

CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Premessa:

A seguito dell'incarico conferito il 2 Settembre 2021 (vedi allegato n° 1)
dall'Avv. Gabriella M. Mangiameli, giusta autorizzazione della Dott.ssa Lucia De

Bernardin, Giudice Delegato del “ **FALLIMENTO**

(n° 163/2021 R. Fall.), il sottoscritto Ing.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

, ha elaborato la presente relazione, per adempiere all'incarico conferitogli, di seguito riportato:

“ Valutare le condizioni attuali degli immobili di proprietà di _____, stimando i relativi valori di mercato e ciò al fine di porre in essere attività liquidatoria dei ridetti beni; stimare eventuali ulteriori beni che si dovessero rinvenire in sede di inventario € _____”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. Operazioni preliminari alla stima

Successivamente al conferimento dell'incarico sono stati acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate di Catania le copie degli atti necessari all'esperimento del mandato e sono stato effettuati dei sopralluoghi per visionare i beni mobili ed immobili oggetto di consulenza.

3. Espletamento del mandato conferito dal Curatore fallimentare

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

- 3.1. **Valutazione della quota di 1/1 della proprietà del deposito ubicato nel Comune di Sant'Agata li Battiati, Via San Michele Arcangelo censito al foglio 3 particelle n° 101 subalterno 56 del catasto fab-**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: bfa75af03f5ae901e60fdb240cd2fac - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6caad805e30383cc586681fab2f6e95f7



bricati di Sant'Agata li Battiati.

3.1.1. Descrizione dell'immobile

Il locale deposito in oggetto è ubicato al piano cantinato sottostante alla piscina del complesso edilizio 1 (vedi foto n° 1) sito in Sant'Agata li Battiati alla Via Fleming.



foto n° 1: Vista del complesso edilizio

Dal cancello sulla strada comunale (vedi foto n° 2) si accede alla corsia carrabile del piano cantinato (vedi foto n° 3).



foto n° 2: Ingresso dalla strada comunale



foto n° 3: Corsia carrabile al piano cantinato



L'immobile ha una forma irregolare (vedi figura n° 1), una superficie commerciale pari a 430 mq e un'altezza di 2,35 m nelle zone prossime agli ingressi e di 2,65 m in altre zone; confina nell'insieme con parete della piscina, con terrapieno e con corsia carrabile da cui ha accesso.

