



Firmato digitalmente da:

Alessi Andrea

Firmato il 02/03/2024 14:21

Seriale Certificato: 2658108

Valido dal 31/07/2023 al 31/07/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Tribunale di Catania

Liquidazione Patrimonio N. 712/2022 R.G.V.G.

Presidente Dott. Roberto Cordio

TRIBUNALE DI CATANIA

LIQUIDAZIONE PATRIMONIO N. 712/2022 R.G.V.G.

PERIZIA DI STIMA

GIUDICE: DOTT. ROBERTO CORDIO

LIQUIDATORE: AVV. GIUSEPPE D'AQUILA

Viagrande, *sabato 2 marzo 2024*

In fede

dott. ing. Andrea Alessi

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Liquidazione Patrimonio N. 712/2022 R.G.V.G.
Presidente Dott. Roberto Cordio

TRIBUNALE DI CATANIA

Relazione Tecnica di stima del C.T.U. *Ing. Andrea Alessi* nella Liquidazione Patrimonio N. **712/2022**
R.G.V.G. [REDACTED]

INDICE:

1. Premessa
2. Operazioni eseguite
3. Risposta ai quesiti
4. Conclusioni



Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

1. PREMESSA

A seguito di incarico professionale ricevuto dall'Avv. *Giuseppe D'Aquila*, in riferimento al Procedimento di Liquidazione Patrimonio N. 712/2022 R.G.V.G., lo scrivente *Ing. Andrea Alessi*, rassegna la presente relazione di stima.

2. OPERAZIONI ESEGUITE,

Ill.mo Giudice

Dott. Roberto Cordio,

Lo scrivente *Ing. A. Alessi* diede inizio alle operazioni peritali in data 28 luglio 2023.

Il verbale di accesso ai luoghi viene qui di seguito riportato:

Tribunale di Catania
Liquidazione Patrimonio N. 712/2022 R.G.V.G.
Presidente Dott. Roberto Cordio

| TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA | |
|---|---|
| R.G. n. 712/2022 V.G. - Verbale di sopralluogo | |
| Oggi <u>28 luglio</u> alle ore <u>19,00</u> , io sottoscritto avv. Giuseppe D'Aquila, in qualità di liquidatore nominato nell'ambito della procedura, emarginata in epigrafe, mi sono recato ad Acireale (CT), in Via Gioacchino Rossini n.6, alla presenza del signor Re Giuseppe, nato a Roma il 03.01.1970 e della signora Scalia Gabriella, nata ad Acireale (CT) il 23.01.1975, al fine di effettuare - congiuntamente all'esperto Ing. Andrea Alessi - un sopralluogo all'interno dell'immobile di proprietà dei signori Re e Scalia. | |
| <i>Si è giunti in sede ed in presenza dell'immobile a fine dell'accertamento del numero di vani di costruzione la stessa e a fine della verifica della corrispondenza della foto di fatto dell'unità immobiliare con la planimetria catastale. Viene altresì effettuato un rilievo fotografico di tutto l'immobile.</i> | |
| Il presente verbale viene chiuso alle ore <u>19,40</u> . | |
| Letto, approvato e sottoscritto. | |
| Il Liquidatore | Le Parti |
| avv. Giuseppe D'Aquila <i>Giuseppe D'Aquila</i> | Sig. Re Giuseppe <i>Re Giuseppe</i> |
| L'Esperto | Sig.ra Scalia Gabriella |
| Ing. Andrea Alessi <i>Andrea Alessi</i> | Scalia Gabriella <i>Scalia Gabriella</i> |

3. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

a) Identificare esattamente i beni oggetto della procedura di liquidazione, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

Dall'esame dei documenti in possesso e dalle indagini eseguite ho identificato il bene oggetto di liquidazione:

- Immobile sito in Acireale (CT), via Gioacchino Rossini n. 6 piano quarto, censito al Catasto al foglio 65, particella 249, subalterno 18, confinante a nord con area su altrui proprietà, a est con area su via G. Rossini, a sud con altro appartamento e con area sul cortile

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Liquidazione Patrimonio N. 712/2022 R.G.V.G.
Presidente Dott. Roberto Cordio

condominiale, ad ovest con area sul cortile condominiale.

