



**TRIBUNALE DI CATANIA - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE ESECUTANTE DOTT.ssa MOTTA**



**Espropria forzata ad istanza** [REDACTED]



804/94

**Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Luciano Marchese**  
**PREMESSA**

Nella udienza dei 10/03/97 il G.E. dott.ssa Motta nominava in qualità d'esperto il dott. Ing. Natale Nicolosi ed invitava per il giuramento di rito per il 07/07/1997.

In data 07/07/1997 il CTU nominato non era presente per il giuramento a tal uopo il G.E. nominava il sottoscritto Ing. Luciano Marchese in sostituzione dell'ing. Natale Nicolosi lo stesso prestava giuramento davanti al sig. Giudice Esecutante il quale conferiva l'incarico di accertare inoltre :

- 1) Accerti il CTU i dati di descrizione e di consistenza di ciascuno immobile pignorato al fine;
  - a) Della individuazione necessaria per la vendita ( con dati catastali, ubicazione, coerenze );
  - b) Della conformità con i dati emergenti dai certificati in atti;
  - c) Della titolarità dei bene da parte della esecutata;
- 2) determini il CTU attuale dell'immobile indicando l'opportunità della vendita in uno o più lotti e, in quest' ultimo caso, predisponendo i lotti con l'indicazione anche del valore totale degli immobili che ne fanno parte;
- 3) accerti il CTU se il trasferimento dell'immobile pignorato sia soggetto al pagamento della IVA, fornendo in caso di risposta positiva, i dati occorrenti per la relativa applicazione;

**Depositato in Cancelleria**  
**oggi ..... 21...SET...1998.....**  
**A. FUNZIONARIO DI CANCELLERIA**



4) accerti tutti gli elementi necessari ai fini dell'INVIM ed inoltre elenchi le formalità ( trascrizione e iscrizione ) da cancellare col decreto di trasferimento.

Dopo aver accettato il mandato e prestato giuramento di rito, il CTU chiedeva il termine di giorni 120 ( centoventi ) per l'espletamento dello stesso ed il deposito della relazione di stima, inoltre veniva autorizzato a ritirare i fascicoli contenenti gli atti.

#### **OPERAZIONI ESEGUITE**

Il sottoscritto CTU in data 09/08/97 chiedeva al sig. G.E. l'autorizzazione a poter essere affiancato dall'ing. Orlando Vincenzo in qualità di collaboratore, indi il 19/11/1997 iniziava le operazioni peritali, avevo la presenza dei coniugi [REDACTED]

si procedeva il 26 novembre con la presenza dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] indi agli accessi del 3 e 15 dicembre 1997 e il 15 il sig. [REDACTED] dimostrando massima disponibilità si rifiutava di firmare il verbale, mentre il 6 e 20 dicembre agli accessi si aveva la presenza del sig. [REDACTED] dopo aver preso visione degli immobili pignorati si eseguiva dettagliato rilievo fotografico ( cfr. allegato 3), ed appunti in separati fogli.

Sulla base degli accertamenti eseguiti si è proceduto alla stesura della relazione tecnica che si compone delle seguenti parti:

- a) Immobili pignorati
- b) Caratteristiche degli immobili
- c) Regolarizzazione tecnico - legale
- d) Consistenza
- e) Valutazione
- f) IVA
- g) Divisibilità
- h) Valutazione ai fini INVIM

**i) Conclusioni**

**a) IMMOBILI PIGNORATI**

**Proprietà** [REDACTED]



1) terreno in Giarre ha. 4.76.88, contrada S. Crocè con fabbricati rurali e di abitazione. In catasto: foglio 53 particella 180 di are 28.19, 201 di are 14.60, 202 di are 16.84, 203 di are 47.261 di are 1.23, 262 di ha. 1.86.30, 268 di are 67.80, 292 di are 48.11, 294 di are 95, 306 di are 32.00, 311 di are 14.01, 313 di are 34.60, 346 di are 22.50, 347 di are 9.20;

2) tratto di terreno agricolo in Pedara, contrada Tre Monti, are 32.92. In catasto: foglio 18, particella 438 di aree 07.66, 439 di are 12.63 e 18 di are 12.63;

3) terreno sciaroso in Acireale, frazione Stazzo, di are 58.30. In catasto: foglio 30, particella 489/B di are 37.21 e foglio 41, particella 234 di are 19,70;

4) edificio in Acireale, via Guardia Stazzo n. 7. N.C.E.U.:

- appartamento al foglio 27, particella 698, sub 8;
- garage mq. 163, foglio 27, particella 698, sub 2;
- garage mq. 163, foglio 27, particella 698, sub 3;
- appartamento di 8 vani, foglio 27, particella 698, sub 4;
- appartamento vani 6,5 al foglio 27, particella 698, sub 5;
- appartamento al foglio 27, particella 698, sub 6;
- garage mq. 55, foglio 27, particella 698, sub 7

5) terreno in Acireale, contrada Scillichenti, are 22.30, in catasto: foglio 30, particella 462;

6) terreno agrumetato in Acireale, contrada Guardia, are 3.40 in catasto al foglio 27, particella 968;

7) tratto di terreno in Acireale, contrada Scillichenti, di are 33.20, in catasto: foglio 4130, particella 245;



8) terreno in Acireale, contrada Scillichenti di are <sup>64,30</sup> ~~30~~, in catasto: foglio 30, particella 468 di are 43.70 e 490 di centiare 40;

9) terreno sciaroso in Acireale, contrada S. Tecla, via canale Torto con caseggiato rurale, are 3.19. In catasto al foglio 43, particella 411 e 412;

Proprietà di [REDACTED] e

[REDACTED] 1/4 ciascuno indiviso;

1) terreno di ha 10.38.10, in Giarre, contrada S. Leonardello con fabbricato, via Trepunti S. Leonardello n. 38. In catasto: foglio 89, particella 16 di are 34.44, 18 di centiare 93, 19, 20 di are 23.14, 21 di are 30.70, 22 di are 01.95, 45 di ha. 1.91.60, 64 di are 70.95, 65 di are 59.48, 74 di ha 1.46.53, 75 di ha 2.39.50, 104 di are 19.80, 106 di are 52.00, 107 di are 44.70, 108 di are 5 1.20, 110 di are 28.00, e il fabbricato nel N.C.E.U.: foglio 89, particella 19, sub di 15 vani;

2) *già venduto*

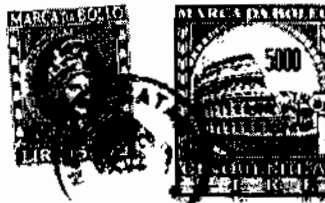
3) *già venduto*

4) terreno ad agrumeto con sezione di fabbricato, in Riposto, contrada Corridori o Tobi, ha. 5.47.46. In catasto al foglio 12, particella 29 di are 02.12, 31 di ha 2.39.70, 32 di are 01.08, 33 di are 08.56, 231 di ha. 58,00, 254 di are 2.38.00, 28 sub 1 e 149 fabbricati rurali di are 00.91;

5) tratto di terreno, con fabbricato rurale e vigna, in Riposto, contrada Roccaro, are 84,16. In catasto all' art. 1958, foglio 12, particella 35 di are 82,61 e 36:

6) terreno in Riposto, fondo Roccaro, esteso Ha. 5.47.46, con fabbricato riportato al N.C.E.U all'art. 132, fg. 12, part 28/2 e al NCT all'art. 2693 fg.12 part. 29, 32, 33, 231, 254, 31 ed all'art. 86, fg. 12, part. 149;

7) 2 ( DUE ) appartamenti contigui in Catania, via Carmelitani n. 45 (ex n. 35), 2° piano, rispettivamente di 6 vani e 8 vani oltre accessori. N.C.E.U. al foglio 69/F, partita 14855, sub 6 e 14855, sub 5;



8) appartamento in Catania, via Carmelitani n. 45, I° piano di .2 appartamenti contigui di 3 e 5 vani oltre accessori. In catasto al foglio 69/H, partita 14855, sub 3 e 14855, sub 4.;

9) deposito in Catania, via Carmelitani n. 47149 di mq. 228 catasto al foglio 69/h, partita 14855, sub 2;

10) *casa in S. Alfio, via Catania di 3 vani ed accessori, piano terra, scheda n.871247 del 20 settembre 1974; ( non oggetto della presente stima già venduto);*

11) *terreno in S. Alfio, are 59.51, in catasto : art. 6195, fg. 23 part. 355/a ( non oggetto alla presente stima già venduto )*


12) terreno agrumetato in Acireale, frazione S. Tecla 10.02.96 in catasto: foglio 42, particella 9/b, 9/o, 92/a, 184/a, 97/b e 182;

13) terreno rustico con fabbricato rurale e soprastanti di abitazione, I° piano, di 8 vani ed accessori, in Acireale frazione S. Tecla, contrada Alessi, are 9.92.96. N.C.E.U.: art. 2742. foglio 42, particella 7, sub 2 di 8 vani e N.T.C.: foglio 42, part. 42/10, fabbricato rurale di are 02.15, 94 di are 12.00, 95 di ha. 61.70, 96 di are 03.50, 98 di are 28.88, 123 di ha. 1.30.91, 7/1 di are 18.17. 184/b di are 0,70, 8/a di ha. 2.72.73, 97/a di ha. 1.90.90, 92/b di are 06.40, 6/b di are 51.40, 6/c di are 01.20, 9/a di are 2.13.72;

14) *appartamento in Acireale, corso Savoia n. 5, 2° piano, di 14,5 vani. In catasto, art. 5762, foglio 61/c, particella 2284, sub. 6, ( non oggetto della presente stima già venduto )*

15) *appartamento in Acireale, via Mortara n. 32, I° piano 6,5 vani. In catasto all' art. 1783, foglio 42, particella 29, sub. ( già venduto )*

16) *terreno ha 3.09.57 in Acireale, contrada Mortara, in catasto all' art. 14135, foglio 42, particella 30; ( già venduto );*

Immobili proprietà 

1) appartamento in Aci S. Antonio, frazione S. Maria La Stella, via S. Maria La Stella, piano rialzato. di 3 vani e accessori e garage. In

catasto: art. 2927, foglio 9, particella 162, sub 13 e particella 162, sub 27;

**Immobili di** [REDACTED] **2**  
**ciascuno**

- 1) tratto di terreno in Acireale, contrada Scura o Pozzillo Soprano. are 12.12, con casetta rurale, in catasto: foglio 26, particelle 462, 463 e 134;
- 2) terreno in Acireale, frazione Pozzillo Soprano. ha. 1.09.50, in catasto: foglio 27, particella 99 e 69;

**Immobili di** [REDACTED]

- 1) terreno in S. Venerina, contrada Palombaro di are 43.00 in catasto: art. 4325, foglio 29, particella 268 di are 34.40 e 267 di are 8.60;
- 2) terreno in S. Venerina, contrada Palombaro di are 750 in catasto: art. 4329, foglio 29 particella 285 di are 2.20 e 286 di are 5.30;

**Proprietà di** [REDACTED]

- 1) terreno in S. Venerina, contrada Palombaro, ha 43.00, in catasto: art. 4325, foglio 29, particella 266 di are 41.80 e 270 di ha 1.20;
- 2) terreno in S. Venerina, contrada Palombaro di are 750 in catasto: art. 4329, foglio 284.

