



**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA  
SEZIONE FALLIMENTARE**



**FALLIMENTO**

**(REG. FALL. N° 59/2018)**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Il Giudice Delegato dott. Lucia De Bernardin del Tribunale Civile di Catania Sezione Fallimentare, con provvedimento del 26/09/2018, ha autorizzato i curatori avv. Giacomo Giustolisi, avv. Simone Melato e dott. Enrico Giucastro a nominare il sottoscritto dott. ing. Rosario Chisari con studio in Catania via Verona n° 40, iscritto al n° 3873 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania, Consulente Tecnico della procedura in epigrafe per procedere alla stima del valore di alcuni immobili di proprietà della società fallita siti nel comune di Catania.



**INDICE**

1. Riassunto delle operazioni peritali
2. Appartamento in Catania via del Rotolo n. 44-46 fg. 17 part. 27 sub. 2
3. Appartamento in Catania via del Rotolo n. 44-46 fg. 17 part. 27 sub. 15
4. Appartamento in Catania via del Rotolo n. 44-46 fg. 17 part. 27 sub. 16
5. Appartamento in Catania via del Rotolo n. 44-46 fg. 17 part. 27 sub. 71
6. Appartamento in Catania via del Rotolo n. 44-46 fg. 17 part. 27 sub. 75
7. Appartamento in Catania via del Rotolo n. 44-46 fg. 17 part. 27 sub. 125
8. Appartamento in Catania via del Rotolo n.44/46 fg. 17 part. 27 sub. 369
9. Appartamento in Catania via del Rotolo n. 44-46 fg. 17 part. 27 subb.  
376 - 377 - 378 - 379 - 380
10. Garage in Catania via del Rotolo n. 44-46 fg. 17 part. 27 sub. 28
11. Garage in Catania via del Rotolo n. 44-46 fg. 17 part. 27 sub. 40
12. Garage in Catania via del Rotolo n. 44-46 fg. 17 part. 27 sub. 42
13. Garage in Catania via del Rotolo n. 44-46 fg. 17 part. 27 sub. 43
14. Garage in Catania via del Rotolo n. 44-46 fg. 17 part. 27 sub. 381
15. Deposito in Catania via del Rotolo n. 44-46 fg. 17 part. 27 sub. 172
16. N° 19 posti auto in Catania via del Rotolo n. 44-46 fg. 17 part. 27 sub.  
233 -234 - 239 - 285 - 286 - 287 - 288 - 291 - 299 - 309 - 310 -326  
- 328 - 340 - 350 - 354 - 355 - 358 - 359
17. Piazzale in Catania via del Rotolo n. 44-46 fg. 17 part. 27 sub. 413
18. Riepilogo valore immobili
19. Formazione lotti di vendita



**ALLEGATI**

- A. N° 38 foto dei luoghi
- B. N° 38 visure catastali storiche degli immobili
- C. N° 36 planimetrie catastali degli immobili
- D. Planimetria deposito
- E. Planimetria generale con ubicazione dei posti auto
- F. Licenza Edilizia
- G. Certificato di abitabilità
- H. Attestazione di insussistenza vincoli

## 1. RIASSUNTO OPERAZIONI PERITALI

Giorno 26 ottobre 2018, alle ore 9,00 il sottoscritto, insieme al curatore avv. Simone Melato, si è recato presso gli immobili siti in Catania via del Rotolo per prenderne visione ed effettuare tutti i rilievi necessari per espletare l'incarico conferito.

Giorno 30 ottobre 2018 il sottoscritto si è recato presso l'Archivio storico del Comune di Catania per prendere visione del progetto approvato relativo al fabbricato in cui sono inseriti gli immobili oggetto di stima.

Giorno 06 novembre 2018 il sottoscritto si è recato presso l'Archivio Urbanistica del Comune di Catania per visionare le pratiche di sanatoria edilizia n° 1455 e n° 1456.

Giorno 07 novembre 2018 il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania per visionare la pratica di sanatoria n° 16591.

Giorno 16 novembre 2018, alle ore 8,30, il sottoscritto insieme al curatore avv. Simone Melato, si è recato presso gli immobili siti in Catania via del Rotolo per prenderne visione ed effettuare tutti i rilievi necessari per espletare l'incarico conferito.

Giorno 21 novembre 2018 il sottoscritto presentava presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio (ex catasto) istanza di rettifica fabbricati per la rasterizzazione delle planimetrie dei subalterni 28 - 42 - 43 - 172 - 378. Di queste la planimetria del deposito sub 172 non risulta presente negli archivi dell'Ufficio.

Giorno 14 dicembre 2018, alle ore 9,00, il sottoscritto insieme al curatore avv. Simone Melato, si è recato presso gli immobili siti in Catania via del Rotolo per procedere all'accesso forzoso negli immobili ancora inaccessibili ed effettuare tutti i rilievi necessari per espletare l'incarico conferito.

Giorno 2 gennaio 2019 alle ore 9,30, il sottoscritto si è recato presso l'immobile destinato a deposito per eseguire il rilievo planimetrico.

## **2. APPARTAMENTO IN CATANIA VIA DEL ROTOLO N° 44-46 sub. 2**

**Descrizione dell'immobile:** L'immobile oggetto di stima è ubicato in via del Rotolo n° 44-46, edificio A, scala A, nella zona semicentrale nord del comune di Catania. Esso è costituito da un appartamento destinato a civile abitazione posto al piano terra composto da ingresso, tre vani, cucina, bagno e accessori per una superficie complessiva di 95 mq circa. È inoltre presente un balcone avente superficie pari a 12 mq. L'altezza del soffitto dal pavimento è pari a 2,90 metri. Rifiniture: pavimento in segato di marmo, pareti rifinite con pittura lavabile, porte interne in legno, infissi esterni in legno. Sono presenti l'impianto idrico, elettrico, igienico-sanitario non certificati secondo la normativa vigente. Nel bagno sono presenti vaso, lavabo, bidet e vasca, maiolica alle pareti per un'altezza di due metri. L'appartamento è attualmente comunicante con l'appartamento limitrofo (sub 15) attraverso il corridoio nel quale è stata eliminata la parete di confine. Le condizioni dell'appartamento sono mediocri.



Il fabbricato in cui è inserito l'immobile ha struttura portante in calcestruzzo armato ed è stato costruito a metà degli anni sessanta. È presente l'ascensore ed il servizio di portierato. Attualmente l'immobile risulta libero.

**Situazione urbanistica:** Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è stato realizzato giusto progetto approvato con Provvedimento n° 357 del 25/02/1964. È stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 22/02/1968.

Per l'immobile la ditta [REDACTED] in data 30/09/1986 prot. n° 56293, pratica n° 16591, ha presentato domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 e L. R. n° 37/85 (Mod. 47/85-A Mod. 47/85-B Mod. 47/85-C nn° prog. 0408529405/2 e 0408529405/3 aumento di superficie utile, opere di ristrutturazione, cambio destinazione d'uso, piccole modifiche). L'oblazione dell'intera pratica risulta pagata; essendo l'abuso realizzato ante 1967 non ci sono oneri concessori da pagare.

In data 27/12/2004 è stata rilasciata dal Comune di Catania l'attestazione che l'intero fabbricato rientra nelle condizioni di applicabilità della sanatoria previste dall'art. 23 della L. R. 37/85 (insussistenza vincoli).

**Situazione catastale:** L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Catania al foglio 17 particella 27 sub 2 con i seguenti dati: Categoria A/3, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita € 610,71 intestato alla ditta [REDACTED] proprietà 1/1. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

**Situazione energetica:** Per l'immobile oggetto di stima non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

**Consistenza vendibile:** Sulla base dei rilievi effettuati dal sottoscritto

si sono computate le consistenze vendibili del bene:

Abitazione	mq	95
Balconi	mq	12

Superficie ragguagliata:  $95 \times 1,00 + 12 \times 0,30 = 98,60$  mq

**Considerazioni e criteri di stima:** Il quesito posto al sottoscritto riguarda la determinazione dell'odierno valore venale in comune commercio di un appartamento destinato a civile abitazione sito nel comune di Catania.

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativa, che giunge al valore degli immobili applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, con riferimento a data attuale.

Si ritiene opportuno, allo scopo di confrontare i risultati, l'istituzione di un secondo metodo di stima basato sulla capitalizzazione del reddito il quale è fondato sul concetto che un bene vale in funzione di quanto può rendere.

Verrà quindi eseguita la media aritmetica dei valori trovati con i due metodi di stima così da ricavare il valore dell'immobile.

**Stima sintetico comparativa:** Tenuto conto di quanto precede, delle caratteristiche, dell'ubicazione, della consistenza del bene oggetto di stima, dello stato conservativo, avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della città di Catania, avendo consultato le riviste di annunci immobiliari e la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si attribuisce il valore unitario di 1.500,00 €/mq. Pertanto si ha:

$$1.500,00 \text{ €/mq} \times 98,60 \text{ mq} = 147.900,00 \text{ €}$$

**Stima a capitalizzazione del reddito:** La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

$$V = (R-S) / r$$

dove:

V = Valore di mercato dell'immobile;

R = Reddito lordo medio annuo;

S = Spese medie annue;

r = Tasso di capitalizzazione;

(R-S) = reddito netto medio annuo.

Nel nostro caso, considerando un canone mensile pari a 500,00 €, si ha:

$$R = 6.000,00 \text{ €}$$

$$S = 1.200,00 \text{ € (20% di R)}$$

$$r = 4,0\%$$

$$V = (6.000,00 \text{ €} - 1.200,00 \text{ €}) / 4,0\% = 120.000,00 \text{ €}$$

**Media dei valori:** I valori ottenuti con i due metodi di stima sono concordi nei limiti della normale approssimazione estimale, per cui se ne può operare la media aritmetica che risulta essere pari, in cifra tonda, a:

$$(147.900,00 \text{ €} + 120.000,00 \text{ €}) / 2 = 134.000,00 \text{ €}$$

### 3. APPARTAMENTO IN CATANIA VIA DEL ROTOLO N° 44-46 sub. 15

**Descrizione dell'immobile:** L'immobile oggetto di stima è ubicato in via del Rotolo n° 44-46, edificio A, scala B, nella zona semicentrale nord del comune di Catania. Esso è costituito da un appartamento destinato a civile



abitazione posto al piano terra composto da ingresso, tre vani, cucina, bagno e accessori per una superficie complessiva di 96 mq circa. È inoltre presente un balcone avente superficie pari a 12 mq. L'altezza del soffitto dal pavimento è pari a 2,90 metri. Rifiniture: pavimento in segato di marmo, pareti rifinite con pittura lavabile, porte interne in legno, infissi esterni in legno. Sono presenti l'impianto idrico, elettrico, igienico-sanitario non certificati secondo la normativa vigente. Nel bagno sono presenti vaso, lavabo, bidet e vasca, maiolica alle pareti per un'altezza di due metri. L'appartamento è attualmente comunicante con l'appartamento limitrofo (sub 2) attraverso il corridoio nel quale è stata eliminata la parete di confine. Le condizioni dell'appartamento sono mediocri.