Tale identificazione è riportata sia nella documentazione catastale sia nell'atto di compravendita del 04.6.2012, rogato dal Notaio dott. Antonio D'Amico, rep. n. 181013 racc. n. 13550.

b) Verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.

Dalle indagini espletate e dai documenti in mio possesso, ho potuto verificare che l'immobile oggetto della presente liquidazione risulta di proprietà per ½ di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], in regime di comunione dei beni.

Si rileva altresì che entrambi i soggetti risultano tra loro coniugi in regime di comunione dei beni.

c) Accertare l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data della procedura di liquidazione e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.

L'immobile oggetto della presente procedura risulta di proprietà per ½ [REDACTED]
[REDACTED]

A tali soggetti l'immobile è pervenuto con atto di compravendita del 04/06/2012 rep. n° 181013 raccolta n° 13550 in notar Antonio D'Amico - Trascritto all'Ufficio del Territorio di Catania il giorno 07/06/2012 al Registro generale n. 29154 Registro particolare n. 23893, Presentazione n. 41 – dal dante signor [REDACTED]
[REDACTED]

Al signor Pavone Antonino Alfio l'immobile sopra indicato è pervenuto in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Carlo Zimbone di Acireale (CT) in data 11.10.2004, rep. n. 2253 racc. n.1373, trascritto il 13.10.2004 ai numeri 54389/34122, da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Liquidazione Patrimonio N. 712/2022 R.G.V.G.
Presidente Dott. Roberto Cordio

Alla signora [REDACTED] l'immobile è pervenuto in forza dei seguenti titoli successori:

- successione legittima al padre [REDACTED] (denuncia n.733, vol. 165);
- successione legittima al fratello [REDACTED] (denuncia n.661, vol. 166);
- successione legittima alla madre [REDACTED] (denuncia n.1092, vol. 173).

Per dette successioni risulta trascritta apposita accettazione tacita di eredità in data 13.10.2004 ai nn.54390/34123.

Ai nominati danti causa [REDACTED] la unità suddetta pervenne in forza dell'atto ai rogiti del Notaio I. De Leonardis di Acireale (CT) in data 15.4.1966, rep. n. 57020 ivi registrato il 22.4.1966 al n. 935.

d) Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi. Elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo della Liquidazione Patrimonio, i vincoli in atto esistenti da cancellare con il decreto di trasferimento sull'immobile sono:

- Iscrizione del 07.06.2012 – Registro Particolare 2425 Registro Generale 29155. Pubblico ufficiale D'AMICO ANTONIO Repertorio 181014/13551 del 04.06.2012. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- Trascrizione del 21.03.2022 – Registro Particolare 9104 Registro Generale 12072. Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 712 del 23.02.2022 ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO.

e) Provvedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nella procedura con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione,

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Liquidazione Patrimonio N. 712/2022 R.G.V.G.
Presidente Dott. Roberto Cordio

solo se strettamente necessario.

L'immobile oggetto della procedura, come già precisato, è l'unità immobiliare (appartamento) sita in Acireale (CT) via Gioacchino Rossini n. 6 piano quarto, censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Acireale al foglio 65, particella 249, subalterno 18, Cat. A/2 Classe 5 Consistenza 7,5 vani, rendita € 387,34, confinante a nord con area su altrui proprietà, a est con area su via G. Rossini, a sud con altro appartamento e con area sul cortile condominiale, ad ovest con area sul cortile condominiale.

Sussiste un'esatta rispondenza dei dati specificati negli atti della procedura (atto di compravendita del 04.06.2012 rep. n. 181013 raccolta n. 13550 in notar Antonio D'Amico - Trascritto all'Ufficio del Territorio di Catania il giorno 07.06.2012 al Registro generale n. 29154 Registro particolare n. 23893, Presentazione n. 41) con le risultanze catastali correttamente depositate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Catania.