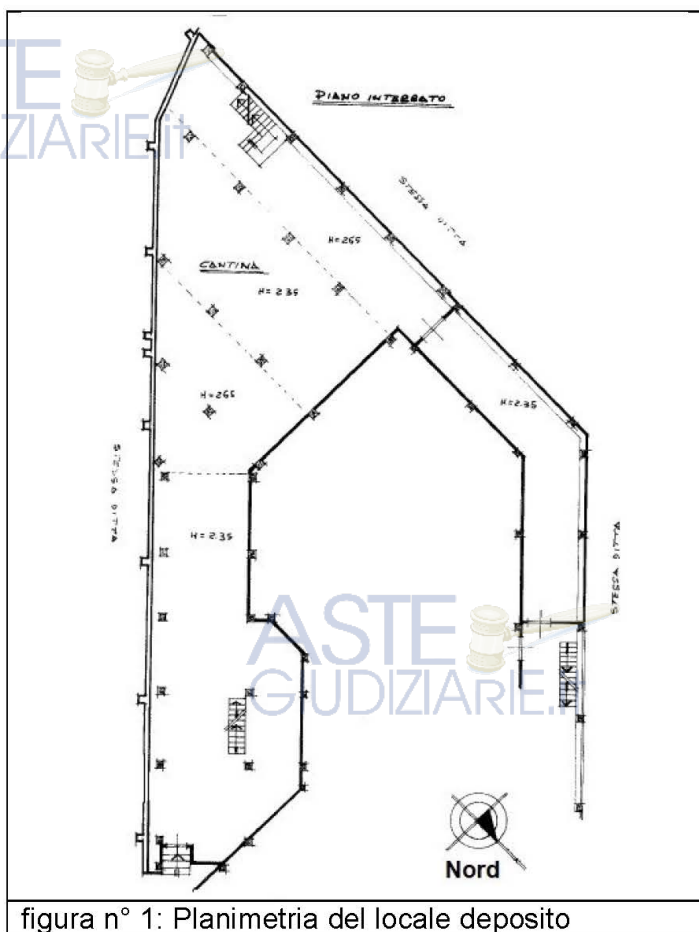


figura n° 1: Planimetria del locale deposito



foto n° 4: Vista interna del locale



foto n° 5: Vista interna del locale



foto n° 6: Vista interna del locale



foto n° 7: Vista interna del locale



foto n° 8: Vista interna del locale



foto n° 9: Vista interna del locale

All'interno del locale sono state realizzate alcune tramezzature (vedi foto n° 4, 5 e 6) e posizionate alcune canalizzazioni dell'impianto elettrico (vedi foto n° 7, 8 e 9), che non è stato però realizzato.

In alcune zone sono visibili ammaloramenti del soffitto causati da infiltrazioni d'acqua (vedi foto n° 8 e 9).

3.1.2. Riferimenti catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Agata li Battiati (vedi allegato n° 2) al foglio 3, particella 101, subalterno 56, categoria C/2, classe 6, consistenza 428 m², superficie catastale 485 m², Via San Michele Arcangelo piano S1, rendita € 1.237,84; in ditta a:

Proprietà per 1/1.



La planimetria catastale dell'immobile è riportata nell'allegato n° 3.



3.1.3. Titoli di provenienza

La piena proprietà dell'immobile in questione è pervenuta in maggior consistenza, giusto atto di compravendita (vedi allegato n° 4) rogato dal Notaio Raffaele Fatuzzo il 30 Ottobre 2003, repertorio n° 15188, raccolta n° 2807, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 5 Novembre 2003 ai n° 43737/31320 da potere

Il complesso edilizio di cui l'immobile fa parte, è stato edificato su terreno acquistato con atto in Notar Alessandro Riggio da Catania del 4 Giugno 1980, registrato al n° 11086.

3.1.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni eseguite dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania si evince che sull'immobile, gravano le seguenti formalità:

1. **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **26/07/2007 ai n° 46349/12988** (vedi allegato n° 5), Capitale € 1.206.008,18
- Totale € 2.412.016,36 a favore di
sull'immobile censito al foglio 3 particella 101 subalterno 56 del catasto fabbricati di Sant'Agata li Battiati e su altri immobili.
2. **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **28/10/2008 ai n° 61721/13559** (vedi allegato n° 6), Capitale € 1.752.531,53
- Totale € 3.505.063,06



Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: bfa75af03f5ae901e60fdb240cd2fac - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586681fab2f6e957



censito al foglio 3 particella 101 subalterno 56 del catasto fabbricati di Sant'Agata li Battiati e su altri immobili.

3. **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **29/07/2009** ai n° **44621/11607** (vedi allegato n° 7), **in rettifica dell'ipoteca iscritta in data 28/10/2008 ai n° 61721/13559** Capitale € 1.752.531,53 - Totale € **3.505.063,06** a favore di :

. sull'immobile censito al foglio 3 particella 101 subalterno 56 del catasto fabbricati di Sant'Agata li Battiati e su altri immobili.

4. **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **18/09/2015** ai n° **34172/3840** (vedi allegato n° 8), Capitale € 2.949.333,30 - Totale € **5.898.666,60** a favore di

sull'immobile censito al foglio 3 particella 101 subalterno 56 del catasto fabbricati di Sant'Agata li Battiati e su altri immobili.

5. **Richiesta esattoriale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **06/10/2017** ai n° **37207/4931** (vedi allegato n° 9), Capitale € 1.138.521,73 - Totale € **2.277.043,46** a favore di |

sull'immobile censito al foglio 3 particella 101 subalterno 56 del catasto fabbricati di Sant'Agata li Battiati e su altri immobili.

6. **Richiesta esattoriale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **29/01/2020** ai n° **5183/370** (vedi allegato n° 10), Capitale € 7.814.223,05 - Totale € **15.628.446,10** a favore

sull'immobile censito al foglio 3 particella 101 subalterno 56 del catasto fabbricati di Sant'Agata li Battiati e su altri immobili.

7. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **06/08/2021** ai n°i **37289/28118** (vedi allegato n° 11), a favore dei CREDITORI FALLIMENTO

3.1.5. **Situazione Urbanistica del fabbricato**

Dall'atto di compravendita del 30 Ottobre 2003 (vedi allegato n° 4) si evince che il complesso edilizio , di cui l'immobile fa parte, è stato edificato giusta concessione ad edificare n° 50/1982 e successivi provvedimenti di variante approvati e rilasciati.

3.1.6. **Determinazione del valore dell'immobile**

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

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

dove:

$V_{Mercato}$ è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$ è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

Il calcolo del valore di mercato $V_{Mercato}$ dell'immobile è stato realizzato seguendo due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello

sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di stima cercato.

Stima per capitalizzazione del reddito

Il valore dell'immobile (V_1) si ricava dal rapporto fra il Reddito netto annuo (R_n) e il Saggio di capitalizzazione (s). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo (R_l) e le spese totali (S_t), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.

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

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

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_{ml}) la cifra di € 1.400,00.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al 30,0 % del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al 4,50 %.

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

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 1.400,00) - 5.040,00) : 0,045 = \text{€ } 261.333,33$$

Stima sintetica comparativa

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Catania sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.

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



pari a 550,00 €/mq.

Questo valore è stato corretto considerando le seguenti caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- Tipologia di costruzione dell'edificio;
- Stato di manutenzione dell'intero stabile e della specifica unità immobiliare, relativamente alla struttura, alle facciate ed agli impianti;
- Posizione dell'unità immobiliare: piano, esposizione, rumori;
- Qualità delle rifiniture interne;
- Beni condominiali di proprietà comuni
- Regolarità della costruzione.

Considerando tutti questi fattori, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in 550,00 €/mq.

Considerato che la superficie commerciale ($S_{com m}$) è risultata pari a 430,00 mq il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{com m} \times V_u = 430,00 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 236.500,00$$

Media dei valori

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

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (261.333,33 + 236.500,00) : 2 = \text{€ } 248.916,67$$

A tale importo vanno sottratta le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 37.337,50.

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

$$V_{Stima} = (V_{Mercato} - R_{Assenza di garanzia per vizi}) = \text{€ } (248.916,67 - 37.337,50) = \text{€ } 211.579,17$$

in cifra tonda € 212.000,00 (euro duecentododicimila e centesimi zero).

3.2. Valutazione della quota di 1/1 della proprietà del deposito ubicato nel Comune di Sant'Agata li Battiati, Via San Michele Arcangelo censito al foglio 3 particelle n° 101 subalterno 53 del catasto fabbricati di Sant'Agata li Battiati.

3.2.1. Descrizione dell'immobile

Il locale deposito in oggetto è ubicato al piano cantinato sottostante alla piscina del complesso edilizio (vedi foto n° 1) sito in Sant'Agata li Battiati alla Via Fleming.

Dal cancello sulla strada comunale (vedi foto n° 2) si accede alla corsia carrabile al piano cantinato (vedi foto n° 3).

L'immobile ha una forma irregolare (vedi figura n° 2), una superficie commerciale pari a 110 mq e un'altezza di 3 m; confina a sud ed a ovest con terrapieno, a nord con corsia carrabile da cui ha accesso ed a est con proprietà di terzi.