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile ha struttura portante in calcestruzzo armato ed è stato costruito a metà degli anni sessanta. È presente l'ascensore ed il servizio di portierato. Attualmente l'immobile risulta libero.

**Situazione urbanistica:** Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è stato realizzato giusto progetto approvato con Provvedimento n° 357 del 25/02/1964. È stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 22/02/1968.

Per l'immobile la ditta [REDACTED] in data 30/09/1986 prot. n° 56293, pratica n° 16591, ha presentato domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 e L. R. n° 37/85 (Mod. 47/85-A Mod. 47/85-B Mod. 47/85-C nn° prog. 0408529405/2 e 0408529405/3 aumento di superficie utile, opere di ristrutturazione, cambio destinazione d'uso, piccole

modifiche). L'oblazione dell'intera pratica risulta pagata; essendo l'abuso realizzato ante 1967 non ci sono oneri concessori da pagare.

In data 27/12/2004 è stata rilasciata dal Comune di Catania l'attestazione che l'intero fabbricato rientra nelle condizioni di applicabilità della sanatoria previste dall'art. 23 della L. R. 37/85 (insussistenza vincoli).

**Situazione catastale:** L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Catania al foglio 17 particella 27 sub 15 con i seguenti dati: Categoria A/3, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita € 610,71 intestato alla ditta [REDACTED] proprietà 1/1. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

**Situazione energetica:** Per l'immobile oggetto di stima non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

**Consistenza vendibile:** Sulla base dei rilievi effettuati dal sottoscritto e della planimetria catastale si sono computate le consistenze vendibili del bene:

Abitazione	mq	96
Balconi	mq	12

Superficie ragguagliata:  $96 \times 1,00 + 12 \times 0,30 = 99,60$  mq

**Considerazioni e criteri di stima:** Il quesito posto al sottoscritto riguarda la determinazione dell'odierno valore venale in comune commercio di un appartamento destinato a civile abitazione sito nel comune di Catania.

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativa, che giunge al valore degli immobili applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare in sede



di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, con riferimento a data attuale.

Si ritiene opportuno, allo scopo di confrontare i risultati, l'istituzione di un secondo metodo di stima basato sulla capitalizzazione del reddito il quale è fondato sul concetto che un bene vale in funzione di quanto può rendere.

Verrà quindi eseguita la media aritmetica dei valori trovati con i due metodi di stima così da ricavare il valore dell'immobile.

**Stima sintetico comparativa:** Tenuto conto di quanto precede, delle caratteristiche, dell'ubicazione, della consistenza del bene oggetto di stima, dello stato conservativo, avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della città di Catania, avendo consultato le riviste di annunci immobiliari e la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si attribuisce il valore unitario di 1.500,00 €/mq. Pertanto si ha:

$$1.500,00 \text{ €/mq} \times 99,60 \text{ mq} = 149.400,00 \text{ €}$$

**Stima a capitalizzazione del reddito:** La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

$$V = (R-S) / r$$

dove:

V = Valore di mercato dell'immobile;

R = Reddito lordo medio annuo;

S = Spese medie annue;

r = Tasso di capitalizzazione;

(R-S) = reddito netto medio annuo.

Nel nostro caso, considerando un canone mensile pari a 500,00 €, si ha:



$$R = 6.000,00 \text{ €}$$

$$S = 1.200,00 \text{ € (20\% di R)}$$

$$r = 4,0\%$$

$$V = (6.000,00 \text{ €} - 1.200,00 \text{ €}) / 4,0\% = 120.000,00 \text{ €}$$

**Media dei valori:** I valori ottenuti con i due metodi di stima sono concordi nei limiti della normale approssimazione estimale, per cui se ne può operare la media aritmetica che risulta essere pari, in cifra tonda, a:

$$(149.400,00 \text{ €} + \text{€ } 120.000,00 \text{ €}) / 2 = 135.000,00 \text{ €}$$

#### 4. APPARTAMENTO IN CATANIA VIA DEL ROLOLO N° 44-46 sub. 16

**Descrizione dell'immobile:** L'immobile oggetto di stima è ubicato in via del Rotolo n° 44-46, edificio A, scala B, nella zona semicentrale nord del comune di Catania. Esso è costituito da un appartamento destinato a civile abitazione posto al piano terra composto da ingresso, cucina, tre vani, bagno e accessori per una superficie complessiva di 118 mq circa. È inoltre presente un balcone avente superficie pari a 12 mq. L'altezza del soffitto dal pavimento è pari a 2,90 metri. Rifiniture: pavimento in segato di marmo, pareti rifinite con pittura lavabile, porte interne in legno, infissi esterni in legno. Sono presenti l'impianto idrico, elettrico, igienico-sanitario non certificati secondo la normativa vigente. Nel bagno sono presenti vaso, lavabo, bidet e vasca, maiolica alle pareti per un'altezza di due metri. Le condizioni dell'appartamento sono mediocri.

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile ha struttura portante in calcestruzzo armato ed è stato costruito a metà degli anni sessanta. È presente l'ascensore ed il servizio di portierato. Attualmente l'immobile risulta libero.

**Situazione urbanistica:** Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è stato realizzato giusto progetto approvato con Provvedimento n° 357 del 25/02/1964. È stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 22/02/1968.

Per l'immobile la ditta [REDACTED] in data 30/09/1986 prot. n° 56293, pratica n° 16591, ha presentato domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 e L. R. n° 37/85 (Mod. 47/85-C n° prog. 0408529405/3 piccole modifiche). L'oblazione dell'intera pratica risulta pagata; essendo l'abuso realizzato ante 1967 non ci sono oneri concessori da pagare.

In data 27/12/2004 è stata rilasciata dal Comune di Catania l'attestazione che l'intero fabbricato rientra nelle condizioni di applicabilità della sanatoria previste dall'art. 23 della L. R. 37/85 (insussistenza vincoli).

**Situazione catastale:** L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Catania al foglio 17 particella 27 sub 16 con i seguenti dati: Categoria A/3, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita € 610,71 intestato alla ditta [REDACTED] proprietà 1/1. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi a meno di qualche modifica interna. Tali lievi modifiche non incidono sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe e pertanto non è necessario la dichiarazione di variazione.

**Situazione energetica:** Per l'immobile oggetto di stima non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).



**Consistenza vendibile:** Sulla base dei rilievi effettuati dal sottoscritto e della planimetria catastale si sono computate le consistenze vendibili del bene:

Abitazione	mq	118
Balconi	mq	12

Superficie ragguagliata:  $118 \times 1,00 + 12 \times 0,30 = 121,60$  mq

**Considerazioni e criteri di stima:** Il quesito posto al sottoscritto riguarda la determinazione dell'odierno valore venale in comune commercio di un appartamento destinato a civile abitazione sito nel comune di Catania.

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativa, che giunge al valore degli immobili applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, con riferimento a data attuale.

Si ritiene opportuno, allo scopo di confrontare i risultati, l'istituzione di un secondo metodo di stima basato sulla capitalizzazione del reddito il quale è fondato sul concetto che un bene vale in funzione di quanto può rendere.

Verrà quindi eseguita la media aritmetica dei valori trovati con i due metodi di stima così da ricavare il valore dell'immobile.

**Stima sintetico comparativa:** Tenuto conto di quanto precede, delle caratteristiche, dell'ubicazione, della consistenza del bene oggetto di stima, dello stato conservativo, avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della città di Catania, avendo consultato le riviste di annunci immobiliari e la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si attribuisce il valore unitario di 1.550,00 €/mq. Pertanto si ha:

$$1.550,00 \text{ €/mq} \times 121,60 \text{ mq} = 188.480,00 \text{ €}$$

**Stima a capitalizzazione del reddito:** La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

$$V = (R-S) / r$$

dove:

V = Valore di mercato dell'immobile;

R = Reddito lordo medio annuo;

S = Spese medie annue;

r = Tasso di capitalizzazione;

(R-S) = reddito netto medio annuo.

Nel nostro caso, considerando un canone mensile pari a 600,00 €, si ha:

$$R = 7.200,00 \text{ €}$$

$$S = 1.440,00 \text{ € (20\% di R)}$$

$$r = 4,0\%$$

$$V = (7.200,00 \text{ €} - 1.440,00 \text{ €}) / 4,0\% = 144.000,00 \text{ €}$$

**Media dei valori:** I valori ottenuti con i due metodi di stima sono concordi nei limiti della normale approssimazione estimale, per cui se ne può operare la media aritmetica che risulta essere pari, in cifra tonda, a:

$$(188.480,00 \text{ €} + 144.000,00 \text{ €}) / 2 = 166.000,00 \text{ €}$$

## 5. APPARTAMENTO IN CATANIA VIA DEL ROTOLO N° 44-46 sub. 71

**Descrizione dell'immobile:** L'immobile oggetto di stima è ubicato in via del Rotolo n° 44-46, edificio B, scala D, nella zona semicentrale nord del comune di Catania. Esso è costituito da un appartamento destinato a civile

abitazione posto al piano secondo composto da ingresso, tre vani, cucina, bagno e accessori per una superficie complessiva di 105 mq circa. È inoltre presente un balcone avente superficie pari a 22 mq. Sul balcone è stata realizzata una veranda con struttura precaria in alluminio e vetro di superficie pari a 2,50 mq. L'altezza del soffitto dal pavimento è pari a 3,00 metri. Rifiniture: pavimento in segato di marmo, pareti rifinite con pittura lavabile, porte interne in legno, infissi esterni in legno. Sono presenti l'impianto idrico, elettrico, igienico-sanitario non certificati secondo la normativa vigente. Nel bagno sono presenti vaso, lavabo, bidet e doccia, maiolica alle pareti per un'altezza di due metri. Le condizioni dell'appartamento sono mediocri.