Sussistono delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria, di cui si dirà meglio *infra*: la sussistenza di tali difformità non incide, comunque sul trasferimento del bene, data la possibilità di procedere ad una regolarizzazione mediante procedura tecnica semplificata.

f) Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

L'immobile rientra nella zona di Destinazione urbanistica B4 ricadente nelle Zone di Completamento. Di seguito si riportano le caratteristiche:

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Liquidazione Patrimonio N. 712/2022 R.G.V.G.
Presidente Dott. Roberto Cordio

14/09/23, 10:53

sitr.comune.acireale.ct.it/webgis/nta/acireale/ART14.HTML

Z.T.O. "B4"

(art.5-6 delle N.A)

Ai sensi dell'art. 28, punto II, della l.r. n. 21/73, l'attuazione degli interventi nelle Z.T.O. "B" può effettuarsi a mezzo di singole concessioni, quando esistano le opere di urbanizzazione primaria e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria.

Nelle rimanenti aree non urbanizzate l'edificazione e' subordinata alla preventiva approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione.

Indici di F.F.

| | | | |
|---------------|---|------|-------|
| Zone B1 – B4 | = | 4,00 | mc/mq |
| Zone B1A | = | 3,30 | mc/mq |
| Zone B2 – B2A | = | 3,00 | mc/mq |
| Zone B3 | = | 1,50 | mc/mq |

L'edificazione avviene nel rispetto assoluto dello I.F.F. con le seguenti norme:

1. Distacco minimo tra pareti finestrate ml. 10,00
2. Altezza e numero di piani fuori terra massimo:
 - 2.1 Zone B1 e B1A ml 17,50 5 piani
 - Zone B4 ml 10,60 3 piani
 - Zone B2 ml 8,00 2 piani - nelle frazioni di Guardia, Acipatani, S.M.Ammalati, S. Giovanni Bosco, Via Sciarelle, e' consentita un'altezza max. di mt. 11,00 3 piani (D.A. n. 1155/88).
 - Zona B2A ml 8,00 2 piani - non sono consentiti porticati.
 - Zona B3 ml 7,50 2 piani

Va comunque rispettata la disposizione di cui all'art. 8 del D.M. 2.4.68 n. 1444, che di seguito si riporta: "Zone B): l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densita' fondiaria di cui all'art. 7".

3. Distacco minimo dai confini ml. 5,00
4. Costruzione sul confine: ammessa se in aderenza o se nella proprieta' di terzi vi e' una fascia libera di 10,00 metri lineari.
5. Nell'ambito dei P. di L. o dei piani particolareggiati vanno reperiti gli spazi pubblici nella misura di cui al citato D.M. 2/4/1968 n° 1444.

Zone B1

sitr.comune.acireale.ct.it/webgis/nta/acireale/ART14.HTML

1/2

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Liquidazione Patrimonio N. 712/2022 R.G.V.G.
Presidente Dott. Roberto Cordio

14/09/23, 10:53

sitr.comune.acireale.ct.it/webgis/nta/acireale/ART14.HTML

E' consentita la costruzione continua e discontinua lungo il fronte verso strada.

Il rapporto di copertura non deve superare il valore di 3/10 dell'area del lotto edificabile.

Sono consentiti cortili, ma non chiostrine.

Zone B4

E' consentita la costruzione continua e discontinua lungo il fronte verso strada.

Il rapporto di copertura non deve superare il valore di 4/10 dell'area del lotto edificabile.

Sono consentiti cortili, ma non chiostrine.

Zone B1A

In queste zone destinate alla costruzione di alloggi economici e popolari e' consentita la costruzione solo agli enti costruttori di cui alla Legge n°. 865/71, nonché ai privati che godono dei benefici previsti dalla suddetta legge.

Il tipo edilizio deve rispondere alle sotto indicate caratteristiche:

- Le costruzioni devono essere del tipo isolato ed il loro distacco dai limiti di proprietà deve essere non minore di metà della loro altezza; la lunghezza massima del corpo di fabbrica deve essere non maggiore di m. 30,00.
- Il rapporto di copertura non può superare il valore di 3,5/10 dell'area del lotto edificabile.
- L'altezza massima delle fabbriche e' di m. 17,50 pari a quattro elevazioni oltre la prima elevazione fuori terra che può essere destinata a porticato.
- Il piano terreno può anche essere chiuso e destinato a depositi, ripostigli o magazzini od attrezzature per attività collettive.

Pertanto in queste zone gli ambienti della prima elevazione fuori terra non possono ottenere certificato di abitabilità ma solo di agibilità.

Zone B2 – B2A

E' consentita la costruzione continua e discontinua lungo il fronte verso strada.