Tenuto conto della complessità della stima si è divisa la stessa in più parti, considerando quelli ricadenti nei vari Comuni e precisamente in questo ordine :

- A) CATANIA
- B) ACIREALE
- C) GIARRE
- D) RIPOSTO
- E) S.VENERINA
- F) ACI S.ANTONIO
- G) PEDARA

## A) IMMOBILI IN CATANIA

a.1) deposito in Catania, via Carmelitani n. 47/49 di mq. 228, in catasto al foglio 69/h, partita 14855 ( oggi n. 89791 ), sub 2

### CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

- **Ubicazione** : Comune di Catania - zona centrale
- **Caratteristiche sommarie intera palazzina**: immobile costituito da tre piani fuori terra, con rifiniture esterne ed interne in sufficiente stato di conservazione, presenta i due prospetti principali su Via Carmelitani e Via Musumeci con tipica struttura anni 30 - 40, quindi con piccoli balconi sporgenti in corrispondenza dei vani principali realizzati con materiale calcareo, rifiniture esterne con parti in pietra calcarea e parti con intonaco anch'esso di origine calcareo, si presenta nel suo complesso tenuto conto del periodo di costruzione e della normale vetustà in buone condizioni ;
- **Caratteristiche immobile oggetto di esecuzione**: trattasi di un deposito al piano terra costituito nel suo insieme da un ampio locale, realizzato con strutture in muratura e c.a. non sismico, ( foto n. 1 ) ha pavimentazione in scaglie di marmo, rivestimento delle pareti parte tinteggiate con idropittura ( scadente ), e parte lasciate intonacate con alcune zone macchiate di umido;
- **Impianti** : elettrico ed idraulico sottotraccia ( appare non conforme alle norme UNI - CEE )
- **Apprezzamento generale** : lo stato di conservazione e le rifiniture della costruzione si possono definire come sufficiente - buono;
- **Provenienza** : la bottega è pervenuta ai coniugi [REDACTED] tramite atto di compravendita notaio Grasso Gaetano da

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- **Coerenze** : a sud con Via Carmelitani, ad est con [REDACTED] e ad ovest con androne e cortile e a nord e con [REDACTED] salvo più esatti confini;

**Descrizione della zona** : la bottega così come gli appartamenti ai piani superiori 1° e 2° si trovano nel centro storico di Catania a pochi passi da Piazza Carlo Alberto e da Via Etnea.

*n.2 ) n. 2 appartamenti contigui, via Carmelitani n. 45 di rispettivamente di vani 5,5 e 8 oltre accessori, al piano primo, in catasto al foglio 69/h, partita 14855 ( oggi 1042355 ) , subb. 3 - 4 in ditto ancora*

[REDACTED]

#### CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

- **Ubicazione** : Comune di Catania - zona centrale
- **Caratteristiche immobile oggetto di esecuzione**: trattasi di due appartamenti unificati, di cui una parte rimodernata realizzato con strutture in muratura e c.a. non sismico, ( **foto nn. 2 - 3 - 4 - 5 - 6** ) ha pavimentazione parte in marmo e parte in ceramica ( scadente ), rivestimento delle pareti parte tinteggiate con plastico ( scadente ), e parte con carta da parati, le porte sono sia interne che esterne sono in legno parte in buono stato di conservazione e parte sufficiente, sono presenti fessurazioni e crepe sui tetti a volte; inoltre in una parte dell'appartamento è presente un piccolo ammezzato a cui si accede attraverso una apertura in cucina;
- **Impianti** : elettrico ed idraulico sottotraccia ( appare non conforme alle norme UNI - CEE )
- **Apprezzamento generale** : lo stato di conservazione e le rifiniture della costruzione possono definire come sufficiente - buono;





- **Provenienza** : l' immobile è pervenuto ai coniugi [redacted] [redacted] nite atto di compravendita notaio Grasso Gaetano da Fiumefreddo in data 14/05/1977 tra i coniugi [redacted] [redacted]
- **Coerenze** : a sud con Via Carmelitani, ad est con [redacted] rovest con androne e cortile e a nord e con [redacted] salvo più esatti confini;

a.3) 2 appartamenti contigui in Catania, via Carmelitani n. 45 (ex n. 35), 2° piano, rispettivamente di 6 vani e 8 vani oltre accessori. N.C.E.U. al foglio 69/F, partita 14855 (oggi 89791), subb. 5 - 6

#### CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

- **Ubicazione** : Comune di Catania - zona centrale
- **Caratteristiche immobile oggetto di esecuzione**: trattasi di due appartamenti divisi, di cui in uno abitato dalla figlia, realizzato con strutture in muratura e c.a. non sismico, ( foto nn. 7 - 8 --9 ) ha pavimentazione parte in marmo e parte in ceramica ( scadente ), rivestimento delle pareti parte tinteggiate con plastico ( scadente ), e parte con carta da parati, sono presenti fessurazioni e umidità sui soffitti; inoltre su una parte dell'appartamento è presente un ammezzato; l'altro appartamento ( foto nn. 10 - 11 ) presenta le stesse rifiniture di quello precedente ma presenta condizioni generali particolarmente scarse ;
- **Impianti** : elettrico ed idraulico sottotraccia ( appare non conforme alle norme UNI - CEE )
- **Apprezzamento generale** : lo stato di conservazione e le rifiniture della costruzione si possono definire come sufficiente - buono e mediocri;
- **Provenienza** : la bottega è pervenuta ai coniugi [redacted] [redacted] tramite atto di compravendita notaio Grasso Gaetano da

Fiumefreddo in data 14/05/1977 tra i coniugi sopraddetti e

- **Coerenze** : a sud con Via Carmelitani, ad est con [redacted] ovest con androne e cortile e a nord e con [redacted] lvo più esatti confini;

#### **C) REGOLARIZZAZIONE TECNICO – LEGALE**

- a) L'immobile non è di interesse artistico – storico, non è soggetto alla legge 1 giugno 1939 n. 1089
- b) Dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita non vi sono vincoli di particolare interesse ad esclusione di quello di pignoramento

#### **D) CONSISTENZA**

**a.1) deposito in Catania, via Carmelitani n. 47/49 di mq. 228, in catasto al foglio 69/h, partita 14855 ( oggi n. 89791 ), sub 2**

L'immobile ha superficie coperta di mq. 228.

**a.2 ) n. 2 appartamenti contigui, via Carmelitani n. 45 di rispettivamente di vani 5,5 e 8 oltre accessori, al piano primo, in catasto al foglio 69/h, partita 14855 ( oggi n. 1042355 ), subb. 3 – 4 in ditta a [redacted].**

L'immobile presenta una superficie utile complessiva tenuto conto che oggi i due appartamenti sono unificati di circa 250 mq. escluso la terrazza a livello di circa mq. 110.

**a.3) n. 2 appartamenti contigui in Catania, via Carmelitani n. 45 (ex n. 35), 2° piano, rispettivamente di 6 vani e 8 vani oltre accessori. N.C.E.U. al foglio 69/F, partita 14855 ( oggi 89791 ), subb. 5 - 6**

#### **E) VALUTAZIONE**

La scelta del metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima rappresenta sempre un momento di estrema delicatezza e di riflessione, a tal proposito ho ritenuto doveroso in

relazione alla odierna situazione del mercato immobiliare, e soprattutto del bene da stimare rappresenta sempre un momento di estrema delicatezza e di riflessione, a tal proposito si è ritenuto doveroso in relazione alla odierna situazione del mercato immobiliare, e soprattutto in considerazione del bene da stimare. trattasi di un deposito con due ampie aperture su strada , nonché di appartamenti molto ampi, che risultano oltremodo appetitosi per la vicinanza al centro di Catania.

A tal proposito il metodo che certamente appare meritevole di applicazione è quello **sintetico - comparativo**.

**e. 1 ) Stima sintetica – comparativa ( per l'immobile a. 1 )**

I parametri che sono stati presi in considerazione riguardano sia fattori intrinseci che estrinseci sono :

- la posizione dell'immobile nel suo complesso interessante sotto il profilo strategico vicino a Via Etna e quindi ad un passo dal centro storico di Catania con tutti servizi.