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile ha struttura portante in calcestruzzo armato ed è stato costruito a metà degli anni sessanta. È presente l'ascensore ed il servizio di portierato. Attualmente l'immobile risulta libero.

**Situazione urbanistica:** Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è stato realizzato giusto progetto approvato con Provvedimento n° 357 del 25/02/1964. È stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 22/02/1968.

Per l'immobile la ditta [REDACTED] in data 30/09/1986 prot. n° 56293, pratica n° 16591, ha presentato domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 e L. R. n° 37/85 (Mod. 47/85-A Mod. 47/85-C nn° prog. 0408529405/2 e 0408529405/3 aumento di superficie utile, piccole modifiche). L'oblazione dell'intera pratica risulta pagata; essendo l'abuso realizzato ante 1967 non ci sono oneri concessori da pagare.

In data 27/12/2004 è stata rilasciata dal Comune di Catania l'attestazione che l'intero fabbricato rientra nelle condizioni di applicabilità della sanatoria previste dall'art. 23 della L. R. 37/85 (insussistenza vincoli).

**Situazione catastale:** L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Catania al foglio 17 particella 27 sub 71 con i seguenti dati: Categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita € 499,67 intestato alla ditta [REDACTED] proprietà 1/1. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

**Situazione energetica:** Per l'immobile oggetto di stima non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

**Consistenza vendibile:** Sulla base dei rilievi effettuati dal sottoscritto e della planimetria catastale si sono computate le consistenze vendibili del bene:

Abitazione	mq	105
Balcone	mq	22
Superficie ragguagliata: $105 \times 1,00 + 22 \times 0,30 = 111,60$ mq		

**Considerazioni e criteri di stima:** Il quesito posto al sottoscritto riguarda la determinazione dell'odierno valore venale in comune commercio di un appartamento destinato a civile abitazione sito nel comune di Catania.

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativa, che giunge al valore degli immobili applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, con riferimento a data attuale.

Si ritiene opportuno, allo scopo di confrontare i risultati, l'istituzione di un secondo metodo di stima basato sulla capitalizzazione del reddito il quale è fondato sul concetto che un bene vale in funzione di quanto può rendere.

Verrà quindi eseguita la media aritmetica dei valori trovati con i due metodi di stima così da ricavare il valore dell'immobile.

**Stima sintetico comparativa:** Tenuto conto di quanto precede, delle caratteristiche, dell'ubicazione, della consistenza del bene oggetto di stima, dello stato conservativo, avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della città di Catania, avendo consultato le riviste di annunci immobiliari e la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si attribuisce il valore unitario di 1.500,00 €/mq. Pertanto si ha:

$$1.500,00 \text{ €/mq} \times 111,60 \text{ mq} = 167.400,00 \text{ €}$$

**Stima a capitalizzazione del reddito:** La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

$$V = (R-S) / r$$

dove:

V = Valore di mercato dell'immobile;

R = Reddito lordo medio annuo;

S = Spese medie annue;

r = Tasso di capitalizzazione;

(R-S) = reddito netto medio annuo.

Nel nostro caso, considerando un canone mensile pari a 500,00 €, si ha:

$$R = 6.000,00 \text{ €}$$

$$S = 1.200,00 \text{ € (20\% di R)}$$

$$r = 4,0\%$$

$$V = (6.000,00 \text{ €} - 1.200,00 \text{ €}) / 4,0\% = 120.000,00 \text{ €}$$

**Media dei valori:** I valori ottenuti con i due metodi di stima sono concordi nei limiti della normale approssimazione estimale, per cui se ne può operare la media aritmetica che risulta essere pari, in cifra tonda, a:

$$(167.400,00 \text{ €} + 120.000,00 \text{ €}) / 2 = 144.000,00 \text{ €}$$

## 6. APPARTAMENTO IN CATANIA VIA DEL ROTOLO N° 44-46 sub. 75

**Descrizione dell'immobile:** L'immobile oggetto di stima è ubicato in via del Rotolo n° 44-46, edificio B, scala D, nella zona semicentrale nord del comune di Catania. Esso è costituito da un appartamento destinato a civile abitazione posto al piano terzo composto da ingresso, due vani, cucina, bagno e accessori per una superficie complessiva di 60 mq circa. È inoltre presente un balcone avente superficie pari a 20 mq. L'altezza del soffitto dal pavimento è pari a 3,00 metri. Rifiniture: pavimento in segato di marmo, pareti rifinite con pittura lavabile, porte interne in legno, infissi esterni in legno. Sono presenti l'impianto idrico, elettrico, igienico-sanitario non certificati secondo la normativa vigente. Nel bagno sono presenti vaso, lavabo, bidet e doccia, maiolica alle pareti per un'altezza di due metri. Le condizioni dell'appartamento sono mediocri.

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile ha struttura portante in calcestruzzo armato ed è stato costruito a metà degli anni sessanta. È presente l'ascensore ed il servizio di portierato. Attualmente l'immobile risulta libero.

**Situazione urbanistica:** Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è stato realizzato giusto progetto approvato con Provvedimento n° 357 del 25/02/1964. È stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 22/02/1968.

Per l'immobile la ditta [REDACTED] in data 30/09/1986 prot. n° 56293, pratica n° 16591, ha presentato domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 e L. R. n° 37/85 (Mod. 47/85-C n° prog. 0408529405/3 piccole modifiche). L'oblazione dell'intera pratica risulta pagata; essendo l'abuso realizzato ante 1967 non ci sono oneri concessori da pagare.

In data 27/12/2004 è stata rilasciata dal Comune di Catania l'attestazione che l'intero fabbricato rientra nelle condizioni di applicabilità della sanatoria previste dall'art. 23 della L. R. 37/85 (insussistenza vincoli).

**Situazione catastale:** L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Catania al foglio 17 particella 27 sub 75 con i seguenti dati: Categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, rendita € 444,15 intestato alla ditta F.lli Costanzo S.p.a. proprietà 1/1. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

**Situazione energetica:** Per l'immobile oggetto di stima non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

**Consistenza vendibile:** Sulla base dei rilievi effettuati dal sottoscritto e della planimetria catastale si sono computate le consistenze vendibili del bene:

Abitazione	mq	60
Balconi	mq	20
Superficie raggagliata: $60 \times 1,00 + 20 \times 0,30 = 66,00$ mq		

20

**Considerazioni e criteri di stima:** Il quesito posto al sottoscritto riguarda la determinazione dell'odierno valore venale in comune commercio di un appartamento destinato a civile abitazione sito nel comune di Catania.

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativa, che giunge al valore degli immobili applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, con riferimento a data attuale.

Si ritiene opportuno, allo scopo di confrontare i risultati, l'istituzione di un secondo metodo di stima basato sulla capitalizzazione del reddito il quale è fondato sul concetto che un bene vale in funzione di quanto può rendere.

Verrà quindi eseguita la media aritmetica dei valori trovati con i due metodi di stima così da ricavare il valore dell'immobile.

**Stima sintetico comparativa:** Tenuto conto di quanto precede, delle caratteristiche, dell'ubicazione, della consistenza del bene oggetto di stima, dello stato conservativo, avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della città di Catania, avendo consultato le riviste di annunci immobiliari e la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si attribuisce il valore unitario di 1.400,00 €/mq. Pertanto si ha:

$$1.400,00 \text{ €/mq} \times 66,00 \text{ mq} = 92.400,00 \text{ €}$$

**Stima a capitalizzazione del reddito:** La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

$$V = (R-S) / r$$

dove:

V = Valore di mercato dell'immobile;

R = Reddito lordo medio annuo;

S = Spese medie annue;

r = Tasso di capitalizzazione;

(R-S) = reddito netto medio annuo.

Nel nostro caso, considerando un canone mensile pari a 350,00 €, si ha:

R = 4.200,00 €

S = 840,00 € (20% di R)

r = 4,0%

$V = (4.200,00 \text{ €} - 840,00 \text{ €}) / 4,0\% = 84.000,00 \text{ €}$

**Media dei valori:** I valori ottenuti con i due metodi di stima sono concordi nei limiti della normale approssimazione estimale, per cui se ne può operare la media aritmetica che risulta essere pari, in cifra tonda, a:

$(92.400,00 \text{ €} + 84.000,00 \text{ €}) / 2 = 88.200,00 \text{ €}$

## 7. APPARTAMENTO IN CATANIA VIA DEL ROTOLO N° 44-46 sub. 125

**Descrizione dell'immobile:** L'immobile oggetto di stima è ubicato in via del Rotolo n° 44-46, edificio D, scala F, nella zona semicentrale nord del comune di Catania. Esso è costituito da un appartamento destinato a civile abitazione posto al piano secondo composto da ingresso, due grandi vani, cucina, bagno e accessori per una superficie complessiva di 98 mq circa. Sono inoltre presenti due balconi aventi superficie complessiva pari a 10 mq. L'altezza del soffitto dal pavimento è pari a 3,00 metri. Rifiniture: pavimento in gres porcellanato, pareti rifinite con pittura lavabile, porte interne in legno, infissi

esterni in legno con vetro singolo. Sono presenti l'impianto idrico, elettrico, igienico-sanitario. L'appartamento non è stato visionato in quanto occupato da un inquilino sotto sfratto; la superficie è stata ricavata dalla planimetria catastale mentre per le rifiniture si sono considerate quelle presenti negli altri immobili oggetto di stima.

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile ha struttura portante in calcestruzzo armato ed è stato costruito a metà degli anni sessanta. È presente l'ascensore ed il servizio di portierato. Attualmente l'immobile risulta occupato.

**Situazione urbanistica:** Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è stato realizzato giusto progetto approvato con Provvedimento n° 357 del 25/02/1964. È stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 22/02/1968.