Il rapporto di copertura non deve superare il valore di 4/10 dell'area del lotto edificabile.

Non sono consentite chiostrine.

Zone B3

E' consentita la costruzione continua e discontinua lungo il fronte verso strada.

Il rapporto di copertura non deve superare il valore di 3/10 dell'area del lotto edificabile.

sitr.comune.acireale.ct.it/webgis/nta/acireale/ART14.HTML

2/2

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Liquidazione Patrimonio N. 712/2022 R.G.V.G.
Presidente Dott. Roberto Cordio

Non trattandosi di terreno libero su cui può essere sviluppata un'iniziativa edificatoria – in quanto l'immobile oggetto di procedura è ubicato all'interno di un complesso condominiale – non è necessario acquisire ufficiale certificato di destinazione urbanistica.

g) Accertare per il fabbricato la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.

L'immobile oggetto della presente procedura fa parte di un condominio per civile abitazione a corpo unico di fabbrica per civile abitazione, edificato antecedentemente il 1967.

Rispetto allo stato originario di cui alla planimetria catastale prot. n. 1584 del 23.07.65 si riscontrano delle difformità che consistono semplicemente nella diversa distribuzione degli spazi interni, che non comportano variazioni volumetriche dell'immobile che costruirebbero un abuso insanabile, vista la normativa urbanistica vigente.

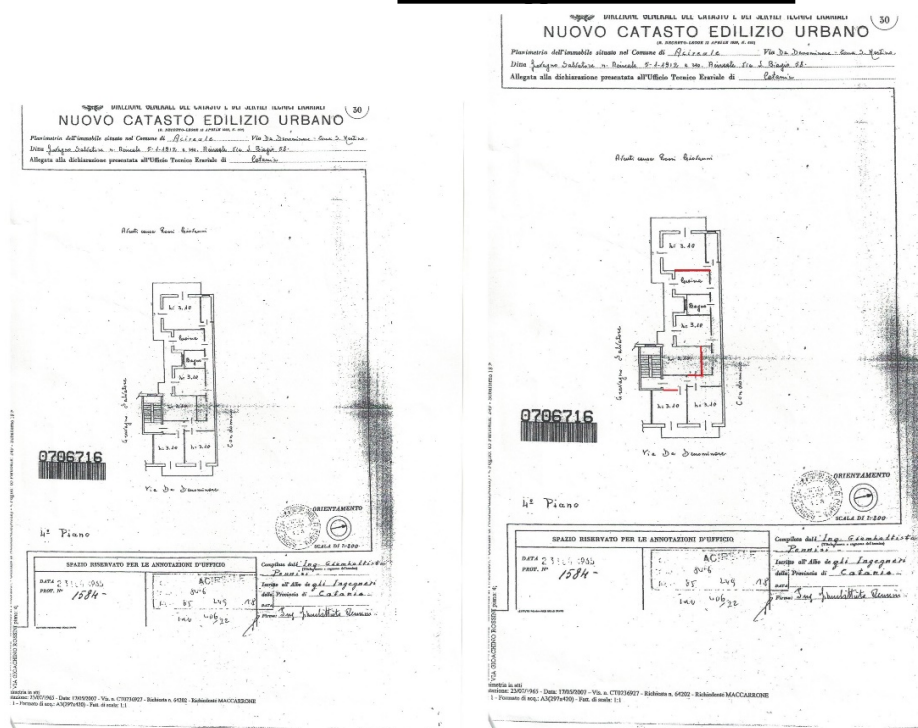
Le difformità dello stato attuale dei luoghi rispetto alla planimetria sono le seguenti:

- assenza di una parete perimetrale nel vano cucina;
- assenza di una parete sul vano soggiorno e chiusura della parete confinante nel vano soggiorno;
- assenza di una parete immediatamente dopo l'ingresso dell'immobile.

Di seguito la riproduzione grafica:

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Liquidazione Patrimonio N. 712/2022 R.G.V.G.
Presidente Dott. Roberto Cordio



Come già precisato, nelle planimetrie sopra riportate vi è lo stato di progetto e lo stato reale dell'immobile; si individuano in rosso le variazioni di progetto che comunque risultano sanabili tramite presentazione CILA; **pertanto non sussistono abusi insanabili.**

h) Verificare inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R.380/01, chiarire, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali,

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Liquidazione Patrimonio N. 712/2022 R.G.V.G.
Presidente Dott. Roberto Cordio

allegandole in quota.

