'investimento immobiliare, presentandosi così nella forma più semplice e di immediata applicazione.

Nella stima immobiliare il fattore di moltiplicazione del reddito è poco o affatto utilizzato nella pratica professionale estimativa italiana, che preferisce dividere il reddito per il saggio di capitalizzazione.

$$V = \frac{R}{i}$$

$$V = R \cdot GRM$$

V = valore di mercato dell'immobile da stimare [euro]
R = reddito annuo dell'immobile da valutare [euro · anno]
i = saggio di capitalizzazione annuo

V = valore di mercato dell'immobile da stimare [euro]
R = reddito annuo dell'immobile da valutare [euro · anno]
GRM = Gross Rent Multiplier

C. Appartamento (sub 6)

Comune di Catania via Stazzone 215

D. Appartamento (sub 7)

Comune di Catania via Stazzone 215

Il procedimento applicativo per la valutazione è il *market comparison approach* (MCA), ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato (o del reddito) degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo (di mercato) noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento di stima consiste nella considerazione per la quale "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il *market comparison approach* è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il metodo del confronto di mercato può essere utilizzato sia nella sua formulazione classica, sia nella versione denominata "*sistema di stima*" (che permette di trattare il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato) o combinando entrambi i procedimenti (*market comparison approach* + *sistema di stima*).

Per applicare il *market comparison approach* si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (*comparabili*) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (*subject*). Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel *subject* per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del *subject*.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Il *market comparison approach* nell'ipotesi dell'effettiva rilevazione di prezzi di mercato e a parità di condizioni per tutte le caratteristiche degli immobili di confronto ad esclusione della sola consistenza (superficie) si formalizza nella stima comparativa sintetica monoparametrica con il valore di mercato pari al prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile da stimare.

6.5 Stima degli immobili

A. Intero immobile ("Villa delle Ninfe")

Comune di Catania viale Rapisardi 122-124

La ricerca del saggio di capitalizzazione è correlata al reddito da capitalizzare, di conseguenza al reddito netto corrisponde il saggio di capitalizzazione netto e al reddito lordo il saggio di capitalizzazione lordo. Le tecniche di ricerca sono:

- *diretta*, rapporto tra canoni e prezzi degli immobili nello stesso segmento di mercato (anche indice derivante dal rapporto di quotazioni immobiliari);
- *remota*, con dati derivanti da un mercato "*prossimo*";
- *band of investment* e rapporto di copertura del debito quando non è possibile la ricerca diretta dei redditi e dei prezzi di mercato nel relativo segmento o quello *prossimo*.

L'estrazione diretta del saggio di capitalizzazione (nel caso in specie derivante dal rapporto di quotazioni immobiliari) si ha a partire dalle quotazioni ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m ²)		Valori Locazione (€/m ² · mese)	
		Min	Max	Min	Max
Locale commerciale	Ottimo	1500	2400	9,5	15,0

(Si ricorda, come da Circolare dell'Agenzia, che nel caso di locali commerciali lo stato conservativo si riferisce al posizionamento)

da cui si ricava:

$$i_L = \frac{\sum R_m \cdot 12}{\sum V_m} \quad i_L = \frac{(9,5 + 15,0) \cdot 12 / 2}{(1500 + 2400) / 2} = 0,0753$$

(Saggio di capitalizzazione lordo)

La stima del reddito da capitalizzare si svolge nel mercato immobiliare dove si rilevano i canoni di mercato degli immobili di confronto simili. Viene calcolato mediante stima per comparazione utilizzando canoni di locazione di immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato con caratteristiche simili. Può essere al lordo o al netto delle spese.

Nel caso di specie non avendo rinvenuto canoni di locazione per immobili simili la stima si ha a partire dalle informazioni avute da operatori economici locali.

$$R_L = \text{€/mese } 12.500,00 \times 12 = \text{€ } 150.000,00$$

(Reddito medio annuo ordinario lordo)

Valore di mercato

Capitalizzazione diretta (*direct capitalization*)

$$V = \frac{R_L}{i_L} = \frac{150.000,00}{0,0753} = \text{€ } 1.992.031,87$$

Conoscendo la superficie commerciale dell'immobile mq 1.232,93 (ved. pag. 2) si ricava il valore unitario €/mq 1.615,69 (€ 1.992.031,87 / 1.232,93 mq).

Sub. 3 Piano primo – Proprietà Di Mauro e Menza

$$\text{mq } 442,00 \times 1.615,69 \text{ €/mq} = \text{€ } 714.134,98$$

in c.t. € 714.000,00 (euro settecentoquattordicimila/00)

Sub. 4 Garage – Proprietà Di Mauro, Menza e F.lli Menza S.p.a.

$$(\text{mq } 127,00 \times 0,60) \text{ mq } 76,20 \times 1.615,69 \text{ €/mq} = \text{€ } 123.115,58$$

in c.t. € 123.000,00 (euro centoventitremila/00)

Sub. 5 Piano terra e seminterrato – F.Ili Menza S.p.a.

(mq 118,00 x 0,50 + 655,73 mq) mq 714,73 x 1.615,69 €/mq = € 1.154.782,11

da cui sottrarre i costi € 34.000,00 (ved. pag. 13) € 1.120.782,11

in c.t. € 1.121.000,00 (euro unmilionecentoventunomila/00)

Totale intero immobile

€ 714.000,00 + € 123.000,00 + € 1.121.000,00 = € 1.958.000,00

(euro unmilionenovecentocinquantottomila/00)

B. Intero immobile (locale commerciale)

Comune di Catania viale Cronato 31

Ricerca del saggio di capitalizzazione

L'estrazione diretta del saggio di capitalizzazione (nel caso in specie derivante dal rapporto di quotazioni immobiliari) si ha a partire dalle quotazioni ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m ²)		Valori Locazione (€/m ² · mese)	
		Min	Max	Min	Max
Magazzini	Normale	550	800	2,6	3,8

(Si ricorda, come da Circolare dell'Agenzia, che nel caso di locali commerciali lo stato conservativo si riferisce al posizionamento)

da cui si ricava:

$$i_L = \frac{\sum R_m \cdot 12}{\sum V_m} \quad i_L = \frac{(2,6 + 3,8) \cdot 12 / 2}{(550 + 800) / 2} = 0,0569$$

(Saggio di capitalizzazione lordo)

Stima del reddito da capitalizzare

Nel caso di specie non avendo rinvenuto canoni di locazione per immobili simili la stima si ha a partire dalle informazioni avute da operatori economici locali.

$$R_L = \text{€/mese } 4.500,00 \times 12 = \text{€ } 54.000,00$$

(Reddito medio annuo ordinario lordo)

Valore di mercato

Capitalizzazione diretta (*direct capitalization*)

$$V = \frac{R_L}{i_L} = \frac{54.000,00}{0,0569} = \text{€ } 949.033,39$$

in c.t. € 950.000,00 (euro novecentocinquantamila/00)

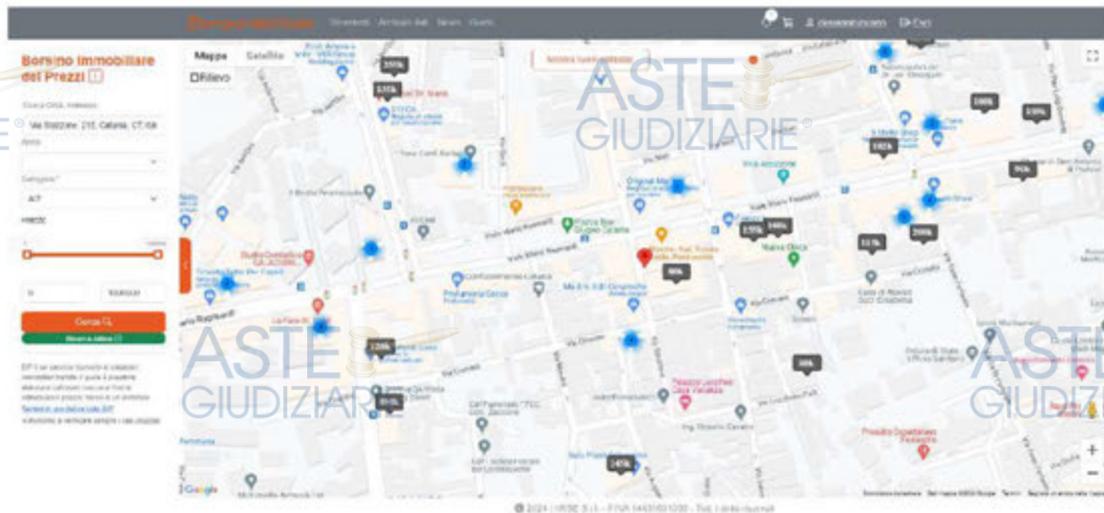
€/mq 740,00 circa

C. Appartamento (sub 6)

Comune di Catania via Stazzone 215

Per l'immobile in questione l'interrogazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari è stata svolta con l'ausilio della piattaforma comparabilitalia.it® (www.comparabilitalia.it).

Dall'indagine sono state individuate tutte le recenti compravendite



➤ Immobili in categoria A/2 (su strade secondarie)

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D
Data DAT	03/2022	07/2021	10/2022	06/2023
Prezzo PRZ (€)	93.000,00	140.000,00	210.000,00	130.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	81,00	147,00	191,00	133,00

pMED (€/mq)	1.148,15	952,38	1.099,48	977,44
-------------	----------	--------	----------	--------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 1.038,04$$

Il prezzo medio ordinario è congruente con le quotazioni di mercato e con i prezzi attualmente in richiesta (asking price).

Infatti, l'OMI dell'Agenzia delle Entrate riporta

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (l./m)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (l./m)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORVALE	1000	1500	L	3,6	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORVALE	680	1000	L	2,4	3,6	L
Aziendinosi	NORVALE	870	1300	L	3,9	5,6	L
Box	NORVALE	1300	1900	L	5,2	7,6	L

mentre gli annunci di immobili simili attualmente sono

Numerazione Coll. web	Asking price	Trattativa (-5%)	Sup. (mq)	Prezzo unitario	Indirizzo	"Forchetta" da a
1	119.000,00 €	113.050,00 €	125	904,40 €	Stazzone	
2	170.000,00 €	161.500,00 €	175	922,86 €	Forlanini	€/mq 900,00 €/mq 1.000,00
3	84.000,00 €	79.800,00 €	80	997,50 €	Cronato	
-						
4	119.000,00 €	113.050,00 €	115	983,04 €	Rapisardi	
5	90.000,00 €	85.500,00 €	86	994,19 €	Rapisardi	
6	124.000,00 €	117.800,00 €	114	1.033,33 €	Rapisardi	
7	159.000,00 €	151.050,00 €	145	1.041,72 €	Rapisardi	
8	146.000,00 €	138.700,00 €	120	1.155,83 €	Rapisardi	€/mq 1.000,00 €/mq 1.400,00
9	185.000,00 €	175.750,00 €	140	1.255,36 €	Rapisardi	
10	120.000,00 €	114.000,00 €	88	1.295,45 €	Rapisardi	
11	195.000,00 €	185.250,00 €	139	1.332,73 €	Rapisardi	
12	127.000,00 €	120.650,00 €	85	1.419,41 €	Rapisardi	
13	240.000,00 €	228.000,00 €	128	1.781,25 €	Rapisardi	Ristrutturato

Valore di mercato

- Superficie commerciale mq 142 (ved. visura catastale ALLEGATO 12)

$$\text{mq } 142 \times 1.038,04 \text{ €/mq} = \text{€ } 147.401,68$$

in c.t. € 147.000,00 (euro centoquarantasettemila/00)

D. Appartamento (sub 7)

Comune di Catania via Stazzone 215

➤ Immobili in categoria A/2 (su viale Rapisardi)

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E	F
Data DAT	01/2022	06/2020	12/2019	07/2021	01/2020	02/2024
Prezzo PRZ (€)	216.000,00	180.000,00	205.000,00	149.000,00	275.000,00	205.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	165,00	145,00	156,00	129,00	182,00	177,00

pMED (€/mq)	1.309,09	1.241,38	1.314,10	1.155,03	1.510,99	1.158,19
-------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum a_i} = \text{€ } 1.289,31$$

Anche in questo caso il prezzo medio ordinario è congruente con le quotazioni di mercato e con i prezzi attualmente in richiesta (asking price).

Valore di mercato

- Superficie commerciale mq 136 (ved. visura catastale ALLEGATO 15)
mq 136 x 1.289,31 €/mq + = € 175.346,16 sottratto € 700,00 (ved. pag. 14) e
in c.t. € 175.000,00 (euro centosettantacinquemila/00)

6.6 Conclusioni

In applicazione agli Standard internazionali di Valutazione (IVS) ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di avere ispezionato di persona i beni;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile, alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico conferito.