Per l'immobile la ditta [REDACTED] in data 30/09/1986 prot. n° 56293, pratica n° 16591, ha presentato domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 e L. R. n° 37/85 (Mod. 47/85-B n° prog. 0408529405/4 opere di ristrutturazione edilizia, cambio destinazione d'uso). L'oblazione dell'intera pratica risulta pagata; essendo l'abuso realizzato ante 1967 non ci sono oneri concessori da pagare.

In data 27/12/2004 è stata rilasciata dal Comune di Catania l'attestazione che l'intero fabbricato rientra nelle condizioni di applicabilità della sanatoria previste dall'art. 23 della L. R. 37/85 (insussistenza vincoli).

**Situazione catastale:** L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Catania al foglio 17 particella 27 sub 125 con i seguenti dati:

Categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, rendita € 444,15 intestato alla ditta  
[REDACTED] proprietà 1/1.

**Situazione energetica:** Per l'immobile oggetto di stima non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

**Consistenza vendibile:** Sulla base della planimetria catastale si sono computate le consistenze vendibili del bene:

Abitazione mq 98

Balconi mq 10

Superficie ragguagliata:  $98 \times 1,00 + 10 \times 0,30 = 101$  mq

**Considerazioni e criteri di stima:** Il quesito posto al sottoscritto riguarda la determinazione dell'odierno valore venale in comune commercio di un appartamento destinato a civile abitazione sito nel comune di Catania.

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativa, che giunge al valore degli immobili applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, con riferimento a data attuale.

Si ritiene opportuno, allo scopo di confrontare i risultati, l'istituzione di un secondo metodo di stima basato sulla capitalizzazione del reddito il quale è fondato sul concetto che un bene vale in funzione di quanto può rendere.

Verrà quindi eseguita la media aritmetica dei valori trovati con i due metodi di stima così da ricavare il valore dell'immobile.

**Stima sintetico comparativa:** Tenuto conto di quanto precede, delle caratteristiche, dell'ubicazione, della consistenza del bene oggetto di stima,



dello stato conservativo, avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della città di Catania, avendo consultato le riviste di annunci immobiliari e la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si attribuisce il valore unitario di 1.500,00 €/mq. Pertanto si ha:

$$1.500,00 \text{ €/mq} \times 101,00 \text{ mq} = 151.500,00 \text{ €}$$

**Stima a capitalizzazione del reddito:** La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

$$V = (R-S) / r$$

dove:

V = Valore di mercato dell'immobile;

R = Reddito lordo medio annuo;

S = Spese medie annue;

r = Tasso di capitalizzazione;

(R-S) = reddito netto medio annuo.

Nel nostro caso, considerando un canone mensile pari a 500,00 €, si ha:

$$R = 6.000,00 \text{ €}$$

$$S = 1.200,00 \text{ € (20\% di R)}$$

$$r = 4,0\%$$

$$V = (6.000,00 \text{ €} - 1.200,00 \text{ €}) / 4,0\% = 120.000,00 \text{ €}$$

**Media dei valori:** I valori ottenuti con i due metodi di stima sono concordi nei limiti della normale approssimazione estimale, per cui se ne può operare la media aritmetica che risulta essere pari, in cifra tonda, a:

$$(151.500,00 \text{ €} + 120.000,00 \text{ €}) / 2 = 136.000,00 \text{ €}$$

**8. APPARTAMENTO IN CATANIA VIA DEL ROTOLO N° 44-46 sub. 369**

**Descrizione dell'immobile:** L'immobile oggetto di stima è ubicato in via del Rotolo n° 44-46, edificio A, scala C, nella zona semicentrale nord del comune di Catania. Esso è costituito da un appartamento destinato a civile abitazione posto al piano secondo composto da ingresso, tre vani e accessori per una superficie complessiva di 85 mq circa. Non sono presenti cucina e bagno in quanto i vani corrispondenti sono stati frazionati e inglobati negli anni passati all'appartamento confinante. L'altezza del soffitto dal pavimento è pari a 3,00 metri. Rifiniture: pavimento in segato di marmo, pareti rifinite con pittura lavabile, porte interne in legno, infissi esterni in legno vetro singolo. È presente l'impianto elettrico.

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile ha struttura portante in calcestruzzo armato ed è stato costruito a metà degli anni sessanta. Nella scala non è presente l'ascensore; il complesso condominiale è dotato di servizio di portierato. Attualmente l'immobile risulta libero.

**Situazione urbanistica:** Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è stato realizzato giusto progetto approvato con Provvedimento n° 357 del 25/02/1964. È stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 22/02/1968.

Per il fabbricato la ditta [REDACTED] in data 30/09/1986 prot. n° 56293, pratica n° 16591, ha presentato domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 e L. R. n° 37/85 e successive modifiche ed integrazioni. In data 27/12/2004 è stata rilasciata dal Comune di Catania

l'attestazione che l'immobile rientra nelle condizioni di applicabilità della sanatoria previste dall'art. 23 della L. R. 37/85 (insussistenza vincoli).

**Situazione catastale:** L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Catania al foglio 17 particella 27 sub 369 con i seguenti dati: Categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, rendita € 444,15 intestato alla ditta [REDACTED] proprietà 1/1. La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto sono rappresentati cucina e bagno che nella realtà non ci sono più.

**Situazione energetica:** Per l'immobile oggetto di stima non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

**Consistenza vendibile:** Sulla base dei rilievi effettuati dal sottoscritto e della planimetria catastale si sono computate le consistenze vendibili del bene:

Abitazione (deposito)	mq	85
-----------------------	----	----

**Considerazioni e criteri di stima:** Il quesito posto al sottoscritto riguarda la determinazione dell'odierno valore venale in comune commercio di un appartamento destinato a civile abitazione sito nel comune di Catania.

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativa, che giunge al valore degli immobili applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, con riferimento a data attuale.

Si ritiene opportuno, allo scopo di confrontare i risultati, l'istituzione di un secondo metodo di stima basato sulla capitalizzazione del reddito il quale è fondato sul concetto che un bene vale in funzione di quanto può rendere.

Verrà quindi eseguita la media aritmetica dei valori trovati con i due metodi di stima così da ricavare il valore dell'immobile.

**Stima sintetico comparativa:** Tenuto conto di quanto precede, delle caratteristiche, dell'ubicazione, della consistenza del bene oggetto di stima, dello stato conservativo, della mancanza di bagno e cucina non facilmente realizzabili, avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della città di Catania, avendo consultato le riviste di annunci immobiliari e la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si attribuisce il valore unitario di 750,00 €/mq. Pertanto si ha:

$$750,00 \text{ €/mq} \times 85 \text{ mq} = 63.750,00 \text{ €}$$

**Stima a capitalizzazione del reddito:** La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

$$V = (R-S) / r$$

dove:

V = Valore di mercato dell'immobile;

R = Reddito lordo medio annuo;

S = Spese medie annue;

r = Tasso di capitalizzazione;

(R-S) = reddito netto medio annuo.

Nel nostro caso, considerando un canone mensile pari a 200,00 €, si ha:

$$R = 2.400,00 \text{ €}$$

$$S = 480,00 \text{ € (20\% di R)}$$

$$r = 4,0\%$$

$$V = (2.400,00 \text{ €} - 480,00 \text{ €}) / 4,0\% = 48.000,00 \text{ €}$$

**Media dei valori:** I valori ottenuti con i due metodi di stima sono concordi nei limiti della normale approssimazione estimale, per cui se ne può operare la media aritmetica che risulta essere pari, in cifra tonda, a:

$$(63.750,00 \text{ €} + \text{€ } 48.000,00) / 2 = 56.000,00 \text{ €}$$

## 9. UFFICIO IN CATANIA VIA DEL ROTOLO N° 44-46 subb. 376 – 377

- 378 – 379 - 380

**Descrizione dell'immobile:** L'immobile oggetto di stima è ubicato in via del Rotolo n° 44/46, edificio A, scala B, nella zona semicentrale nord del comune di Catania. Esso è costituito da un appartamento destinato ad ufficio posto al piano primo composto da corridoio, 20 vani, 5 bagni e accessori per una superficie complessiva di 625 mq circa. L'altezza del soffitto dal pavimento è pari a 3,00 metri. Sono presenti dei ballatoi aggettanti su tre prospetti di superficie complessiva pari a 95 mq circa. Rifiniture: pavimento in segato di marmo, pareti rifinite con pittura lavabile, porte interne in legno, infissi esterni in legno con vetro singolo. Sono presenti l'impianto idrico, elettrico, igienico-sanitario, citofonico.

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile ha struttura portante in calcestruzzo armato ed è stato costruito a metà degli anni sessanta. È presente l'ascensore ed il servizio di portierato. Attualmente l'immobile risulta libero.

**Situazione urbanistica:** Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è stato realizzato giusto progetto approvato con Provvedimento n° 357 del 25/02/1964. È stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 22/02/1968.



Per l'immobile la ditta [REDACTED] in data 30/09/1986 prot. n° 56293, pratica n° 16591, ha presentato domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 e L. R. n° 37/85 (Mod. 47/85-B n° prog. 0408529405/1 opere di cambio destinazione d'uso; Mod 47/85-D prog. 0408529405/2 opere realizzate in difformità della licenza edilizia; Mod. 47/85-D prog. 0408529405/4 opere di ristrutturazione realizzate senza licenza edilizia). L'oblazione dell'intera pratica risulta pagata; essendo l'abuso realizzato ante 1967 non ci sono oneri concessori da pagare.

In data 27/12/2004 è stata rilasciata dal Comune di Catania l'attestazione che l'immobile rientra nelle condizioni di applicabilità della sanatoria previste dall'art. 23 della L. R. 37/85 (insussistenza vincoli).

**Situazione catastale:** L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Catania al foglio 17 particella 27

sub 376 con i seguenti dati: Categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 2.010,31 intestato alla ditta [REDACTED] proprietà 1/1.

sub 377 con i seguenti dati: Categoria A/10, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 2.680,41 intestato alla ditta [REDACTED] proprietà 1/1.

sub 378 con i seguenti dati: Categoria A/10, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 2.680,41 intestato alla ditta [REDACTED] proprietà 1/1.

sub 379 con i seguenti dati: Categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 2.457,04 intestato alla ditta [REDACTED] proprietà 1/1.

sub 380 con i seguenti dati: Categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 2.010,31 intestato alla ditta [REDACTED] proprietà 1/1.

L'insieme delle cinque planimetrie catastali è conforme allo stato dei luoghi a meno di qualche leggera modifica interna.

**Situazione energetica:** Per l'immobile oggetto di stima non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

**Consistenza vendibile:** Sulla base dei rilievi effettuati dal sottoscritto e delle planimetrie catastali si sono computate le consistenze vendibili del bene:

Ufficio	mq	625
Balconi	mq	95

Superficie ragguagliata:  $625 \times 1,00 + 95 \times 0,15 = 639$  mq

**Considerazioni e criteri di stima:** Il quesito posto al sottoscritto riguarda la determinazione dell'odierno valore venale in comune commercio di un appartamento destinato ad ufficio sito nel comune di Catania.

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativa, che giunge al valore degli immobili applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, con riferimento a data attuale.

Si ritiene opportuno, allo scopo di confrontare i risultati, l'istituzione di un secondo metodo di stima basato sulla capitalizzazione del reddito il quale è fondato sul concetto che un bene vale in funzione di quanto può rendere.

Verrà quindi eseguita la media aritmetica dei valori trovati con i due metodi di stima così da ricavare il valore dell'immobile.

**Stima sintetico comparativa:** Tenuto conto di quanto precede, delle caratteristiche, dell'ubicazione, della grande consistenza del bene oggetto di



stima, dello stato conservativo, avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della città di Catania, avendo consultato le riviste di annunci immobiliari e la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si attribuisce il valore unitario di 1.100,00 €/mq. Pertanto si ha:

$$1.100,00 \text{ €/mq} \times 639 \text{ mq} = 702.900,00 \text{ €}$$

**Stima a capitalizzazione del reddito:** La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

$$V = (R-S) / r$$

dove:

V = Valore di mercato dell'immobile;

R = Reddito lordo medio annuo;

S = Spese medie annue;

r = Tasso di capitalizzazione;

(R-S) = reddito netto medio annuo.

Nel nostro caso, considerando un canone mensile pari a 2.500,00 €, si ha:

$$R = 30.000,00 \text{ €}$$

$$S = 6.000,00 \text{ € (20\% di R)}$$

$$r = 4,0\%$$

$$V = (30.000,00 \text{ €} - 6.000,00 \text{ €}) / 4,0\% = 600.000,00 \text{ €}$$

**Media dei valori:** I valori ottenuti con i due metodi di stima sono concordi nei limiti della normale approssimazione estimale, per cui se ne può operare la media aritmetica che risulta essere pari, in cifra tonda, a:

$$(702.900,00 \text{ €} + 600.000,00 \text{ €}) / 2 = 650.000,00 \text{ €}$$



**10. GARAGE IN CATANIA VIA DEL ROTOLO 44-46 sub 28**

**Descrizione dell'immobile:** L'immobile oggetto di stima è ubicato in via del Rotolo n° 44-46, edificio A, nella zona semicentrale nord del comune di Catania. Esso è costituito da un garage, contrassegnato col numero 13, posto al piano seminterrato avente superficie pari a 16 mq circa. L'altezza del soffitto dal pavimento è pari a 2,60 metri. La superficie è stata ricavata dalla planimetria catastale.

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile ha struttura portante in calcestruzzo armato ed è stato costruito a metà degli anni sessanta. È presente il servizio di portierato. Attualmente l'immobile risulta libero.

**Situazione urbanistica:** Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è stato realizzato giusto progetto approvato con Provvedimento n° 357 del 25/02/1964. È stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 22/02/1968.

Per l'immobile la ditta [REDACTED] in data 30/09/1986 prot. n° 56293, pratica n° 16591, ha presentato domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 e L. R. n° 37/85 (Mod. 47/85-A n° prog. 0408529405/1 aumento di superficie utile non residenziale). L'oblazione dell'intera pratica risulta pagata; essendo l'abuso realizzato ante 1967 non ci sono oneri concessori da pagare.

In data 27/12/2004 è stata rilasciata dal Comune di Catania l'attestazione che l'intero fabbricato rientra nelle condizioni di applicabilità della sanatoria previste dall'art. 23 della L. R. 37/85 (insussistenza vincoli).



**Situazione catastale:** L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Catania al foglio 17 particella 27 sub 28 con i seguenti dati: Categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, rendita € 65,28 intestato alla ditta [REDACTED] proprietà 1/1.

**Situazione energetica:** L'immobile non è soggetto a certificazione energetica.

**Consistenza vendibile:** Sulla base dei rilievi effettuati dal sottoscritto si è computata la consistenza vendibile del bene:

Garage	mq	16
--------	----	----

**Considerazioni e criteri di stima:** Il quesito posto al sottoscritto riguarda la determinazione dell'odierno valore venale in comune commercio di un garage sito nel comune di Catania.

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativa, che giunge al valore degli immobili applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, con riferimento a data attuale.

Si ritiene opportuno, allo scopo di confrontare i risultati, l'istituzione di un secondo metodo di stima basato sulla capitalizzazione del reddito il quale è fondato sul concetto che un bene vale in funzione di quanto può rendere.

Verrà quindi eseguita la media aritmetica dei valori trovati con i due metodi di stima così da ricavare il valore dell'immobile.

**Stima sintetico comparativa:** Tenuto conto di quanto precede, delle caratteristiche, dell'ubicazione, della consistenza del bene oggetto di stima,



dello stato conservativo, avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della città di Catania, avendo consultato le riviste di annunci immobiliari e la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si attribuisce il valore unitario di 1.000,00 €/mq. Pertanto si ha:

$$1.000,00 \text{ €/mq} \times 16 \text{ mq} = 16.000,00 \text{ €}$$

**Stima a capitalizzazione del reddito:** La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

$$V = (R-S) / r$$

dove:

V = Valore di mercato dell'immobile;

R = Reddito lordo medio annuo;

S = Spese medie annue;

r = Tasso di capitalizzazione;

(R-S) = reddito netto medio annuo.

Nel nostro caso, considerando un canone mensile pari a 100,00 €, si ha:

$$R = 1.200,00 \text{ €}$$

$$S = 240,00 \text{ € (20\% di R)}$$

$$r = 6,0\%$$

$$V = (1.200,00 \text{ €} - 240,00 \text{ €}) / 6,0\% = 16.000,00 \text{ €}$$

**Media dei valori:** I valori ottenuti con i due metodi di stima sono concordi nei limiti della normale approssimazione estimale, per cui se ne può

operare la media aritmetica che risulta essere pari, in cifra tonda, a:

$$(16.000,00 \text{ €} + 16.000,00 \text{ €}) / 2 = 16.000,00 \text{ €}$$



**11. GARAGE IN CATANIA VIA DEL ROTOLO 44-46 sub 40**

**Descrizione dell'immobile:** L'immobile oggetto di stima è ubicato in via del Rotolo n° 44-46, edificio B, nella zona semicentrale nord del comune di Catania. Esso è costituito da un garage posto al piano terra, contrassegnato col numero 6, avente superficie pari a 18 mq. L'altezza del soffitto da terra è pari a 1,80 metri.

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile ha struttura portante in calcestruzzo armato ed è stato costruito a metà degli anni sessanta. È presente il servizio di portierato. Attualmente l'immobile risulta libero.

**Situazione urbanistica:** Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è stato realizzato giusto progetto approvato con Provvedimento n° 357 del 25/02/1964. È stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 22/02/1968.

Per l'immobile la ditta [REDACTED] in data 30/09/1986 prot. n° 56293, pratica n° 16591, ha presentato domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 e L. R. n° 37/85 (Mod. 47/85-A n° prog. 0408529405/1 aumento di superficie utile non residenziale). L'oblazione dell'intera pratica risulta pagata; essendo l'abuso realizzato ante 1967 non ci sono oneri concessori da pagare.

In data 27/12/2004 è stata rilasciata dal Comune di Catania l'attestazione che l'intero fabbricato rientra nelle condizioni di applicabilità della sanatoria previste dall'art. 23 della L. R. 37/85 (insussistenza vincoli).

**Situazione catastale:** L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Catania al foglio 17 particella 27 sub 40 con i seguenti dati:

Categoria C/6, classe 7, consistenza 20 mq, rendita € 81,60 intestato alla ditta [REDACTED] proprietà 1/1. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

**Situazione energetica:** L'immobile non è soggetto a certificazione energetica.

**Consistenza vendibile:** Sulla base dei rilievi effettuati dal sottoscritto si è computata la consistenza vendibile del bene:

Garage	mq	18
--------	----	----

**Considerazioni e criteri di stima:** Il quesito posto al sottoscritto riguarda la determinazione dell'odierno valore venale in comune commercio di un garage sito nel comune di Catania.

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativa, che giunge al valore degli immobili applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, con riferimento a data attuale.

Si ritiene opportuno, allo scopo di confrontare i risultati, l'istituzione di un secondo metodo di stima basato sulla capitalizzazione del reddito il quale è fondato sul concetto che un bene vale in funzione di quanto può rendere.

Verrà quindi eseguita la media aritmetica dei valori trovati con i due metodi di stima così da ricavare il valore dell'immobile.

**Stima sintetico comparativa:** Tenuto conto di quanto precede, delle caratteristiche, dell'ubicazione, della consistenza del bene oggetto di stima, dello stato conservativo, dell'altezza del soffitto da terra, avuto riguardo ai



prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della città di Catania, avendo consultato le riviste di annunci immobiliari e la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si attribuisce il valore unitario di 1.000,00 €/mq. Pertanto si ha:

$$1.000,00 \text{ €/mq} \times 18 \text{ mq} = 18.000,00 \text{ €}$$

**Stima a capitalizzazione del reddito:** La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

$$V = (R-S) / r$$

dove:

V = Valore di mercato dell'immobile;

R = Reddito lordo medio annuo;

S = Spese medie annue;

r = Tasso di capitalizzazione;

(R-S) = reddito netto medio annuo.

Nel nostro caso, considerando un canone mensile pari a 100,00 €, si ha:

$$R = 1.200,00 \text{ €}$$

$$S = 240,00 \text{ € (20\% di R)}$$

$$r = 6,0\%$$

$$V = (1.200,00 \text{ €} - 240,00 \text{ €}) / 5,0\% = 16.000,00 \text{ €}$$

**Media dei valori:** I valori ottenuti con i due metodi di stima sono concordi nei limiti della normale approssimazione estimale, per cui se ne può operare la media aritmetica che risulta essere pari, in cifra tonda, a:

$$(18.000,00 \text{ €} + 16.000,00 \text{ €}) / 2 = 17.000,00 \text{ €}$$



## 12. GARAGE IN CATANIA VIA DEL ROTOLO 44-46 sub 42

**Descrizione dell'immobile:** L'immobile oggetto di stima è ubicato in via del Rotolo n° 44-46, edificio B, nella zona semicentrale nord del comune di Catania. Esso è costituito da un garage, contrassegnato col numero 8, posto al piano terra avente superficie pari a 27 mq circa. L'altezza del soffitto da terra è pari a 1,77 metri. Al garage si accede attraverso una zona di manovra di superficie pari a 36 mq circa, in comune col garage limitrofo descritto nel paragrafo successivo. Tale zona di manovra è delimitata da una saracinesca in ferro.

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile ha struttura portante in calcestruzzo armato ed è stato costruito a metà degli anni sessanta. È presente il servizio di portierato. Attualmente l'immobile risulta libero.

**Situazione urbanistica:** Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è stato realizzato giusto progetto approvato con Provvedimento n° 357 del 25/02/1964. È stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 22/02/1968.

Per l'immobile la ditta [REDACTED] in data 30/09/1986 prot. n° 56293, pratica n° 16591, ha presentato domanda di concessione edilizia sanatoria ai sensi della legge 47/85 e L. R. n° 37/85 (Mod. 47/85-A n° prog. 0408529405/1 aumento di superficie utile non residenziale). L'oblazione dell'intera pratica risulta pagata; essendo l'abuso realizzato ante 1967 non ci sono oneri concessori da pagare.



In data 27/12/2004 è stata rilasciata dal Comune di Catania l'attestazione che l'intero fabbricato rientra nelle condizioni di applicabilità della sanatoria previste dall'art. 23 della L. R. 37/85 (insussistenza vincoli).

**Situazione catastale:** L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Catania al foglio 17 particella 27 sub 42 con i seguenti dati: Categoria C/6, classe 7, consistenza 22 mq, rendita € 89,76 intestato alla ditta [REDACTED] proprietà 1/1. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

**Situazione energetica:** L'immobile non è soggetto a certificazione energetica.

**Consistenza vendibile:** Sulla base dei rilievi effettuati dal sottoscritto si è computata la consistenza vendibile del bene:

Garage	mq	27
--------	----	----

**Considerazioni e criteri di stima:** Il quesito posto al sottoscritto riguarda la determinazione dell'odierno valore venale in comune commercio di un garage sito nel comune di Catania.

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativa, che giunge al valore degli immobili applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, con riferimento a data attuale.

Si ritiene opportuno, allo scopo di confrontare i risultati, l'istituzione di un secondo metodo di stima basato sulla capitalizzazione del reddito il quale è fondato sul concetto che un bene vale in funzione di quanto può rendere.



Verrà quindi eseguita la media aritmetica dei valori trovati con i due metodi di stima così da ricavare il valore dell'immobile.

**Stima sintetico comparativa:** Tenuto conto di quanto precede, delle caratteristiche, dell'ubicazione, della consistenza del bene oggetto di stima, dello stato conservativo, dell'altezza del soffitto da terra, avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della città di Catania, avendo consultato le riviste di annunci immobiliari e la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si attribuisce il valore unitario di 1.000,00 €/mq. Pertanto si ha:

$$1.000,00 \text{ €/mq} \times 27 \text{ mq} = 27.000,00 \text{ €}$$

**Stima a capitalizzazione del reddito:** La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

$$V = (R-S) / r$$

dove:

V = Valore di mercato dell'immobile;

R = Reddito lordo medio annuo;

S = Spese medie annue;

r = Tasso di capitalizzazione;

(R-S) = reddito netto medio annuo.

Nel nostro caso, considerando un canone mensile pari a 140,00 €, si ha:

$$R = 1.680,00 \text{ €}$$

$$S = 336,00 \text{ € (20\% di R)}$$

$$r = 6,0\%$$

$$V = (1.680,00 \text{ €} - 336,00 \text{ €}) / 6,0\% = 22.400,00 \text{ €}$$

**Media dei valori:** I valori ottenuti con i due metodi di stima sono concordi nei limiti della normale approssimazione estimale, per cui se ne può operare la media aritmetica che risulta essere pari, in cifra tonda, a:

$$(27.000,00 \text{ €} + \text{€ } 22.400,00 \text{ €}) / 2 = 25.000,00 \text{ €}$$

### 13. GARAGE IN CATANIA VIA DEL ROTOLO 44-46 sub 43

**Descrizione dell'immobile:** L'immobile oggetto di stima è ubicato in via del Rotolo n° 44-46, edificio B, nella zona semicentrale nord del comune di Catania. Esso è costituito da un garage, contrassegnato col n° 9, posto al piano terra avente superficie pari a 27 mq circa. L'altezza del soffitto dal terra è pari a 1,77 metri. Al garage si accede attraverso una zona di manovra di superficie pari a 36 mq circa, in comune col garage limitrofo descritto nel paragrafo precedente. Tale zona di manovra è delimitata da una saracinesca in ferro.

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile ha struttura portante in calcestruzzo armato ed è stato costruito a metà degli anni sessanta. È presente il servizio di portierato. Attualmente l'immobile risulta libero.

**Situazione urbanistica:** Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è stato realizzato giusto progetto approvato con Provvedimento n° 357 del 25/02/1964. È stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 22/02/1968.

Per l'immobile la ditta [REDACTED] in data 30/09/1986 prot. n° 56293, pratica n° 16591, ha presentato domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 e L. R. n° 37/85 (Mod. 47/85-A n° prog. 0408529405/1 aumento di superficie utile non residenziale). L'oblazione



dell'intera pratica risulta pagata; essendo l'abuso realizzato ante 1967 non ci sono oneri concessori da pagare.

In data 27/12/2004 è stata rilasciata dal Comune di Catania l'attestazione che l'intero fabbricato rientra nelle condizioni di applicabilità della sanatoria previste dall'art. 23 della L. R. 37/85 (insussistenza vincoli).

**Situazione catastale:** L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Catania al foglio 17 particella 27 sub 43 con i seguenti dati: Categoria C/6, classe 7, consistenza 23 mq, rendita € 93,84 intestato alla ditta [REDACTED] proprietà 1/1. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

**Situazione energetica:** L'immobile non è soggetto a certificazione energetica.

**Consistenza vendibile:** Sulla base dei rilievi effettuati dal sottoscritto si è computata la consistenza vendibile del bene:

Garage	mq	27
--------	----	----

**Considerazioni e criteri di stima:** Il quesito posto al sottoscritto riguarda la determinazione dell'odierno valore venale in comune commercio di un garage sito nel comune di Catania.

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativa, che giunge al valore degli immobili applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, con riferimento a data attuale.



Si ritiene opportuno, allo scopo di confrontare i risultati, l'istituzione di un secondo metodo di stima basato sulla capitalizzazione del reddito il quale è fondato sul concetto che un bene vale in funzione di quanto può rendere.

Verrà quindi eseguita la media aritmetica dei valori trovati con i due metodi di stima così da ricavare il valore dell'immobile.

**Stima sintetico comparativa:** Tenuto conto di quanto precede, delle caratteristiche, dell'ubicazione, della consistenza del bene oggetto di stima, dello stato conservativo, dell'altezza del soffitto da terra, avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della città di Catania, avendo consultato le riviste di annunci immobiliari e la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si attribuisce il valore unitario di 1.000,00 €/mq. Pertanto si ha:

$$1.000,00 \text{ €/mq} \times 27 \text{ mq} = 27.000,00 \text{ €}$$

**Stima a capitalizzazione del reddito:** La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

$$V = (R-S) / r$$

dove:

V = Valore di mercato dell'immobile;

R = Reddito lordo medio annuo;

S = Spese medie annue;

r = Tasso di capitalizzazione;

(R-S) = reddito netto medio annuo.

Nel nostro caso, considerando un canone mensile pari a 140,00 €, si ha:

$$R = 1.680,00 \text{ €}$$

$$S = 336,00 \text{ € (20\% di R)}$$

$$r = 6,0\%$$

$$V = (1.680,00 \text{ €} - 336,00 \text{ €}) / 6,0\% = 22.400,00 \text{ €}$$

**Media dei valori:** I valori ottenuti con i due metodi di stima sono concordi nei limiti della normale approssimazione estimale, per cui se ne può operare la media aritmetica che risulta essere pari, in cifra tonda, a:

$$(27.000,00 \text{ €} + \text{€ } 22.400,00 \text{ €}) / 2 = 25.000,00 \text{ €}$$

#### 14. GARAGE IN CATANIA VIA DEL ROTOLO 44-46 sub 381

**Descrizione dell'immobile:** L'immobile oggetto di stima è ubicato in via del Rotolo n° 44-46, edificio A, nella zona semicentrale nord del comune di Catania. Esso è costituito da un garage posto al seminterrato avente superficie pari a 78 mq circa. L'altezza del soffitto da terra è pari a 2,40 metri. Il garage ha due ingressi contrassegnati dai numeri 11 e 12. La superficie è stata ricavata dalla planimetria catastale.

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile ha struttura portante in calcestruzzo armato ed è stato costruito a metà degli anni sessanta. È presente il servizio di portierato. Attualmente l'immobile risulta libero.

**Situazione urbanistica:** Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è stato realizzato giusto progetto approvato con Provvedimento n° 357 del 25/02/1964. È stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 22/02/1968.

Per il fabbricato la ditta [REDACTED] in data 30/09/1986 prot. n° 56293, pratica n° 16591, ha presentato domanda di concessione edilizia in

sanatoria ai sensi della legge 47/85 e L. R. n° 37/85 e successive modifiche ed integrazioni. In data 27/12/2004 è stata rilasciata dal Comune di Catania l'attestazione che il fabbricato rientra nelle condizioni di applicabilità della sanatoria previste dall'art. 23 della L. R. 37/85 (insussistenza vincoli).

Per l'immobile è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia n° 420 del 27/03/2014 ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 13 della L. 47/85) per opere di frazionamento già realizzate (dall'originario sub 27 si sono ottenuti i sub 381 e 382).

**Situazione catastale:** L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Catania al foglio 17 particella 27 sub 381 con i seguenti dati: Categoria C/6, classe 6, consistenza 84 mq, rendita € 290,66 intestato alla ditta [REDACTED] proprietà 1/1. La planimetria catastale coincide con lo stato dei luoghi.

**Situazione energetica:** L'immobile non è soggetto a certificazione energetica.

**Consistenza vendibile:** Sulla base dei rilievi effettuati dal sottoscritto si è computata la consistenza vendibile del bene:

Garage mq 78

**Considerazioni e criteri di stima:** Il quesito posto al sottoscritto riguarda la determinazione dell'odierno valore venale in comune commercio di un garage sito nel comune di Catania.

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativa, che giunge al valore degli immobili applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare in sede

di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, con riferimento a data attuale.

Si ritiene opportuno, allo scopo di confrontare i risultati, l'istituzione di un secondo metodo di stima basato sulla capitalizzazione del reddito il quale è fondato sul concetto che un bene vale in funzione di quanto può rendere.

Verrà quindi eseguita la media aritmetica dei valori trovati con i due metodi di stima così da ricavare il valore dell'immobile.

**Stima sintetico comparativa:** Tenuto conto di quanto precede, delle caratteristiche, dell'ubicazione, della consistenza del bene oggetto di stima, dello stato conservativo, avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della città di Catania, avendo consultato le riviste di annunci immobiliari e la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si attribuisce il valore unitario di 1.000,00 €/mq. Pertanto si ha:

$$1.000,00 \text{ €/mq} \times 78 \text{ mq} = 78.000,00 \text{ €}$$

**Stima a capitalizzazione del reddito:** La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

$$V = (R-S) / r$$

dove:

V = Valore di mercato dell'immobile;

R = Reddito lordo medio annuo;

S = Spese medie annue;

r = Tasso di capitalizzazione;

(R-S) = reddito netto medio annuo.

Nel nostro caso, considerando un canone mensile pari a 300,00 €, si ha:

$$R = 3.600,00 \text{ €}$$

$$S = 720,00 \text{ € (20\% di R)}$$

$$r = 5,0\%$$

$$V = (3.600,00 \text{ €} - 720,00 \text{ €}) / 5,0\% = 57.600,00 \text{ €}$$

**Media dei valori:** I valori ottenuti con i due metodi di stima sono concordi nei limiti della normale approssimazione estimale, per cui se ne può operare la media aritmetica che risulta essere pari, in cifra tonda, a:

$$(78.000,00 \text{ €} + 57.600,00 \text{ €}) / 2 = 68.000,00 \text{ €}$$

#### 15. DEPOSITO IN CATANIA VIA DEL ROTOLO 44-46 sub 172

**Descrizione dell'immobile:** L'immobile oggetto di stima è ubicato in via del Rotolo n° 44-46, edificio D, nella zona semicentrale nord del comune di Catania. Esso è costituito da un deposito posto al piano seminterrato avente superficie pari a 336 mq circa. L'altezza del soffitto dal pavimento è pari a 2,35 metri; sotto trave l'altezza si riduce a 2,20 metri. Il deposito ha due ingressi di larghezza pari a 3,20 metri dotati di porte in ferro a quattro ante a battente. È presente un bagno con antibagno.

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile ha struttura portante in calcestruzzo armato ed è stato costruito a metà degli anni sessanta. È presente il servizio di portierato. Attualmente l'immobile risulta libero; all'interno è presente parecchio materiale edile da smaltire.

**Situazione urbanistica:** Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è stato realizzato giusto progetto approvato con Provvedimento n° 357

del 25/02/1964. È stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 22/02/1968.

Per l'immobile la ditta [REDACTED] in data 30/09/1986 prot. n° 56293, pratica n° 16591, ha presentato domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 e L. R. n° 37/85 (Mod. 47/85-D n° prog. 0408529405/5 difformità non valutabili per superficie e volume). L'oblazione dell'intera pratica risulta pagata; essendo l'abuso realizzato ante 1967 non ci sono oneri concessori da pagare.

In data 27/12/2004 è stata rilasciata dal Comune di Catania l'attestazione che l'intero fabbricato rientra nelle condizioni di applicabilità della sanatoria previste dall'art. 23 della L. R. 37/85 (insussistenza vincoli).

**Situazione catastale:** L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Catania al foglio 17 particella 27 sub 172 con i seguenti dati: Categoria C/2, classe 7, consistenza 318 mq, rendita € 1.198,90 intestato alla ditta [REDACTED] proprietà 1/1. La planimetria catastale non è presente negli archivi del catasto.

**Situazione energetica:** L'immobile non è soggetto a certificazione energetica.

**Consistenza vendibile:** Sulla base dei rilievi effettuati dal sottoscritto si è computata la consistenza vendibile del bene:

Deposito	mq	336
----------	----	-----

**Considerazioni e criteri di stima:** Il quesito posto al sottoscritto riguarda la determinazione dell'odierno valore venale in comune commercio di un deposito sito nel comune di Catania.



Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativa, che giunge al valore degli immobili applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, con riferimento a data attuale.

Si ritiene opportuno, allo scopo di confrontare i risultati, l'istituzione di un secondo metodo di stima basato sulla capitalizzazione del reddito il quale è fondato sul concetto che un bene vale in funzione di quanto può rendere.

Verrà quindi eseguita la media aritmetica dei valori trovati con i due metodi di stima così da ricavare il valore dell'immobile.

**Stima sintetico comparativa:** Tenuto conto di quanto precede, delle caratteristiche, dell'ubicazione, della consistenza del bene oggetto di stima, dello stato conservativo, della conformazione planimetrica, dell'altezza del soffitto da terra, avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della città di Catania, avendo consultato le riviste di annunci immobiliari e la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si attribuisce il valore unitario di 400,00 €/mq. Pertanto si ha:

$$400,00 \text{ €/mq} \times 336 \text{ mq} = 134.400,00 \text{ €}$$

**Stima a capitalizzazione del reddito:** La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

$$V = (R-S) / r$$

dove:

V = Valore di mercato dell'immobile;

R = Reddito lordo medio annuo;



S = Spese medie annue;

r = Tasso di capitalizzazione;

(R-S) = reddito netto medio annuo.

Nel nostro caso, considerando un canone mensile pari a 650,00 €, si ha:

R = 7.800,00 €

S = 1.560,00 € (20% di R)

r = 6,0%

$V = (7.800,00 \text{ €} - 1.560,00 \text{ €}) / 6,0\% = 104.000,00 \text{ €}$

**Media dei valori:** I valori ottenuti con i due metodi di stima sono concordi nei limiti della normale approssimazione estimale, per cui se ne può operare la media aritmetica che risulta essere pari, in cifra tonda, a:

$(134.400,00 \text{ €} + 104.000,00 \text{ €}) / 2 = 119.000,00 \text{ €}$

#### 16. N° 19 POSTI AUTO IN CATANIA VIA DEL ROTOLO 44-46

**Descrizione dell'immobile:** I 19 posti auto oggetto di stima si trovano all'interno del complesso immobiliare situato in via del Rotolo n° 44-46, nella zona semicentrale nord del comune di Catania. I posti auto, tutti scoperti, sono ubicati al piano terra in vari punti del piazzale e zona di manovra del complesso immobiliare. Ogni posto auto ha una superficie di 12 mq ed è individuato con i seguenti numeri: 41 - 42 - 47 - 93 - 94 - 95 - 11 - 99 - 107 - 117 - 118 - 134 - 136 - 148 - 158 - 162 - 163 - 166 - 167.

Nel condominio è presente il servizio di portierato.

**Situazione urbanistica:** Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è stato realizzato giusto progetto approvato con Provvedimento n° 357

del 25/02/1964. È stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 22/02/1968.

I posti auto non erano previsti nel progetto approvato. Possono essere regolarizzati come superficie non residenziale pagando un'oblazione pari 2,58 € x 0,60 x 14 mq. Non ci sono oneri concessori da pagare in quanto l'abuso è stato commesso ante 1967 (notizie reperite all'ufficio condono edilizio del comune di Catania geom. [REDACTED]).

**Situazione catastale:** I posti auto risultano censiti al Catasto Fabbricati del comune di Catania al foglio 17 particella 27 subalterni 233 - 234 - 239 - 285 - 286 - 287 - 288 - 291 - 299 - 309 - 310 - 326 - 328 - 340 - 350 - 354 - 355 - 358 - 359 intestati alla ditta [REDACTED] proprietà 1/1. Le planimetrie catastali coincidono con lo stato dei luoghi.

**Situazione energetica:** L'immobile non è soggetto a certificazione energetica.

**Consistenza vendibile:** Sulla base dei rilievi effettuati dal sottoscritto si è computata la consistenza vendibile del bene:

Posto auto scoperto	mq	12
---------------------	----	----

**Considerazioni e criteri di stima:** Il quesito posto al sottoscritto riguarda la determinazione dell'odierno valore venale in comune commercio di n° 19 posti auto scoperti siti nel comune di Catania all'interno di un complesso condominiale.

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativa, che giunge al valore degli immobili applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare in sede



di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, con riferimento a data attuale.

**Stima sintetico comparativa:** Tenuto conto di quanto precede, delle caratteristiche, dell'ubicazione, della consistenza del bene oggetto di stima, dello stato conservativo, avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della città di Catania, avendo consultato le riviste di annunci immobiliari e la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si attribuisce il valore unitario di 650,00 €/mq. Pertanto si ha:

$$650,00 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mq} = 7.800,00 \text{ € (valore del singolo posto auto)}$$

#### **17. PIAZZALE SITO IN CATANIA VIA DEL ROTOLO 44-46 sub 413**

**Descrizione dell'immobile:** L'area oggetto di stima si trova all'interno del complesso immobiliare situato in via del Rotolo n° 44-46, nella zona semicentrale nord del comune di Catania. Essa ha una superficie complessiva di 448 mq (tratto da visura catastale); vista la conformazione possono ricavarsi n° 12 posti auto tutti scoperti.

Nel condominio è presente il servizio di portierato.

**Situazione urbanistica:** Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è stato realizzato giusto progetto approvato con Provvedimento n° 357 del 25/02/1964. È stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 22/02/1968.

**Situazione catastale:** L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Catania al foglio 17 particella 27 subalterno 413 con i seguenti



dati: Categoria area urbana, consistenza 448 mq intestato alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1.

**Situazione energetica:** L'immobile non è soggetto a certificazione energetica.

**Consistenza vendibile:** Sulla base dei rilievi effettuati dal sottoscritto si è computata la consistenza vendibile del bene:

Area scoperta	mq	448 (12 posti auto)
---------------	----	---------------------

**Considerazioni e criteri di stima:** Il quesito posto al sottoscritto riguarda la determinazione dell'odierno valore venale in comune commercio di un'area scoperta da adibire a parcheggio sita nel comune di Catania all'interno di un complesso condominiale.

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativa, che giunge al valore degli immobili applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, con riferimento a data attuale.

**Stima sintetico comparativa:** Tenuto conto di quanto precede, delle caratteristiche, dell'ubicazione, della consistenza del bene oggetto di stima, dello stato conservativo, avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della città di Catania, avendo consultato le riviste di annunci immobiliari e la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto conto che nel paragrafo precedente il valore di un posto auto scoperto è stato stimato pari ad € 7.800,00, considerato il necessario frazionamento dell'area



scoperta qualora si volessero vendere i singoli posti auto, si attribuisce il valore unitario di 150,00 €/mq. Pertanto si ha:

$$150,00 \text{ €/mq} \times 448 \text{ mq} = 67.000,00 \text{ €}$$

## 18. RIEPILOGO VALORE IMMOBILI

Tutto quanto sopra premesso e considerato, tenuto conto delle risultanze della stima istituita, avuto riguardo della situazione giuridica degli immobili, della situazione urbanistica, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e ogni altra circostanza nota influente, con riferimento a epoca corrente e libero da vincoli locatizi, il sottoscritto dott. ing. Rosario Chisari ha determinato il più probabile valore venale di mercato dei seguenti immobili:

- Appartamento per civile abitazione di 95 mq circa sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, edificio A, scala A, piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 2 categoria A/3  
**€ 134.000,00 (euro centotrentaquattromila/00).**
- Appartamento per civile abitazione di 96 mq circa sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, edificio A, scala B, piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 15 categoria A/3  
**€ 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00).**
- Appartamento per civile abitazione di 118 mq circa sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, edificio A, scala B, piano terra censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 16 categoria A/3  
**€ 166.000,00 (euro centosessantaseimila/00).**



- Appartamento per civile abitazione di 105 mq circa sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, edificio B, scala D, piano secondo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 71 categoria A/3  
**€ 144.000,00 (euro centoquarantaquattromila/00).**
- Appartamento per civile abitazione di 60 mq circa sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, edificio B, scala D, piano terzo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 75 categoria A/3  
**€ 88.000,00 (euro ottantottomila/00).**
- Appartamento per civile abitazione di 98 mq circa sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, edificio D, scala F, piano secondo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 125 categoria A/3  
**€ 136.000,00 (euro centotrentaseimila/00).**
- Appartamento per civile abitazione di 85 mq circa utilizzabile come deposito in quanto non dotato di bagno e cucina, sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, edificio A, scala C, piano secondo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 369 categoria A/3  
**€ 56.000,00 (euro cinquantaseimila/00).**
- Appartamento per ufficio di 625 mq circa sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, edificio A, scala B, piano primo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterni 376 – 377 – 378 – 379 – 380 categoria A/10  
**€ 650.000,00 (euro seicentocinquantamila/00).**



- Garage 16 mq circa sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, edificio A, piano seminterrato, contrassegnato col numero 13, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 28 categoria C/6  
**€ 16.000,00 (euro sedicimila/00).**
- Garage 18 mq circa sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, edificio B, piano terra, contrassegnato col numero 6, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 40 categoria C/6  
**€ 17.000,00 (euro diciassettemila/00).**
- Garage 27 mq circa sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, edificio B, piano terra, contrassegnato col numero 8, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 42 categoria C/6  
**€ 25.000,00 (euro venticinquemila/00).**
- Garage 27 mq circa sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, edificio B, piano terra, contrassegnato col numero 9, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 43, categoria C/6  
**€ 25.000,00 (euro venticinquemila/00).**
- Garage 78 mq circa sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, edificio A, piano seminterrato, contrassegnato col numero 11, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 381 categoria C/6  
**€ 68.000,00 (euro sessantottomila/00).**



- Locale deposito 318 mq circa sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, edificio D, piano interrato, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 172, categoria C/2

**€ 119.000,00 (euro centodiciannovemila/00).**

- Posto auto scoperto sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, piano terra, contrassegnato col numero 41, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 233 categoria C/6

**€ 7.800,00 (euro settemilaottocento/00).**

- Posto auto scoperto sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, piano terra, contrassegnato col numero 42, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 234 categoria C/6.

**€ 7.800,00 (euro settemilaottocento/00).**

- Posto auto scoperto sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, piano terra, contrassegnato col numero 47, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 239 categoria C/6

**€ 7.800,00 (euro settemilaottocento/00).**

- Posto auto scoperto sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, piano terra, contrassegnato col numero 93, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 285 categoria C/6

**€ 7.800,00 (euro settemilaottocento/00).**

- Posto auto scoperto sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, piano terra, contrassegnato col numero 94, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 286 categoria C/6  
**€ 7.800,00 (euro settemilaottocento/00).**
- Posto auto scoperto sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, piano terra, contrassegnato col numero 95, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 287 categoria C/6  
**€ 7.800,00 (euro settemilaottocento/00).**
- Posto auto scoperto sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, piano terra, contrassegnato col numero 96, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 288 categoria C/6  
**€ 7.800,00 (euro settemilaottocento/00).**
- Posto auto scoperto sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, piano terra, contrassegnato col numero 99, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 291 categoria C/6  
**€ 7.800,00 (euro settemilaottocento/00).**
- Posto auto scoperto sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, piano terra, contrassegnato col numero 107, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 299 categoria C/6  
**€ 7.800,00 (euro settemilaottocento/00).**



- Posto auto scoperto sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, piano terra, contrassegnato col numero 117, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 309 categoria C/6  
**€ 7.800,00 (euro settemilaottocento/00).**
- Posto auto scoperto sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, piano terra, contrassegnato col numero 118, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 310 categoria C/6  
**€ 7.800,00 (euro settemilaottocento/00).**
- Posto auto scoperto sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, piano terra, contrassegnato col numero 134, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 326 categoria C/6  
**€ 7.800,00 (euro settemilaottocento/00).**
- Posto auto scoperto sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, piano terra, contrassegnato col numero 136, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 328 categoria C/6  
**€ 7.800,00 (euro settemilaottocento/00).**
- Posto auto scoperto sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, piano terra, contrassegnato col numero 148, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 340 categoria C/6  
**€ 7.800,00 (euro settemilaottocento/00).**

Firmato Da: Chisari Rosario Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 58c72418a7c0138f8cebcfae00d77cad

Firmato Da: CIRAOLO FABIO LETTERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61ee9a6662210266727c88d0757a3ee3



- Posto auto scoperto sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, piano terra, contrassegnato col numero 158, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 350 categoria C/6  
**€ 7.800,00 (euro settemilaottocento/00).**
- Posto auto scoperto sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, piano terra, contrassegnato col numero 162, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 354 categoria C/6  
**€ 7.800,00 (euro settemilaottocento/00).**
- Posto auto scoperto sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, piano terra, contrassegnato col numero 163, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 355 categoria C/6  
**€ 7.800,00 (euro settemilaottocento/00).**
- Posto auto scoperto sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, piano terra, contrassegnato col numero 166, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 358 categoria C/6  
**€ 7.800,00 (euro settemilaottocento/00).**
- Posto auto scoperto sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, piano terra, contrassegnato col numero 167, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 359 categoria C/6  
**€ 7.800,00 (euro settemilaottocento/00).**



- Piazzale di 448 mq circa sito in Catania via del Rotolo n° 44/46, piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 27 subalterno 413 categoria area urbana

**€ 67.000,00 (euro sessantasettemila/00).**

**Il valore totale degli immobili stimati ammonta ad € 1.994.200,00**

### 19. FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

In funzione delle caratteristiche degli immobili oggetto di stima e della loro ubicazione, si ritiene utile proporre i seguenti lotti di vendita:

- Lotto A: appartamento piano T, edificio A scala A sub 2 + posto auto n° 99, sub 291 **€ 141.800,00.**
- Lotto B: appartamento piano T, edificio A, scala B sub 15 + posto auto n° 107, sub 299 **€ 142.800,00.**
- Lotto C: appartamento piano T, edificio A, scala B sub 16 + posto auto n° 117, sub 309 **€ 173.800,00.**
- Lotto D: appartamento piano 2, edificio B, scala D sub 71 + posto auto n° 118, sub 310 **€ 151.800,00.**
- Lotto E: appartamento piano 3, edificio B, scala D sub 75 + posto auto n° 148, sub 340 **€ 95.800,00.**
- Lotto F: appartamento piano 2, edificio D, scala F sub 125 + posto auto n° 136, sub 328 **€ 143.800,00.**
- Lotto G: appartamento piano 2, edificio A, scala C sub 369 + posto auto n° 93, sub 285 **€ 63.800,00.**



- Lotto H: ufficio piano 1, edificio A, scala B sub 376 - 377 - 378 - 379 - 380 + 5 posti auto n° 158 (sub 350) - 162 (sub 354) - 163 (sub 355) - 166 (sub 358) - 167 (sub 359) **€ 689.000,00.**
- Lotto I: garage n° 8 piano T, edificio B sub 42 + garage n° 9 piano T, edificio B sub 43 **€ 50.000,00.**
- Lotto L: deposito piano interrato, edificio D, sub 172 + posta auto n° 134, sub 326 **€ 126.800,00.**

Catania, 29 gennaio 2019

Il Consulente Tecnico  
(dott. ing. Rosario Chisari)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