Per l'immobile oggetto della presente non risultano presentate domande di concessione edilizia in sanatoria in quanto non necessarie vista la natura degli abusi rilevati.

Come predetto, gli unici abusi consistono in una nuova distribuzione degli spazi interni non portanti e non modificanti la struttura del corpo centrale per quanto riguarda i calcoli strutturali.

La stima per il ripristino dello stato di fatto prevede le seguenti voci con relativi prezzi stimati approssimativamente:

- Sanzione amministrativa Cila € 1.000,00
 - Diritti di segreteria € 50,00
 - Docfa € 50,00
- Spese professionista € 1.500,00

TOTALE € 2.600,00 (SPESE STIMATE APPROSSIMATIVE)

i) Elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisare eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Oggetto della presente è un immobile sito in Acireale (CT) via Gioacchino Rossini n°6 piano quarto, censito al Catasto al foglio 65, particella 249, subalterno 18, confinante a nord con

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Liquidazione Patrimonio N. 712/2022 R.G.V.G.
Presidente Dott. Roberto Cordio

area su altrui proprietà, a est con area su via G. Rossini, a sud con altro appartamento e con area sul cortile condominiale, ad ovest con area sul cortile condominiale.

Si trova in zona centrale caratterizzata da modesto traffico urbano, servita dai servizi pubblici; fa parte di un fabbricato di 4 elevazioni fuori terra, con struttura portante in cemento armato e laterizi forati. Il fabbricato si trova in ottimo stato di manutenzione.

L'appartamento si trova al quarto ed ultimo piano del fabbricato, vi si accede solo ed esclusivamente attraverso scala condominiale, è costituito da cinque vani oltre accessori, pari ad una consistenza catastale di sette vani e mezzo.

La pavimentazione è in piastrelle in ceramica, di sezione quadrata 45cm x 45cm, le pareti sono rifinite con pittura lavabile, tranne il bagno e la lavanderia che sono rifinite con maiolica alle pareti per un'altezza di 2,20 m, e la cucina rifinita con maiolica nell'angolo cottura. Gli infissi esterni sono realizzati con tapparelle in pvc, quelli interni sono in alluminio preverniciato con vetri doppi a bassa emissività.

L'appartamento ha un'altezza media di 2,70 m. L'immobile è dotato di impianto elettrico con interruttore differenziale a norma, stessa cosa per l'impianto idrico. È presente l'impianto citofonico e l'impianto di riscaldamento.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono ottime.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella seguente tabella:

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ACIREALE(Codice A028)-Catasto dei Fabbricati

| Catasto Immobiliare sito nel Comune di Reggio Emilia (Circoscrizione 105) - Catasto dei Fabbricati | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|--|---------------------------|--|----------------|
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | | 65 | 249 | 18 | | | A/2 | 5 | 7,5 vani | Totale: 164 m² Totale escluse aree scoperte**: 155 m² | Euro 387,34 L. 750.000 | VIA GIOACHINO ROSSINI piano: 4; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie. | |

l) Determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

La scelta del metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima rappresenta sempre un momento di estrema delicatezza e riflessione; a tal proposito, ho ritenuto doveroso, anche in relazione all'odierna situazione del mercato immobiliare, proporre i seguenti metodi di stima, in modo tale da poter valutare gli immobili nel modo più sereno e coscienzioso.

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Liquidazione Patrimonio N. 712/2022 R.G.V.G.
Presidente Dott. Roberto Cordio

I metodi qui utilizzati sono:

- stima sintetica/comparativa/Banca dati delle quotazioni;
- stima analitica regionale dei prezzi di mercato.

1) Stima sintetica – comparativa - Banca dati delle quotazioni:

I parametri che sono stati presi in considerazione, riguardano sia fattori intrinseci che estrinseci, ovvero nel nostro caso la posizione dell'immobile che è in zona periferica rispetto al centro della città.

Il prezzo assunto attraverso informazioni su altri immobili della stessa epoca di costruzione, nella zona in questione, tenuto conto delle condizioni intrinseche dell'immobile, e delle condizioni di manutenzione del fabbricato cui appartiene, è mediato in 875 €/m².