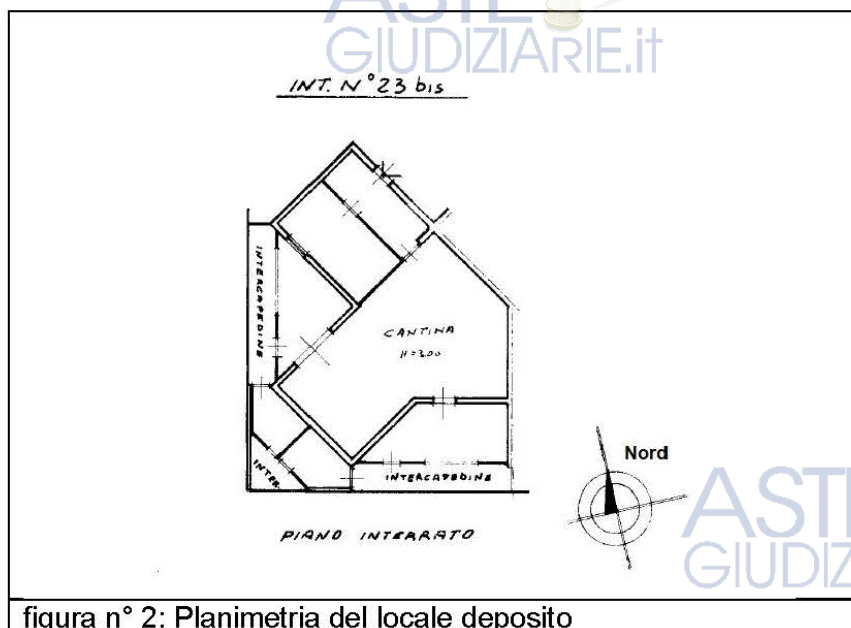


figura n° 2: Planimetria del locale deposito



foto n° 10: Porta di accesso al deposito

foto n° 11: Vista interna del deposito



foto n° 12: Vista interna del deposito

foto n° 13: Vista interna del deposito



foto n° 14: Vista interna del deposito

foto n° 15: Vista interna del deposito

Dalla porta sulla corsia carrabile del piano interrato del complesso edilizio (vedi foto n° 10) si accede al locale deposito (vedi foto n° 11, 12, 13, 14 e 15), la cui suddivisione interna è conforme alla planimetria catastale; l'immobile non è dotato di impianto elettrico.

3.2.2. Riferimenti catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Agata li Battiati



(vedi allegato n° 12) al foglio 3, particella 101, subalterno 53, categoria C/2, classe 7, consistenza 101 m², superficie catastale 118 m², Via San Michele Arcangelo piano S1 interno 23B, rendita € 344,27; in ditta a:

Proprietà per 1/1.

La planimetria catastale dell'immobile è riportata nell'allegato n° 13.

3.3.3. Titoli di provenienza

La piena proprietà dell'immobile in questione è pervenuta in maggior consistenza, giusto atto di compravendita (vedi allegato n° 4) rogato dal Notaio Raffaele Fatuzzo il 30 Ottobre 2003, repertorio n° 15188, raccolta n° 2807, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 5 Novembre 2003 ai n° 43737/31320 da potere

Il complesso edilizio di cui l'immobile fa parte, è stato edificato su terreno acquistato con atto in Notar Alessandro Riggio da Catania del 4 Giugno 1980, registrato al n° 11086.

3.2.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni eseguite dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania si evince che sull'immobile, gravano le seguenti formalità:

8. **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **26/07/2007 ai n° 46349/12988** (vedi allegato n° 5), Capitale € 1.206.008,18

- Totale € **2.412.016.36** a favore di

sull'immobile censito al foglio 3 particella 101 subalterno 53 del catasto fabbricati di Sant'Agata li Battiati e su altri immobili.

9. **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **28/10/2008** ai n° **61721/13559** (vedi allegato n° 6), Capitale € 1.752.531,53
- Totale € **3.505.063,06** a favore di

. sull'immobile censito al foglio 3 particella 101 subalterno 53 del catasto fabbricati di Sant'Agata li Battiati e su altri immobili.

10. **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **29/07/2009** ai n° **44621/11607** (vedi allegato n° 7), **in rettifica dell'ipoteca iscritta in data 28/10/2008 ai n° 61721/13559** Capitale € 1.752.531,53 - Totale € **3.505.063,06** a favore di

. sull'immobile censito al foglio 3 particella 101 subalterno 53 del catasto fabbricati di Sant'Agata li Battiati e su altri immobili.

11. **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **18/09/2015** ai n° **34172/3840** (vedi allegato n° 8), Capitale € 2.949.333.30
- Totale € **5.898.666,60** a favore di

sull'immobile censito al foglio 3 particella 101 subalterno 53 del catasto fabbricati di Sant'Agata li Battiati e su altri immobili.

12. **Richiesta esattoriale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **06/10/2017** ai n° **37207/4931** (vedi allegato n° 9), Capitale € 1.138.521,73 - Totale € **2.277.043,46** a favore di

sull'immobile censito al foglio 3 particella 101 subalterno 53 del catasto fabbricati di Sant'Agata li Battiati e su altri immobili.

13. **Richiesta esattoriale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data 29/01/2020 ai n° 5183/370 (vedi allegato n° 10), Capitale € 7.814.223,05 - Totale € 15.628.446,10 a favore di

sui immo-

bile censito al foglio 3 particella 101 subalterno 53 del catasto fabbricati di Sant'Agata li Battiati e su altri immobili.

14. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data 06/08/2021 ai n° 37289/28118 (vedi allegato n° 11), a favore dei CREDITORI FALLIMENTO

3.2.5. **Situazione Urbanistica del fabbricato**

Dall'atto di compravendita del 30/10/2003 (vedi allegato n° 4) si evince che il complesso edilizio , di cui l'immobile fa parte, è stato edificato giusta concessione ad edificare n° 50/1982 e successivi provvedimenti di variante approvati e rilasciati.

3.2.6. **Determinazione del valore dell'immobile**

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

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

dove:

$V_{Mercato}$ è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$ è la riduzione per assenza di garanzia per vizi,

inneso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: bfa75af03f5ae901e80fdb240d2fac - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6caad805e30383cc586681fab2f6e95f7

determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

Il calcolo del valore di mercato V_{Mercato} dell'immobile è stato realizzato seguendo due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di stima cercato.

Stima per capitalizzazione del reddito

Il valore dell'immobile (V_1) si ricava dal rapporto fra il Reddito netto annuo (R_n) e il Saggio di capitalizzazione (s). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo (R_l) e le spese totali (S_t), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.

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

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

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_{ml}) la cifra di € 350,00.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al 30,0 % del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al 4,50 %.

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

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 350,00) - 1.260,00) : 0,045 = € 65.333,33$$

Stima sintetica comparativa

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Catania sono stati determinati i valori



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

Il valore massimo è risultato pari a 900,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 550,00 €/mq.

Questo valore è stato corretto considerando le seguenti caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- Tipologia di costruzione dell'edificio;
- Stato di manutenzione dell'intero stabile e della specifica unità immobiliare, relativamente alla struttura, alle facciate ed agli impianti;
- Posizione dell'unità immobiliare: piano, esposizione, rumori;
- Qualità delle rifiniture interne;
- Beni condominiali di proprietà comuni
- Regolarità della costruzione.

Considerando tutti questi fattori, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **700,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale ($S_{\text{com m}}$) è risultata pari a **110,00 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{\text{com m}} \times V_u = 110,00 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 77.000,00$$

Media dei valori

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

$$V_{\text{Mercato}} = (V_1 + V_2) : 2 = (65.333,33 + 77.000,00) : 2 = \text{€ } 71.166,67$$

A tale importo vanno sottratta le seguenti riduzione e spese:

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

% del valore di mercato), quantificata pari ad € 10.675,00.

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

$$V_{Stima} = (V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}) = € (71.166,67 - 10.675,00) = € 60.491,67$$

in cifra tonda € 60.000,00 (euro sessantamila e centesimi zero).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pagina n° 17









4) **Conclusioni**

- **I beni immobili** oggetto di stima sono costituito dalla piena proprietà di:

1. **Deposito** ubicato nel Comune di Sant'Agata li Battiati, nel piano inter-rato del complesso edilizio _____, Via San Michele Arcangelo, in catasto al **foglio 3 particelle n° 101 subalterno 56**.

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (V_{Mercato}) è pari ad € 248.916,67.

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad € 37.337,50.

- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile** (V_{Stima}) è uguale a:

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} = € (248.916,67 - 37.337,50) = € 211.579,17 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 212.000,00 (euro duecentododicimila e centesimi zero)}.$$

2. **Deposito** ubicato nel Comune di Sant'Agata li Battiati, nel piano inter-rato del complesso edilizio _____, Via San Michele Arcangelo, in catasto al **foglio 3 particelle n° 101 subalterno 53**.

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (V_{Mercato}) è pari ad € 71.666,67.



- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad € 10.675,00.

- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile** (V_{Stima}) è uguale a:

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} = € (71.166,67 - 10.675,00) = € 60.491,67 \text{ in cifra tonda } € 60.000,00 \text{ (euro sessantamila e centesimi zero.)}$$

tesimi zero.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nella consapevolezza di aver espletato completamente il mandato ricevuto, si deposita la presente relazione, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Catania, 11 Marzo 2022

Il Tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: bfa75af03f5ae901e80fdb240cd2fac - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6caad805e30383cc586681fab2f6e95f7



Fir