Attraverso informazioni desunte sia in loco che presso l'UTC di Catania si può attribuire per immobili simili nuovi un prezzo di £. 1.300.000 /mq., per quanto attiene il deposito al piano terreno e considerando il suo stato di vetustà e il suo stato generale di apprezzamento si scende a un valore pari a £. 1.100.000/ mq :

$$\text{Mq. 228 x £. 1.100.000} = \underline{\underline{\text{£. 250.000.000}}}$$

**e. 1 ) Stima sintetica – comparativa ( per l'immobile a. 2 )**

L'appartamento al piano primo lato ad est ed ovest oggi unificati sono costituiti da 10 ampi vani ed accessori che catastali sono stati stimati in 5,5 ed 8 per complessivi 13,5. Avendo assunto informazioni su altri immobili comparabili con quello in oggetto per ubicazione, tipologia e stato di conservazione, può ritenersi equo un prezzo di mercato di £. 60.000.000 per ciascun vano utile, per cui risulta

$$\text{Vani utili n. 10 x £. 60.000.000} = \underline{\underline{\text{£. 600.000.000}}}$$

**e.2) Stima analitica a capitalizzazione di redditi**

Avendo considerato la destinazione, l'ubicazione e lo stato di conservazione dell'appartamento, può ritenersi equo un reddito lordo mensile di £. 2.500.000 per cui si ottiene :

<b>Reddito mensile £.</b>	
2.500.000	
<b>Reddito lordo annuo £.</b>	30.000.000
<b>Riduzione per spese tasse manutenzione pari al 30% £.</b>	9.000.000
<b>Reddito lordo netto £.</b>	21.000.000
<b>Tasso di capitalizzazione pari al 3,80%</b>	
Lit.	<b>552.631.579</b>

**e.3 ) Stima a valore catastale**

L'immobile risulta al N.C.E.U alla partita 1042355 in ditta ancora ai germani [redacted] 69 part. 14855 sub. 3 - 4 di cui uno di vani catastali 5,5 con rendita catastale di £. 121.000.000, e l'altro di vani catastali 8 con rendita catastale di £. 2.080.000, in complessivo per £. **329.000.000**

Facendo la media dei risultati ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato pari a ..... **£. 495.000.000**

**e. 1 ) Stima sintetica - comparativa ( per l'immobile a. 3 )**

L'appartamento al piano primo lato ad est costituito da 4 ampi vani ed accessori che catastali sono stati stimati in 6. Avendo assunto informazioni su altri immobili comparabili con quello in oggetto per ubicazione, tipologia e stato di conservazione, può ritenersi equo un prezzo di mercato di £. 60.000.000 per ciascun vano utile, per cui risulta



Vani utili n. 4 x £. 60.000.000 = £. 240.000.000

**c.2) Stima analitica a capitalizzazione di redditi**

Avendo considerato la destinazione, l'ubicazione e lo stato di conservazione dell'appartamento, può ritenersi equo un reddito lordo mensile di £. 1.200.000 per cui si ottiene:

Reddito mensile £.	1.200.000
Reddito lordo annuo £.	14.400.000
Riduzione per spese tasse manutenzione pari al 30%	4.320.000
Reddito lordo netto £.	10.080.000
Tasso di capitalizzazione pari al 3,80%	
Lit.	265.263.158

**e.3) Stima a valore catastale**

L'immobile risulta al N.C.E.U. alla partita 89791 in ditta ai coniugi [redacted], 69 part.14855 vani catastali 6 rendita catastale £. 156.000.000.

Facendo la media dei risultati ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato pari a ..... £. 220.000.000

**e. 1) Stima sintetica - comparativa ( per l'immobile a. 3 )**

L'appartamento al piano primo lato ad ovest costituito da sei anpi vani ed accessori che catastali sono stati stimati in 8. Avendo assunto informazioni su altri immobili comparabili con quello in oggetto per ubicazione, tipologia e stato di conservazione, può ritenersi equo un prezzo di mercato di £. 60.000.000 per ciascun vano utile, per cui risulta

Vani utili n. 6 x £. 60.000.000 = £. 360.000.000



**e.2) Stima analitica a capitalizzazione di redditi**

Avendo considerato la destinazione, l'ubicazione e lo stato di conservazione dell'appartamento, può ritenersi equo un reddito lordo mensile di £. 1.600.000 per cui si ottiene.

<b>Reddito mensile £.</b>	
1.600.000	
<b>Reddito lordo annuo £.</b>	19.200.000
<b>Riduzione per spese manutenzione pari al</b>	
	5.760.000
<b>Reddito lordo netto £.</b>	13.440.000
<b>Tasso di pari al 3,80%</b>	
Lit.	353.684.211

**e.3) Stima a valore catastale**

L'immobile risulta al N.C.E.U alla partita 89791 in ditta ai coniugi [redacted] 69 part 14855 vani catastali 8 rendita catastale £. 208.000.000.

Facendo la media dei risultati ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato pari a **£. 307.000.000**

**f) INVIM**

- Dalla documentazione in possesso si evince che il piano terra bottega con atto notaio Grasso Gaetano ha valore iniziale di £. 8.500.000, ed il piano secondo sempre con atto notaio Grasso ha valore iniziale £. 26.000.000, non risulta nessuna documentazione per il piano primo

**TOTALE STIMA BENI IMMOBILI IN CATANIA**

Via Carmelitani	Piano Terra	Sub 2	250.000.000
Via Carmelitani	Piano Primo	Sub 3 - 4	495.000.000
Via Carmelitani	Piano Secondo	Sub 5	220.000.000
Via Carmelitani	Piano Secondo	Sub 6	307.000.000

Valore pari a £. 1.272.000.000 ( dicono lire unmiliardoduecentosettantaduemilioni ).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**B) IMMOBILI AD ACIREALE**

1) edificio in Acireale, via Guardia Stazzo n. 7 al N.C.E.U. partita

13967 foglio 27 part. 698 costituito da :

- magazzino mq. 163, piano terra, sub. 2;
- magazzino mq. 163, piano terra, sub.3;
- appartamento di 8 vani, piano primo, sub.4;
- appartamento vani 6,5 piano primo, sub.5;
- terrazza di copertura, piano secondo, sub.6;
- magazzino di mq. 55, piano sotto strada, sub.7
- magazzino, di mq. 55, piano sotto strada sub.8;

2) terreno agrumetato in Acireale, contrada Guardia, are 3.40 in catasto al foglio 27, particella 968;

E' da precisare che i beni descritti nell'atto di pignoramento ed indi nella G.U. non corrispondono con quelli sia effettivamente visionati che determinati dall'accatastamento e relative visure catastali.

**CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI**

- **Ubicazione :** Comune di Acireale ( frazione Guardia Stazzo ) - corrispondenza della ferrovia FF.SS.;
- **Caratteristiche sommarie intera palazzina:** immobile costituito da due piani fuori terra, con terrazza di copertura, esternamente si presenta ancora al grezzo senza intonaco, infissi esterni portoni e portoncino di ingresso in ferro al piano terra, al piano primo serramenti in legno, realizzato negli anni 60 - 70 con struttura mista sia in muratura che in c.a. non sismica, si presenta nel suo complesso tenuto conto del periodo di costruzione e della normale vetustà in buone condizioni, alla palazzina fa parte un tratto di terreno censito al NCT foglio 27 part. 968 di circa 340 mq..

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Caratteristiche degli immobili oggetto di esecuzione:**
- **Piano Sottostrada** ci sono due magazzini grezzi
  - **Piano Terra** , ci sono due ampi locali, quello entrando dal civico n. 7, a sinistra sub. 2 è un deposito – garage, ancora non completo, pavimento con mattoncine di cemento, le pareti ed il soffitto allo stato grezzo non intonacato, la parte a destra sub. 3 invece è adibito a palestra di attrezzistica, pavimento con linoleum, pareti e soffitto intonacate e pitturate, presenza di servizi igienici,
  - **Piano Primo** , appartamento salendo le scale a sinistra sub. 4, si presenta costituito da 6 vani utili più servizi, con pavimentazione in ceramica, infissi esterni in legno ( foto nn.2 -5) infissi interni in legno, pareti e soffitto tinteggiate e con carta da parati, servizi igienici e cucina con maiolica sui muri e tinteggiate; appartamento salendo a sinistra dalle scale sub. 5 si presenta costituito da 5 vani utili più servizi, con pavimentazione in mattonelle di marmo, infissi esterni ed interni in legno ( foto nn.6 +), pareti tinteggiate e con carta da parati, soffitto tinteggiato a tempera, servizi igienici e cucina con maiolica sui muri per H= 2,20 mt. e tinteggiate per la restante parte;
  - **Impianti** : elettrico ed idraulico sottotraccia ( appare non conforme alle norme UNI – CEE )
  - **Apprezzamento generale** : lo stato di conservazione e le rifiniture della costruzione si possono definire sufficiente – buono per il piano terra, mentre il piano primo ha condizioni complessive buone - discrete;
  - **Provenienza** : risulta nel fascicolo solamente la trascrizione dell'eredità del sig. [REDACTED]  
[REDACTED] sono è presente casa al piano terra sita in Acireale Via Guardia Stazzo n. 4 - 6 partita al N.C.E.U 4858;





- **Coerenze** : a nord con linea ferrata delle FF.SS, ad est con stessa ditta, ad ovest con Via Guardia Stazzo ad sud con [redacted] più esatti confini;
- **Descrizione della zona** : l'immobile è ubicato nella frazione di Guardia in corrispondenza della linea ferrata delle FF.SS

### C) REGOLARIZZAZIONE TECNICO – LEGALE

- c) L'immobile risulta essere stato edificato con regolare licenza edilizia n. 1324/13235 del 25/02/60 ed indi sono state realizzate delle opere in difformità della licenza edilizia per le quali è stata presentata domanda di condono edilizio presso il Comune di Acireale prot. 9368/86;
- d) L'immobile non è di interesse artistico – storico, non è soggetto alla legge 1 giugno 1939 n. 1089 ma risulta soggetto a vincolo della ferrovia e soprintendenza;
- e) Dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita non vi sono vincoli di particolare interesse ad esclusione di quello di pignoramento;

### D) CONSISTENZA

a.1) edificio in Acireale, via Guardia Stazzo n. 7 al N.C.E.U. partita 13967 foglio 27 part. 698 costituito da :

- magazzino mq. 163, piano terra, sub. 2;
- magazzino mq. 163, piano terra, sub.3;
- appartamento di 8 vani catastali al piano primo su. 4 avente una superficie utile di mq. 135 e non residenziale di mq. 57 per una superficie complessiva di mq. 169
- appartamento vani 6,5 piano primo, sub.5 avente una superficie utile di mq. 145 e non residenziale di mq. 33 per una superficie complessiva di mq. 165

- terrazza di copertura, piano secondo, sub.6 con una superficie di mq. 400;
- magazzino di mq. 55, piano sotto strada. sub.7
- magazzino, di mq. 55. piano sotto strada sub.8

### E) VALUTAZIONE

La scelta del metodo per la determinazione del più probabile valore del bene oggetto di stima rappresenta sempre un momento di estrema delicatezza e di riflessione, a tal proposito ho ritenuto doveroso in relazione alla odierna situazione del mercato immobiliare, e soprattutto del bene da stimare rappresenta sempre un momento di estrema delicatezza e di riflessione, a tal proposito si è ritenuto doveroso in relazione alla odierna situazione del mercato immobiliare, e soprattutto in considerazione del bene da stimare, trattasi di due magazzini con due aperture su strada, nonché di appartamenti molto ampi, che risultano certamente interessanti sotto il profilo della comodità ma che la vicinanza con la linea ferrata da un lato insieme al fatto che l'immobile si trova nella frazione di Guardia ad Acireale lo deprezzano rispetto ad un bene simile posto in altra zona.

A tal proposito il metodo che certamente appare meritevole di applicazione è quello **sintetico - comparativo**.

#### e. 1 ) Stima sintetica – comparativa

I parametri che sono stati presi in considerazione riguardano sia fattori intrinseci che estrinseci sono :

- la posizione dell'immobile che tenuto conto del vincolo con la ferrovia e del fatto di trovarsi nella frazione di Guardia ( Acireale ) presenta certamente un coefficiente di deprezzamento.

Attraverso informazioni desunte sia in loco che presso l'UTC di Acireale si può attribuire per immobili simili nuovi un prezzo di £. 1.300.000 /mq., per quanto attiene ai due magazzini al piano terreno e considerando il suo stato di vetustà e il suo stato generale di apprezzamento

si scende a un valore pari a £. 900.000/ mq per il magazzini identificati con i subb. 2 - 7 - 8 ed un valore di £. 1.000.000 per il magazzino col sub. 3. :

$$\text{Mq. } 163 \times \text{£. } 900.000 = \text{£. } \underline{146.000.000} \quad (\text{sub. } 2)$$

$$\text{Mq. } 163 \times \text{£. } 1.000.000 = \text{£. } \underline{163.000.000} \quad (\text{sub. } 3)$$

$$\text{Mq. } 110 \times \text{£. } 900.000 = \text{£. } \underline{99.000.000} \quad (\text{subb. } 7 - 8)$$

#### e. 1 ) Stima sintetica – comparativa

L'appartamento al piano primo lato sinistro sub. 4 costituito da 6 ed accessori che catastali sono stati stimati in 8 mentre l'appartamento salendo a destra sub. 5 costituito da 5 cinque vani utili che catastali sono stimati in 6,5 vani, pur avendo la stessa superficie complessiva. Avendo assunto informazioni su altri immobili comparabili con quello in oggetto per ubicazione, tipologia e stato di conservazione, può ritenersi equo un prezzo di mercato di £. 30.000.000 per ciascun vano utile, per cui risulta

$$\text{Vani utili n. } 6 \times \text{£. } 30.000.000 = \text{£. } 180.000.000$$

$$\text{Vani utili n. } 5 \times \text{£. } 30.000.000 = \text{£. } 150.000.000$$

#### e.2) Stima analitica a capitalizzazione di redditi (magazzini a piano terra

Avendo considerato la destinazione, l'ubicazione e lo stato di conservazione dei magazzini al piano terra, può ritenersi equo un reddito lordo mensile di £. 600.000 per cui si ottiene :

<b>Reddito mensile £.</b>	
600.000	
<b>Reddito lordo annuo £.</b>	7.200.000
<b>Riduzione per spese Manutenzione pari al</b>	
	2.160.000
<b>Reddito lordo netto £.</b>	5.040.000
<b>Tasso di pari al 3,80%</b>	
Lit.	132.631.579

**e.3 ) Stima a valore catastale ( magazzini piano terra )**

L'immobile risulta al N.C.E.U alla partita 13967 in ditta ancora a

[REDACTED]

[REDACTED] part. 698 sub. 2 - 3 con rendita catastale di £.

94.500.000 per ognuno,

Facendo la media dei risultati ottenuti si ottiene il più probabile valore

di mercato per ognuno dei magazzini al piano terra pari a

Sub. 2 ..... £. 124.000.000

Sub. 3 ..... £. 129.000.000

**e.2) Stima analitica a capitalizzazione di redditi ( appartamenti piano primo )**

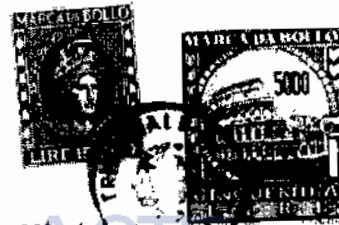
Avendo considerato la destinazione, l'ubicazione e lo stato di conservazione degli appartamenti al piano primo, può ritenersi equo un reddito lordo mensile di £. 800.000 per cui si ottiene :

<b>Reddito mensile £.</b>	
800.000	
<b>Reddito lordo annuo £.</b>	9.600.000
<b>Riduzione per spese tasse</b>	
<b>Manutenzione pari al 30%</b>	
	2.880.000
<b>Reddito lordo netto £.</b>	6.720.000
<b>Tasso di capitalizzazione pari al 3,80%</b>	
Lit.	176.842.105

**e.3 ) Stima a valore catastale ( appartamenti piano primo )**

L'immobile risulta al N.C.E.U alla partita 13967 in ditta ancora a

[REDACTED]



part. 698 sub. 4 - 5 con rendita catastale  
rispettivamente di £. 136.000.000 e £. 105.000.000,

Facendo la media dei risultati ottenuti si ottiene il più probabile valore  
di mercato per ognuno degli appartamenti al piano primo è pari a

sub. 4 ..... £. 164.000.000

Sub. 5 ..... £. 143.000.000

e.3 ) Stima a valore catastale ( magazzino piano sottostrada )

L'immobile risulta al N.C.E.U alla partita 13967 in ditta ancora a

698 sub. 7 - 8 con rendita catastale  
rispettivamente di £. 44.000.000,

Facendo la media dei risultati ottenuti si ottiene il più probabile valore  
di mercato per ognuno degli appartamenti al piano primo è pari a

sub. 7 ..... £. 70.000.000

Sub. 8 ..... £. 70.000.000

Per quanto riguarda la terrazza di copertura, nella stima complessiva  
dell'immobile non è parso opportuno inglobarla in quanto tale incidenza è  
stata considerata nella valutazione dell'intero immobile.

Diverso è il discorso per quanto riguarda il tratto di terreno limitrofo  
alla casa di circa 340 mq. , al NCT foglio 27 part. 698 che considerando la  
sua matura edificatoria, infatti ricade nel vigente PRG in zona B2 di  
completamento delle frazioni o borgata con indice edificatorio di 3 mc/mq,  
S= coperta pari al 40% dello intero lotto ed altezza max 11 mt., a tal uopo  
pur essendo all'interno del vincolo ferroviario si attribuisce un valore di  
mercato di £. 100.000/mq. per cui si ottiene:

mq. 340 x £. 100.000/mq. .... £. 34.000.000

**INVIM**

- Non è possibile risalire a valore in quanto non ci sono atti allegati  
alla documentazione ipocatastale

**3) Terreno sciaroso in Acireale, frazione Stazzo, di are 58.30. In catasto: foglio 30, particella 489/B di are 37.21 e foglio 41, particella 234 di are 19, 70;**

Il terreno in questione non presenta caratteristiche né come zona né di mercato tali da apparire particolarmente interessante sotto il profilo economico a tal uopo si è stimato avendo assunto informazioni per terreni simili per caratteristiche intrinseche, ubicazione e destinazione un valore di £. 10000/mq. per cui :

$$\text{mq. } 5830 \times \text{£. } 10000 = \dots\dots\dots = \text{£. } \underline{58.000.000}$$

**INVIM**

- Non è possibile risalire a valore in quanto non ci sono atti allegati alla documentazione ipocatastale

**4) terreno in Acireale, contrada Scillichenti, are 22.30, in catasto; foglio 30, particella 462;**

Il terreno in questione non presenta caratteristiche né come zona né di mercato tali da apparire particolarmente interessante sotto il profilo economico a tal uopo la maggior parte del terreno in questione ricade in verde agricolo e solo una piccola parte in zona B2 per circa mq. 670 di completamento delle frazioni o borgate, si è stimato avendo assunto informazioni per terreni simili per caratteristiche intrinseche, ubicazione e destinazione un valore di £. 10000/mq. per la parte ricadente in verde agricolo e a £. 70.000 per la parte in zona B2 per cui :

$$\text{mq. } 1560 \times \text{£. } 10000 = \dots\dots\dots = \text{£. } \underline{15.000.000}$$

$$\text{mq. } 670 \times \text{£. } 70000 = \dots\dots\dots = \text{£. } \underline{47.000.000}$$

**INVIM**

- Non è possibile risalire a valore in quanto non ci sono atti allegati alla documentazione ipocatastale

**5) tratto di terreno in Acireale, contrada Scillichenti, di are 33.20, in catasto: foglio 41, particella 245;**

Il terreno in questione non presenta caratteristiche né come zona né di mercato tali da apparire particolarmente interessante sotto il profilo economico a tal uopo si è stimato avendo assunto informazioni per terreni simili per caratteristiche intrinseche, ubicazione e destinazione un valore di £. 10000/mq. per cui :

$$\text{mq. } 3320 \times \text{£. } 10000 = \dots\dots\dots = \text{£. } 33.000.000$$

**6) terreno in Acireale, contrada Scillichenti in catasto: foglio 30, particella 468 di are 43.70 e 490 di centiare 40;**

Il terreno in questione non presenta caratteristiche né come zona né di mercato tali da apparire particolarmente interessante sotto il profilo economico, a tal uopo si è stimato avendo assunto informazioni per terreni simili per caratteristiche intrinseche, ubicazione e destinazione un valore di £. 10000/mq. per la parte agricola e pari a mq. per cui :

$$\text{mq. } 4430 \times \text{£. } 10000 = \dots\dots\dots = \text{£. } 44.000.000$$

#### INVIM

- Non è possibile risalire a valore in quanto non ci sono atti allegati alla documentazione ipocatastale

**7) terreno sciaroso in Acireale, contrada S. Tecla, via canale Torto con caseggiato rurale, are 3.19. In catasto al foglio 43, particella 411 e 412;**

La descrizione dell'immobile così come riportato sia nell'atto di pignoramento che sulla G.U. non corrisponde con quello realmente visto nel corso del sopralluogo, infatti trattasi di un immobile certamente abbastanza vecchio ma non identificabile come fabbricato rurale, si trova sulla strada comunale S. Tecla – Stazzo ( Acireale ). Foto e .10

Presenta caratteristiche sia distributive che logistiche tipiche di zona paesane, con prospetto sulla strada principale e corte interna con giardinetto ormai in pessime condizioni.

L'immobile internamente si presenta tenuto conto del periodo di costruzione dello stesso in buone condizioni, fatto salvo alcune zone di

umido che si individuano sia nella cucina che sul soffitto, causati dalla cattiva o nulla manutenzione a cui la casa non è stata per parecchi anni più abitata.

Si compone di tre vani con cucina e bagno annesso, con pavimentazione parte con ceramica che con mattonelle in cotto (molto antiche), attraverso una scala interna si accede alla terrazza di copertura ed indi da un scaletta esterna interna al giardinetto annesso in cattive condizioni manutentive.

Il terreno in questione ricade nel PRG del comune di Acireale, parte in zona B2 denominata delle frazioni o borgate, parte in verde agricolo e presenta caratteristiche sia come zona che di mercato, dal punto di vista residenziale abitativo di villeggiatura interessante. a tal uopo si è pensato di valutare l'immobile attribuendo alla casa nelle condizioni e considerazione sopradette. attribuendogli un valore estimativo a vista per immobili similari pari a £. 50.000.000 mentre si stima in £. 20.000/mq. il terreno circostante alla stessa e pari a mq. 200 per cui si ha:

mq. 200 x £. 20.000/ mq.	=	£. 40.000.000
Totale		<u>£. 90.000.000</u>

#### f) INVIM

- Non è possibile risalire a valore in quanto non ci sono atti allegati alla documentazione ipocatastale

**8) Terreno rustico con fabbricato rurale e soprastanti di abitazione, 1° piano, di 8 vani ed accessori, in Acireale frazione S. Tecla, contrada Alessi, are 9.92.96. N.C.E.U.: art. 2742, foglio 42, particella 7, sub 2 di 8 vani e N.T.C.: foglio 42, part. 42/10, fabbricato rurale di are 02.15, 94 di are 12.00, 95 di ha. 61.70, 96 di are 03.50, 98 di are 28.88, 123 di ha. 1.30.91, 7/1 di are 18.17, 184/b di are 0,70, 8/a di ha. 2.72.73, 97/a di ha. 1.90.90, 92/b di are 06,40, 6/b di are 51.40, 6/c di are 01.20, 9/a di are 2.13.72**





L'immobile di cui stiamo trattando è certamente particolarmente interessante sia sotto il profilo squisitamente tecnico che economico, infatti trattasi di un appezzamento di terreno a limoneto ( tipica coltura della zona acese ) ed inoltre l'immobile principale è destinato a pizzeria, salone per ricevimenti.

Attiguo a questo stabile sono presenti una serie di locali destinati a depositi e parte completamente vetusti ed inoltre un pozzo di cui non è stato possibile rilevare la portata in quanto mancano documenti certi che sono parsi al sottoscritto CTU non rilevanti ai fini di una valutazione singola ma che vanno messi in debito conto ai fini di quella complessiva di questo compendio oggetto di pignoramento.

- **Ubicazione** : Comune di Acireale ( frazione S. Tecla – c.da Alessi ) ;
- **Caratteristiche intero immobile** immobile costituito da due piani fuori terra, con piccolo locale al secondo piano. esternamente si presenta intonacato e con rivestimento in materiale della zona. infissi esterni portoni e portoncino di ingresso in ferro al piano terra, porte interne al piano terra in legno tamburato mentre al piano primo parte sono in legno di vecchia fattura ed altre anch'esse in legno tamburato, rcalizzato negli anni 50 è stato solamente negli anni '90 ristrutturato, struttura in muratura portante appare non sismica, è presente lungo il lato sud collocata su parte della terrazza al piano primo un ampliamento con struttura metallica ed ante in vetri. si presenta nel suo complesso tenuto conto del periodo di costruzione e della normale vetustà in buone condizioni.
- **Caratteristiche interne degli immobili oggetto di esecuzione:**
- **Piano Terra** , dall'esterno attraverso una stradella interna privata si accede prima in un terazzo ed indi nella sala pizzeria con

pavimento in cotto, pareti tinteggiate, quindi attigua c'è il locale forno con limitrofa la cucina con deposito, dispensa e bagno, attraverso un disimpegno si arriva nei servizi igienici con piastrelle in ceramica sui muri, soffitto con rivestimento legno; FOTO NN 11-12

- **Piano Primo** , da una scala esterna si accede al salone e veranda pranzo avente pavimenti in ceramica, infissi esterni in legno muri con idropittura, soffitto con rivestimento in materiale gessoso, la parte realizzata sulla terrazza con struttura metallica e vetri, presenta pavimentazione in ceramica, attigua al salone - ricevimento c'è la cucina completa di tutto con pavimentazione in ceramica, muri con maiolica per una certa altezza e quindi la parte soprastante tinteggiata, collegate con un disimpegno si accede a vari locali dove sono allocati, deposito, spogliatoi con bagno e quindi una serie di bagni completi, questa parte ad eccezione dei servizi igienici rimodernati si presentano con vecchi pavimenti con scagliette di marmo e parte in legno. FOTO NN 13 14
- **Impianti** : elettrico ed idraulico sottotraccia ( appare conforme alle norme UNI - CEE al piano terra e parte del primo) non conforme nella parte vecchia del locale al piano primo;
- **Apprezzamento generale** : lo stato di conservazione e le rifiniture della costruzione si possono definire buone - ottime per il piano terra e primo destinato a pizzeria e per quanto attiene alla parte destinata a salone ricevimenti mentre la parte vecchia sempre al piano primo si presenta in sufficiente - buono stato;
- **Provenienza** : risulta nel fascicolo in possesso del sottoscritto CTU la nota di trascrizione da cui si evince che l'atto di compravendita è del notaio Grasso di Fiumefreddo stipulato in data 11/03/1978 registrato in Giarre in data 23/03/78 n. 1027 tra

- [REDACTED]
- **Coerenze** : a nord con strada comunale Alessi, ad est con strada Provinciale Acireale – Riposto. a sud ed ovest con stessi proprietari acquistata con atto notaio Grasso in data 31/12/1974i;
  - **Descrizione della zona** : l'immobile è ubicato nella frazione di S Tecla – zona denominata Alessi

### C) REGOLARIZZAZIONE TECNICO – LEGALE

- a) L'immobile risulta essere stato edificato antecedente al 1942 e non risulta nessuna domanda di condono edilizio presso il Comune di Acireale per quanto attiene ai lavori di ristrutturazione per il locale pizzeria e ricevimento;
- b) L'immobile non è di interesse artistico – storico, non è soggetto alla legge 1 giugno 1939 n. 1089 ;
- c) Dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita non vi sono vincoli di particolare interesse ad esclusione di quello di pignoramento ed inoltre si fa riferimento ad un usufrutto durante la vita del venditore di tutto escluso i fabbricati rurali ed urbani, le part. 94, 96, 98, 6/b, 6/c nonché il pozzo il quale sono di proprietà dei compratori.;
- d) Successivamente con atto di vendita di usufrutto notaio Grasso Gaetano in Giarre del 6/02/87 tra i sigg. coniugi [REDACTED] –

[REDACTED]

95.000.000.

### D) VALUTAZIONE

La scelta del metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato di questo bene oggetto di stima rappresenta certamente un momento di estrema delicatezza e di riflessione, a tal proposito ho ritenuto

doveroso in relazione al tipo di bene da stimare, trattasi di un locale commerciale destinato a pizzeria e salone ricevimento.



**d. 1 ) Stima sintetica – comparativa**

I parametri che sono stati presi in considerazione riguardano sia fattori intrinseci che estrinseci sono :

- la zona in cui esso si trova molto interessante sotto il profilo dell'appetibilità come locale destinato a pizzeria – salone ricevimento, nonché suo inquadramento all'interno del più ampio appezzamento a limoneto.

Attraverso informazioni desunte sia in loco che presso l'UTC di Acircale si può attribuire per immobili simili nuovi un prezzo di £. 1.500.000 /mq., per quanto attiene alla pizzeria e salone ricevimento al piano primo, considerando il suo stato di vetustà e il suo stato generale di apprezzamento si scende a un valore pari a £. 1.200.000/ mq. per gli spazi interni, mentre per gli spazi esterni si stima in £. 500.000/mq.:

**SUPERFICIE INTERNA**

Piano Terra e Primo mq. 634,79 x £. 1.200.000 = £. 762.000.000

**SUPERFICIE ESTERNA**

Piano Terra e Primo mq. 817,09 x £. 500.000 = £. 408.000.000

**TOTALE £. 1.170.000.000**

**d. 2 ) Stima analitica a capitalizzazione di redditi ( pizzeria a piano terra e salone ricevimento al piano primo )**

Avendo considerato la destinazione dell'immobile, l'ubicazione e lo stato di conservazione della pizzeria al piano terra e del locale ricevimento al piano primo, può ritenersi equo un reddito lordo mensile di £. 4.000.000 per cui si ottiene :





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Reddito mensile £.</b>	
4.000.000	
<b>Reddito lordo annuo £.</b>	
	48.000.000
<b>Riduzione per spese tasse Manutenzione pari al 30%</b>	
	14.400.000
<b>Reddito lordo netto £.</b>	
	33.600.000
<b>Tasso di capitalizzazione Pari al 4%</b>	
Lit.	840.000.000

Facendo la media tra le due stime si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto che risulta essere :

$$\underline{\text{£. 1.170.000.000}} + \underline{\text{£. 840.000.000}} = \underline{\text{£. 1.000.000.000}}$$

2

Per quanto riguarda l'altra parte della stima ed ovvero sia il terreno circostante pari a Ha 9 a limoneto comprensivo di altri locali che non risultano censiti al NCEU ed ovvero, locale terrano confinante attiguo alla pizzeria di circa mq. 184 allo stato rustico ed allo stato attuale non abitabile, indi un altro locale sempre terrano di cui non è stato possibile accedere in quanto molto vetusto ed in pericolo di caduta, nonché altri piccoli locali sempre destinati a depositi, il CTU ha ritenuto considerarli ai fini della valutazione complessiva del limoneto ed a tal uopo si è stimato pari a £. 80.000.000 / Ha per cui si ottiene :

$$\text{£. 80.000.000} \times \text{Ha 9,92} = \text{£. 794.000.000}$$

**VALORE COMPLESSIVO TERRENO + LOCALE PIZZERIA**

**E SALONE RICEVIMENTO**

**£. 1.794.000.000**

h) INVIM

- valore iniziale definito dall'atto notaio Grasso Gaetano in Fiumefreddo di Sicilia del 11.03.1978, **£. 98.000.000**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**9) terreno agrumetato in Acireale, frazione S. Tecla 10.02.96 in catasto:**

**foglio 42, particella 9/b, 9/o, 92/a, 184/a, 97/b e 182;**

- **Provenienza** : risulta nel fascicolo in possesso del sottooscritto CTU l'atto di compravendita del notaio Grasso di Fiumefreddo stipulato in data 31/12/1974 tra [REDACTED]

- **Coerenze** : a nord ed a ovest con strade comunali Raciti e Mortara ad est e sud con stessi proprietari sigg. [REDACTED]

L'immobile di cui si intende stimare è un appezzamento di terreno ad agrumeto con fabbricati a forma rettangolare ormai diruti di circa mq. 300 che non è stato possibile visionare in quanto in cattive condizioni con pericolo di caduta, a tal uopo si è ritenuto di dover puntare la stima solamente sull'agrumeto e considerare questi fabbricati come beni futuri ovvero se mantenuti e resi abitabili per cui si ha considerato il valore agricolo medio della zona acese per agrumeto pari a £. 70.000.000 ed incrementando questo valore per conglobare i vari fabbricati in esso ricadenti si ottiene::

$$\text{Ha } 10.02.96 \times \text{£ } 78.000.000/\text{ha} = \text{£. } 780.000.000$$

**h) INVIM**

- valore iniziale definito dall'atto notaio Grasso Gaetano sede in Fiumefreddo di Sicilia del 31.12.1974 rep. 9774 racc.6572,

**£. 85.000.000**

**TOTALE STIMA BENI IMMOBILI IN ACIREALE**

Guardia Stazzo	Piano Terra	Sub.2	124.000.000
Guardia Stazzo	Piano Terra	Sub.3	129.000.000
Guardia Stazzo	Piano Primo	Sub. 4	164.000.000
Guardia Stazzo	Piano Primo	Snb.5	143.000.000
Guardia Stazzo	Piano Sott. Strada	Sub.7	70.000.000

Guardia Stazzo	Piano Sott. Strada	Sub.8	70.000.000
Terreno	f. 28 part. 698	340 mq.	34.000.000
Terreno	f. 30 part.489/b	5830 mq.	58.000.000
Terreno	f. 30 part.462	2230 mq.	62.000.000
Terreno	f.41 part. 245	3320 mq.	33.000.000
Terreno	f. 30 part. 468	4410 mq.	44.000.000
Canale Torto	f.43 partt.411 412	Casa + terreno	90.000.000
S. Tecla - Alessi	f.42 partt. 7 ect	Terreno + locale	1.794.000.000
S. Tecla - Alessi	f.42 partt.	Terreno	780.000.000
		<b>TOTALE</b>	<b>3.595.000.000</b>

### C) IMMOBILI IN GIARRE

Proprietà di

174 ciascuno indiviso:

1) Terreno di ha 10.38.10, in Giarre, contrada S. Leonardello con fabbricato, via Trepunti n. 38. In catasto: foglio 89, particelle 16 di are 34.44, 18 di centiare 93, 20 di are 23.14, 21 di are 30.70, 22 di are 01.95, 45 di ha. 1.91.60, 64 di are 70.95, 65 di are 59.48, 74 di ha 1.46.53, 75 di ha 2.39.50, 104 di are 19.80, 106 di are 52.00, 107 di are 44.70, 108 di are 5 1.20, 110 di are 28.00, il fabbricato al N.C.E.U.: foglio 89, particella 19, sub 2 di 15 vani.

L'immobile che stiamo trattando è certamente molto interessante sia sotto il profilo economico che dal lato squisitamente ambientale, infatti si tratta di un vasto terreno a limoni e parte a parco con annessa una villa di 15 vani particolarmente bella ed in buono stato di conservazione.

#### CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

- **Ubicazione** : Comune di Giarre - zona periferica - c.da S. Leonardello
- **Caratteristiche intero immobile**: trattasi di un immobile che possiamo definire sia per il suo inquadramento rispetto al terreno

circostante che per il suo stile, una villa costituita da un piano terra adibito oggi a magazzino con deposito di prodotti alimentare, ed un piano primo al quale vi si accede attraverso una scalinata esterna con una serie di stanze ed accessori che per la loro conformazione, tipologia e dimensioni sono molto interessanti ( foto n. 1-3), esternamente si presenta con pietra bianca ed intonaco la scalinata con marmo per pedate, ringhiera in ferro artistico, è presente per tutta la estensione della villa una terrazza con pavimentazione in cotto ( antico ), l'interno delle stanze è costituito da pavimento in scaglie di marmo ( di tipo antico ) con porte esterne ed interne in legno, i tetti sono costituiti da volte con tinteggiatura, i bagni sono completi con rivestimento parte in marmo, realizzato negli anni 50 con struttura in muratura portante, si presenta nel suo complesso in discrete condizioni . Foto NN 4-9

- **Impianti** : elettrico ed idraulico sottotraccia ( appare non conforme alle norme UNI - CEE )
- **Apprezzamento generale:** lo stato di conservazione e le rifiniture della costruzione si possono definire buono - discrete ;
- **Provenienza** : non risulta allegato alla documentazione nessun atto.
- **Coerenze** : da tutti i lati stesso proprietario la villa mentre il terreno risulta confinante con strada statale 114, con torrente S. Leonardello, con proprietà [REDACTED] salvo più esatti confini;
- **Descrizione della zona** : l'immobile è ubicato in zona periferica, ma per la sua dimensione e per la sua tipologia questo rappresenta certamente un aspetto importante ed anzi qualificante, la villa è inserita in un ampio terreno a limoni per circa ha 10 coltura in alto florida e tipica della zona costiera Acese, nonché un ampio parco





oggi in parte abbandonato ed un ingresso con un ampio spazio esterno

### **C) REGOLARIZZAZIONE TECNICO - LEGALE**

- a) L'immobile per la sua tipologia ed anno di costruzione anni 40 - 50, presumibilmente risulta essere stato edificato con regolare licenza edilizia;
- b) Dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita non vi sono vincoli di particolare interesse ad esclusione di quello di pignoramento;

### **D) CONSISTENZA**

- Deposito - magazzino foglio 89 part. 19 di circa mq. 200
- Immobile di 15 vani catastali

### **E) VALUTAZIONE**

La scelta del metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato di questo bene oggetto di stima rappresenta certamente un momento di estrema delicatezza e di riflessione, a tal proposito ho ritenuto doveroso in relazione al tipo di bene da stimare, trattarsi di un locale deposito al piano - terra e di una villa al piano primo di circa 15 vani con parco - giardino annesso.

#### **c. 1 ) Stima sintetica - comparativa**

I parametri che sono stati presi in considerazione riguardano sia fattori intrinseci che estrinseci sono :

- la posizione dell'immobile particolarmente interessante siamo ad un passo dall'autostrada CT - ME e vicinissimo a Giarre di cui dista pochi Km, inoltre la natura del bene stimato che certamente rappresenta un bell'esempio di villa con parco e giardino annesso.

Attraverso informazioni desunte sia in loco che presso l'UTC di Giarre si può attribuire per immobili di questo tipo che sicuramente escono fuori dai canoni di appartamento per civile abitazione ma siamo nel campo di ville abbiamo attribuito al nuovo un prezzo di €. 2.000.000 /mq., per quanto attiene alla pizzeria e salone ricevimento al piano primo, considerando il suo

stato di vetustà e il suo stato generale di apprezzamento si scende a un valore pari a £. 1.700.000/ mq. per gli spazi interni al piano primo, mentre al piano terra il locale deposito si attribuisce un valore di £. 700.000 mq. mentre per gli spazi esterni si stima in £. 400.000/mq.:

**SUPERFICIE INTERNA**

Piano Terra mq. 406 x £. 700.000 = **£. 284.000.000**

Piano Primo mq. 480 x £. 1.700.000 = **£. 816.000.000**

**SUPERFICIE ESTERNA ( solamente al piano primo )**

Piano Terra e Primo mq. 378 x £. 400.000 = **£. 150.000.000**

**TOTALE £. 1.250.000.000**

**e. 2 ) Stima analitica a capitalizzazione di redditi ( locale deposito al piano terra e villa al piano primo )**

Avendo considerato la destinazione dell'immobile, l'ubicazione e lo stato di conservazione del locale al piano terra e della villa al piano primo, può ritenersi equo un reddito lordo mensile di £. 3.500.000 per cui si ottiene

<b>Reddito mensile £.</b>	
3.500.000	
<b>Reddito lordo annuo £.</b>	42.000.000
<b>Riduzione per spese tasse Manutenzione pari al 30%</b>	
	12.600.000
<b>Reddito lordo netto £.</b>	
	29.400.000
<b>Tasso di capitalizzazione pari al 4%</b>	
Lit.	735.000.000

Facendo la media tra le due stime si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto che risulta essere :

$$\frac{\text{£. 1.250.000.000} + \text{£. 735.000.000}}{2} = \text{£. 990.000.000}$$

2

Per il terreno in questione essendo limoneto attribuendo un valore di £. 70.000.000/ha dedotto dalla GURS come valore agricolo medio per la zona in questione si ha :

Ha 10 x £. 70.000.000 = £. 700.000.000

Per cui in complessivo villa e giardino si ottiene un valore di

£. 1.690.000.000

**INVIM**

- Non è possibile risalire a valore in quanto non ci sono atti allegati alla documentazione ipocatastale

2) Terreno in Giarre ha. 4.76.88, contrada S. Croce con fabbricati rurali e di abitazione. In catasto: foglio 53 particella 180 di are 28.19, 201 di are 14.60, 202 di are 16.84, 203 di centiare 47, 261 di are 1.23, 262 di ha. 1.86.30, 268 di are 67.80, 292 di are 48.11, 294 di centiare 95, 306 di are 32.00, 311 di are 14.01, 313 di are 34.60, 346 di are 22.50, 347 di are 9.20

Il bene così definito nell'atto di pignoramento non corrisponde a quello effettivamente visionato in sede di accesso insieme al sig. [REDACTED] infatti il fabbricato che è menzionato nella atto, è vero che esiste ma non è stato possibile visionare in quanto in parte diruto, in cattive condizioni e con pericolo di crollo.

A tal proposito in sede di stima si è tenuto conto del fabbricato come bene futuro, ovvero ripristinato e reso staticamente abitabile.

Questo è stato considerato al fine della valutazione del più probabile valore di mercato del terreno agrumetato, a tal uopo si è assunto il valore agricolo medio dedotto dalla G.U.R.S , e pari a £. 70.000.000 /ha si ha :

Ha 4.76 x £. 70.000.000 = £. 332.000.000

Valore della casa come bene futuro £. 40.000.000

**TOTALE VALORE COMPLESSIVO £. 372.000.000**

**INVIM**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Non è possibile risalire a valore in quanto non ci sono atti allegati alla documentazione ipocatastale

**TOTALE STIMA BENI IMMOBILI IN GIARRE**

S.Leonardello	T - 1° e giardino	f. 89 part. 19 ect	1.690.000.000
S. Croce	Terreno + casa	f.53 part. 180 ect	372.000.000
		<b>TOTALE</b>	<b>2.062.000.000</b>

**D) IMMOBILI IN RIPOSTO**

- 1) terreno ad agrumeto con sezione di fabbricato, in Riposto, contrada Corridori o Tobi, ha. 5.47,46. In catasto al foglio 12, particella 29 di are 02.12, 31 di ha 2.39.70, 32 di are 01.08, 33 di are 08.56, 231 di ha. 58,00, 254 di are 2.38.00, 28, sub 1 e 149 fabbricati rurali di are 00.91;
- 2) tratto di terreno, con fabbricato rurale e vigna, in Riposto, contrada Roccaro, are 84,16. In catasto all' art. 1958, foglio 12, particella 35 di are 82,61 e 36
- 3) terreno in Riposto, fondo Roccaro, esteso Ha. 5.47.46, con fabbricato riportato al N.C.E.U all'art. 132, fg. 12, part 28/2 e al NCT all'art. 2693 fg.12 part. 29, 32, 33, 231, 254, 31 ed all' art. 86, fg. 12, part. 149;

I beni così come definiti nell'atto di pignoramento sono di fatto uno solo in quanto c.da Corridori o Tobi con fondo [REDACTED] sono la stessa cosa come si evince dalla documentazione ipocatastale. infatti trattasi di due appezzamenti contigui che risultano confinanti con strada provinciale, con torrente [REDACTED] demanio marittimo e torrente Roccaro, salvo più esatti confini, il fabbricato menzionato nell'atto, è costituito da un piano terrano con tre vani ed accessori con pavimento in ceramica, contro - soffitto in legno, muri e parte del soffitto con tinteggiatura, il tutto si presenta in buone condizioni, il piano primo



costituito da un appartamento, con pavimento in scaglie di marmo, porte interne ed esterne in legno, muri e soffitto tinteggiati.

L'immobile così descritto è stato considerato al fine della valutazione del più probabile valore di mercato del terreno agrumetato, a tal uopo si è assunto il valore agricolo medio dedotto dalla G.U.R.S., e pari a £. 70.000.000 /ha si ha :

Ha 5,47 x £. 70.000.000 =	£. 383.000.000
Valore della casa	£. 100.000.000
<b>TOTALE VALORE COMPLESSIVO</b>	<b>£. 483.000.000</b>

#### INVIM

- Non è possibile risalire a valore in quanto non ci sono atti allegati alla documentazione ipocatastale

#### TOTALE STIMA BENI IMMOBILI IN RIPOSTO

Corrid. / Roccaro	Terreno - casa	f.12 partt.28/2 ect	483.000.000
		<b>TOTALE</b>	<b>483.000.000</b>

#### E ) IMMOBILI IN ACI S. ANTONIO

1. appartamento in Acì S. Antonio, frazione S. Maria La Stella, via S. Maria La Stella, piano rialzato, di 3 vani e accessori e garage. In catasto: art. 2927, foglio 9, particella 162, sub. 13 e particella 162, sub 27;

#### CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

- **Ubicazione** : Comune di Acì S. Antonio - zona periferica
- **Caratteristiche sommarie intera palazzina**: immobile costituito da quattro piani fuori terra, fa parte di un complesso immobiliare ( foto n. 1 ), esternamente si presenta completo e rifinito in ogni sua parte infissi esterni in legno, portone di ingresso in ferro al piano terra, realizzato negli anni 90 con struttura in c.a. struttura sismica, si presenta nel suo complesso in ottime condizioni .
- **Caratteristiche degli immobili oggetto di esecuzione:**

- **Piano Terra** , garage con pavimentazione in mattonelle di cemento, muri e soffitto tinteggiati, infisso esterno in ferro
- **Piano Primo** , appartamento di tre vani ed accessori, i pavimenti sono in ceramica. ( foto nn. 2 - 3 ) porte interne ed esterne in legno. pareti tinteggiate, bagno e cucina con maiolica nei muri e tinteggiatura per la parte restante
- **Impianti** : elettrico ed idraulico sottotraccia ( appare conforme alle norme UNI - CEE )
- **Apprezzamento generale** : lo stato di conservazione e le rifiniture della costruzione si possono definire buono - discrete sia per il piano terra ( garage ) che per il piano primo;
- **Provenienza** : nessun atto allegato alla documentazione ipocatastale;
- **Coerenze** : da nord verso sud tutti con lo stesso complesso;
- **Descrizione della zona** : l'immobile è ubicato in zona periferica

#### **C) REGOLARIZZAZIONE TECNICO - LEGALE**

- a) L'immobile risulta essere stato edificato con regolare licenza edilizia
- b) L'immobile non è di interesse artistico - storico, non è soggetto alla legge 1 giugno 1939 n. 1089 ma risulta soggetto a vincolo della ferrovia e soprintendenza;
- c) Dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita non vi sono vincoli di particolare interesse ad esclusione di quello di pignoramento;

#### **D) CONSISTENZA**

- Garage al foglio 9 part. 167 sub. 27 di mq. 20
- appartamento di 4 vani catastali avente una superficie utile di mq.80 e non residenziale di mq. 25 per una superficie complessiva di mq. 95

#### **E) VALUTAZIONE**

La scelta del metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima rappresenta sempre un momento di estrema delicatezza e di riflessione, a tal proposito ho ritenuto doveroso in relazione alla odierna situazione del mercato immobiliare, e soprattutto del bene da stimare rappresenta sempre un momento di estrema delicatezza e di riflessione, a tal proposito si è ritenuto doveroso in relazione alla odierna situazione del mercato immobiliare, e soprattutto in considerazione del bene da stimare, trattasi di un box – auto e di un appartamento al piano primo in condominio, che risultano certamente interessanti sotto il profilo della comodità e dal buono stato di conservazione.

A tal proposito il metodo che certamente appare meritevole di applicazione è quello **sintetico - comparativo**.

**e. 1 ) Stima sintetica – comparativa**

I parametri che sono stati presi in considerazione riguardano sia fattori intrinseci che estrinseci sono :

- la posizione dell'immobile nel suo complesso interessante .

Attraverso informazioni desunte sia in loco che presso l'UTC di Acireale si può attribuire per immobili simili nuovi un prezzo di £. 1.300.000 /mq., per l'appartamento mentre per il box - auto si stima in £. 800.000/mq., applichiamo un coefficiente riduttivo quasi al nuovo e riduciamo per il piano primo a £. 1.200.000 /mq., e £. 700.000/mq per il box – auto :

$$\text{Mq. } 95 \times \text{£. } 1.200.000 = \underline{\text{£. } 114.000.000} \quad (\text{sub. } 13)$$

$$\text{Mq. } 20 \times \text{£. } 700.000 = \underline{\text{£. } 14.000.000} \quad (\text{sub. } 27)$$

**e. 1 ) Stima sintetica – comparativa**

L'appartamento al piano primo lato sinistro sub. 13 costituito da tre vani ed accessori che catastali sono stati stimati in 4. Avendo assunto informazioni su altri immobili comparabili con quello in oggetto per

ubicazione, tipologia e stato di conservazione, può ritenersi equo un prezzo di mercato di £. 30.000.000 per ciascun vano utile, per cui risulta

$$\text{Vani utili n. 4 x £. 30.000.000} = \text{£. 120.000.000}$$

**e.2) Stima analitica a capitalizzazione di redditi ( piano primo )**

Avendo considerato la destinazione, l'ubicazione e lo stato di conservazione dei magazzini al piano terra, può ritenersi equo un reddito

lordo mensile di £. 600.000 per cui si ottiene :

Reddito mensile £.	
600.000	
Reddito lordo annuo £.	
	7.200.000
Riduzione per spese tasse Manutenzione pari al 30%	
	2.160.000
Reddito lordo netto £.	
	5.040.000
Tasso di capitalizzazione pari al 3,80%	
<b>Lit.</b>	<b>133.000.000</b>

**f) INVIM**

Non è possibile risalire a valore in quanto non ci sono atti allegati alla documentazione ipocatastale

**TOTALE STIMA BENI IMMOBILI IN ACI S.ANTONIO**

S. Maria La Stella	Piano Garage	Sub 27	15.000.000
S. Maria La Stella	Piano Primo	Sub13	120.000.000
		<b>TOTALE</b>	<b>135.000.000</b>

**F) IMMOBILI IN S. VENERINA**

Immobili di

- 1) terreno in S. Venerina, contrada Palombaro di are 43.00 in catasto:  
art. 4325, foglio 29, particella 268 di are 34.40 e 267 di are 8.60;





- 2) terreno in S. Venerina, contrada Palombaro di are 750 in catasto: art. 4329, foglio 29, particella 285 di are 2.20 e 286 di are 5.30

Proprietà di [redacted]

- 1) terreno in S. Venerina, contrada Palombaro, ha 43.00, in catasto: art. 4325, foglio 29, particella 266 di are 41.80 e 270 di ha 1.20;  
 2) terreno in S. Venerina, contrada Palombaro di are 750 in catasto: art. 4329, foglio 284.

I terreni in questione (foto nn. ) allo stato attuale sono incolti non presentano caratteristiche né come zona né di mercato tali da apparire particolarmente interessante sotto il profilo economico ed a tal uopo si è stimato avendo assunto informazioni per terreni similari per caratteristiche intrinseche, ubicazione e destinazione un valore di £. 7000/mq. per cui si ha:

Proprietà [redacted]  
 mq. 5050 x £ . 7.000 = ..... = £. 35.000.000

Proprietà [redacted]  
 mq. 5050 x £ . 7.000 = ..... = £. 35.000.000

**INVIM**

Non è possibile risalire a valore in quanto non ci sono atti allegati alla documentazione ipocatastale

**TOTALE STIMA BENI IMMOBILI IN S. VENERINA**

c.da Palombaro	Terreno	f.29 part.267 ect	35.000.000
c.da Palombaro	Terreno	f.29 part.267 ect	35.000.000
		<b>TOTALE</b>	<b>70.000.000</b>

**G ) IMMOBILE IN PEDARA**

- 1) Tratto di terreno agricolo in Pedara, contrada Tre Monti, are 32.92. In catasto: foglio 18, particella 438 di are 07.66, 439 di are 12.63 e 18 di are 12.63

Non è stato possibile visionare il terreno in questione in quanto il sig.

[redacted] serito che è stato venduto a terzi.

*È stato venduto  
 1/2 Individuato con  
 Prov. G.F.  
 dep. 03/12/07*



#### F) IVA

Il trasferimento degli immobili pignorati non sono soggetto al pagamento dell' IVA in quanto non risulta che i sigg. coniugi [REDACTED] [REDACTED] a attività di impresa costruttrice.

#### G) DIVISIBILITÀ

Appare opportuno dividere i beni pignorati in tanti lotti e precisamente :

#### TOTALE STIMA BENI IMMOBILI IN CATANIA

Via Carmelitani	P. Terra sub.2	LOTTO N. 1	250.000.000
Via Carmelitani	P. Primo subb.3-4	LOTTO N.2	495.000.000
Via Carmelitani	P. Secondo sub.5	LOTTO N. 3	220.000.000
Via Carmelitani	P. Secondo sub.6	LOTTO N. 4	307.000.000

#### TOTALE STIMA BENI IMMOBILI IN ACIREALE

Guardia Stazzo	P. Terra sub. 2-7	LOTTO N.1	124.000.000
Guardia Stazzo	P. Terra sub.3 -8	LOTTO N. 2	129.000.000
Guardia Stazzo	P. Primo sub. 4	LOTTO N. 3	164.000.000
Guardia Stazzo	P. Primo sub. 5	LOTTO N.3	143.000.000
Guardia Stazzo	P. Sott. S. sub.7	LOTTO N.1	70.000.000
Guardia Stazzo	P. Sott. S. sub.8	LOTTO N.1	70.000.000
Terreno	f. 28 part. 698	LOTTO N. 1	34.000.000
Terreno	f. 30 part.489/b	LOTTO N. 4	58.000.000
Terreno	f. 30 part.462	LOTTO N. 5	62.000.000
Terreno	f.41 part. 245	LOTTO N.6	33.000.000
Terreno	f. 30 part. 468	LOTTO N. 7	44.000.000
Canale Torto	f.43 partt.411 412	LOTTO N. 8	90.000.000
S. Tecla - Alessi	f.42 partt. 7 ect	LOTTO N. 9	1.794.000.000
S. Tecla - Alessi	f.42 partt.	LOTTO N. 10	780.000.000

**TOTALE STIMA BENI IMMOBILI IN GIARRE**

S. Leonardello	T - 1° e giardino	LOTTO N. 1	1.690.000.000
S. Croce	Terreno + casa	LOTTO N. 1	372.000.000

**TOTALE STIMA BENI IMMOBILI IN RIPOSTO**

Corrid. / Roccaro	Terreno - casa	LOTTO N. 1	483.000.000
-------------------	----------------	------------	-------------

**TOTALE STIMA BENI IMMOBILI IN ACI S. ANTONIO**

S. Maria La Stella	P. Garage sub 27	LOTTO N.1	15.000.000
S. Maria La Stella	P. Primo sub. 13	LOTTO N. 2	120.000.000

**TOTALE STIMA BENI IMMOBILI IN S. VENERINA**

c.da Palombaro	Terreno	LOTTO N. 1	35.000.000
c.da Palombaro	Terreno	LOTTO N.1	35.000.000
		<b>TOTALE</b>	<b>70.000.000</b>

**I) CONCLUSIONI**

La valutazione effettuata è la seguente

**TOTALE STIMA BENI IMMOBILI IN CATANIA**

Via Carmelitani	Piano Terra	Sub.2	250.000.000
Via Carmelitani	Piano Primo	Sub.3 - 4	495.000.000
Via Carmelitani	Piano Secondo	Sub.5	220.000.000
Via Carmelitani	Piano Secondo	Sub.6	307.000.000
		<b>TOTALE</b>	<b>1.272.000.000</b>

**TOTALE STIMA BENI IMMOBILI IN ACIREALE**

Guardia Stazzo	Piano Terra	Sub.2	124.000.000
Guardia Stazzo	Piano Terra	Sub.3	129.000.000
Guardia Stazzo	Piano Primo	Sub. 4	164.000.000

Guardia Stazzo	Piano Primo	Sub.5	143.000.000
Guardia Stazzo	Piano Sott. Strada	Sub.7	70.000.000
Guardia Stazzo	Piano Sott. Strada	Sub.8	70.000.000
Terreno	f. 28 part. 698	340 mq.	34.000.000
Terreno	f. 30 part.489/b	5830 mq.	58.000.000
Terreno	f. 30 part.462	2230 mq.	62.000.000
Terreno	f.41 part. 245	3320 mq.	33.000.000
Terreno	f. 30 part. 468	4410 mq.	44.000.000
Canale Torto	f.43 partt.411 412	Casa + terreno	90.000.000
S. Tecla – Alessi	f.42 partt. 7 ect	Terreno + locale	1.794.000.000
S. Tecla – Alessi	f.42 partt.	Terreno	780.000.000
		<b>TOTALE</b>	<b>3.595.000.000</b>

**TOTALE STIMA BENI IMMOBILI IN GIARRE**

S.Leonardello	T – 1° e giardino	f. 89 part. 19 ect	1.690.000.000
S. Croce	Terreno + casa	f.53 part. 180 ect	372.000.000
		<b>TOTALE</b>	<b>2.062.000.000</b>

**TOTALE STIMA BENI IMMOBILI IN RIPOSTO**

Corrid. / Roccaro	Terreno – casa	f.12 partt.28/2 ect	483.000.000
		<b>TOTALE</b>	<b>483.000.000</b>

**TOTALE STIMA BENI IMMOBILI IN ACI S.ANTONIO**

S.Maria La Stella	Piano Garage	Sub 27	15.000.000
S.Maria La Stella	Piano Primo	Sub13	120.000.000
		<b>TOTALE</b>	<b>135.000.000</b>

**TOTALE STIMA BENI IMMOBILI IN S. VENERINA**

c.da Palombaro	Terreno	f.29 part.267 ect	35.000.000
c.da Palombaro	Terreno	f.29 part.267 ect	35.000.000
		<b>TOTALE</b>	<b>70.000.000</b>



Per una stima complessiva di .....£. 7.617.000.000

- cancellazione di trascrizione, ipoteca altro

Alla relazione si allega :

- verbale di sopralluogo
- visure catastali
- copia domanda di condono edilizio ( Acireale )
- planimetrie di vari immobili
- fotografie di vari immobili

IL CTU  
Ing. Luciano Marchese



ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it