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: ACIREALE

Fascia/zona: Centrale/P.ZZA DUOMO, VIA VIGO, VIA ROMEO, C.SO UMBERTO/P., MADDEM, DEL POPOLO, P.ZZA S.BIAGIO, ROMA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.º 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1000 | 1500 | L | 3,4 | 5 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 700 | 1050 | L | 2,4 | 3,6 | L |
| Autorimesse | NORMALE | 650 | 970 | L | 2,8 | 4,2 | L |
| Box | NORMALE | 980 | 1450 | L | 4,3 | 6,2 | L |

Poiché l'immobile ha una superficie commerciale calpestabile (escluso aree scoperte) di 155,00 m² si ha: m² 155,00 x €/m² 875,00 = € 135.625,00

2) Stima analitica regionale dei prezzi di mercato:

La stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi di costi e ricavi attraverso cui si giunge al reddito netto, previa attenta ed oculata ricerca del saggio d'interesse che a tal proposito si è assunto al 3%.

Da informazioni desunte per immobili analoghi nella zona, tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, può ritenersi equo un reddito lordo mensile

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Liquidazione Patrimonio N. 712/2022 R.G.V.G.
Presidente Dott. Roberto Cordio

pari a €/mese 500,00, quindi un reddito annuo lordo di:

$$\text{€/mese } 500,00 \times 12 = \text{€ } 6.000,00 \text{ detrarre il}$$

30% per spese di manutenzione, imposte ed altro:

$$\text{€ } 6.000,00 \times 0,30 = \text{€ } 1.800,00$$

reddito annuo netto:

$$\text{€ } 6.000 - \text{€ } 1.800,00 = \text{€ } 4.200,00$$

considerando un tasso di capitalizzazione del 3% il valore dell'immobile

sarà:

$$\text{€ } 4.200,00 \times 100/3 = \text{€ } 140.000,00$$

Onde evitare eventuali errori esistenti nei predetti metodi di valutazione, ritengo equo mediare i risultati arrotondando l'importo che ne risulta e assumendolo come valore di stima, ottenendo quindi:

$$(\text{€ } 136.000,00 + \text{€ } 140.000) / 2 = \text{€ } 138.000,00$$

A questo importo va detratta la somma per il ripristino dello stato di progetto stimate in € 2.600,00, per cui in definitiva il valore dell'immobile è:

$$\text{€ } 138.000,00 - \text{€ } 2.600,00 = \text{€ } \mathbf{135.400,00}$$

m) Indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni).

Trattasi di unico bene indivisibile facente parte di un corpo centrale condominiale.

n) Allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili oggetto di liquidazione ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati.

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Liquidazione Patrimonio N. 712/2022 R.G.V.G.
Presidente Dott. Roberto Cordio



Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Liquidazione Patrimonio N. 712/2022 R.G.V.G.
Presidente Dott. Roberto Cordio



Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



o) Accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura di liquidazione.

I debitori sono gli unici proprietari del bene oggetto della presente, da come si evince dall'atto di compravendita e dalla visura catastale.

4. Conclusioni

L'immobile oggetto della presente perizia sito in Acireale (CT) via Gioacchino Rossini n°6, piano quarto, censito al Catasto al foglio 65 particella 249, subalterno 18, in piena proprietà per [REDACTED]

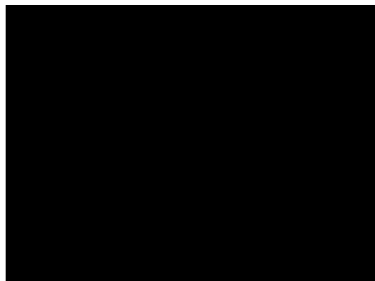
è occupato dai debitori e ha, riassumendo, le seguenti caratteristiche:

- superficie commerciale 155,00 m²;
- il valore mediato è di € 135.400,00.

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Liquidazione Patrimonio N. 712/2022 R.G.V.G.
Presidente Dott. Roberto Cordio

Allegati:



Viagrande, *sabato 2 marzo 2024*

Timbro e firma
dott. ing. Andrea Alessi

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele, 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu