



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE



CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

NELLA PROCEDURA

N. 124/2021 REG. GEN



RELAZIONE TECNICA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

IMMOBILI SITI IN VIA LUCCHESE PALLI 36/C, CATANIA



G.E.: DOTT. ALESSANDRO LAURINO



ESPERTO STIMATORE NOMINATO

ING. GIOVANNI PAOLO LIZIO





Sommario

PREMESSA	4
RISPOSTE AI QUESITI.....	5
a.....	5
b.....	6
c.....	7
d.....	10
e.....	10
f.....	11
CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE:.....	11
VALUTAZIONE COMMERCIALE DEI BENI:	18
g.....	28
Identificazione compendio pignorato:.....	29





TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE
GIUDICE DOTT. A. LAURINO



Consulenza tecnica dell'esperto nominato, ing. Giovanni Paolo Lizio, per la stima dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare nella **procedura n. 124/2021**. A tale scopo il sottoscritto ha proceduto alle opportune e necessarie analisi e ricerche al fine di:

- a. **verificare la proprietà dei beni** in capo alla società fallita e ai soci illimitatamente responsabili.
- b. **accertare l'esatta provenienza dei beni e se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- c. provvedere alla **identificazione catastale** dell'immobile, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provvedere alla sua correzione o redazione;
- d. acquisire o aggiornare il certificato di destinazione urbanistica, la **destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente**;
- e. accertare per i fabbricati la **conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca sono stati realizzati gli immobili, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, verificare l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valutando la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- f. determinare il **valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in



maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

g. Allegare **documentazione fotografica** esterna e interna degli immobili.

PREMESSA

Le unità immobiliari urbane in esame riguardano un **garage/autorimessa** situato al piano terra e **due appartamenti** adibiti a civile abitazione con ingressi distinti situati al piano primo di un edificio ubicato in **via Lucchese Palli n°36/C**, in Catania. Il piano di copertura è composto da un terrazzo scoperto accessibile dalla scala comune.

Dai dati presenti in catasto, si evince quanto segue:

1. **Garage/autorimessa** sito in **Catania, Via L. Palli n. 36/C, piano terra**, in catasto al **foglio 25, p.lla 2274, sub 1**, cat. C/6, classe 3, mq 240, Rend. € 520,59;
2. **Appartamento** sito in **Catania, Via L. Palli n. 36/C, piano primo**, in catasto al **foglio 25, p.lla 2274, sub 2**, cat. A/2, classe 1, vani 6, mq 125, Rend. € 402,84;
3. **Appartamento** sito in **Catania, Via L. Palli n. 36/C, piano primo**, in catasto al **foglio 25, p.lla 2274, sub 3**, cat. A/3, vani 5, classe 3, mq 122, Rend. € 322,79;

Schematicamente:

ID	[C] Immobili di proprietà del socio fallito di cui al punto 2.2 dell'allegato "Generalità Esecutati"							
N°	COMUNE	INDIRIZZO	DATI CATASTALI				DIRITTI E ONERI REALI	
			Tipo	fg	plla	sub		cat.
1	CATANIA	Via Palli 36/C	NCEU	25	2274	1	C/6	Proprieta` per 1/1
2						A/2	Proprieta` per 1/1	
3						A/3	Proprieta` per 1/1	

In data 31.03.2022 alle ore 15:30 circa e successivamente in data 30.05.2022, il sottoscritto CTU, coadiuvato dal Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile, senza la presenza del socio della società fallita, ha eseguito l'accesso presso i beni siti in Catania Via L. Palli n. 36/C.

Negli appartamenti situati al piano primo del fabbricato, l'accesso veniva consentito dagli occupanti affittuari dei suddetti e rispettivi immobili in virtù di regolare contratto di affitto.

Per l'indisponibilità delle chiavi, il sopralluogo del garage veniva rinviato a data successiva e precisamente in data 24.09.2022.

Su detti immobili è stato effettuato il necessario sopralluogo di rito, nel corso del quale il sottoscritto ha preso visione del bene, effettuato i rilievi fotografici e rilevato le misure degli ambienti, il tutto allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali e di controllare le condizioni del bene, oltre che accertare da chi il bene fosse occupato e a che titolo.

Di tutto ciò se ne ha evidenza nella documentazione fotografica prodotta ed allegata alla presente.

Lo scrivente, successivamente, ha eseguito le necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico affidatogli, e quindi, alla redazione della presente perizia.

RISPOSTE AI QUESITI

a. verificare la proprietà dei beni in capo alla società fallita e ai soci illimitatamente responsabili.

Dalle visure catastali acquisite si legge che i suddetti immobili risultano intestati al **socio deceduto della Società fallita di cui al punto 2.2 dell'allegato "Generalità Soggetti coinvolti"** in ragione di 1/1 e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Catania come schematicamente riportato:

ID	[C] Immobili di proprietà del socio fallito							
N°	COMUNE	INDIRIZZO	DATI CATASTALI					DIRITTI E ONERI REALI
			Tipo	fg	plla	sub	cat.	
1	CATANIA	Via Palli 36/C	NCEU	25	2274	1	C/6	Proprieta` per 1000/1000
2	CATANIA	Via Palli 36/C	NCEU	25	2274	2	A/2	Proprieta` per 1000/1000
3	CATANIA	Via Palli 36/C	NCEU	25	2274	3	A/3	Proprieta` per 1000/1000

Si nota che una delle unità immobiliari in esame, quella indicata al sub3, risulta censita con categoria catastale **A/3**, ovvero come abitazione di tipo economico, tipologia che risulta essere la prevalente nella zona in questione tra le costruzioni con epoca di costruzione tra gli anni 50-60-70 (rif. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate); mentre, l'altra unità immobiliare in esame, quella indicata al sub2 che presenta catastalmente una consistenza superiore ai 5 vani, risulta censita con categoria catastale **A/2** (abitazioni di tipo civile).

Nella presente stima si farà riferimento ad una unica categoria catastale e precisamente alla tipologia A/3 che risulta quella più adeguata agli elementi distintivi delle unità immobiliari in oggetto, per presenza di servizi igienici, tipo di finiture, caratteristiche tecnologiche e epoca di costruzione (anno completamento opere 1974).

b. accertare l'esatta provenienza dei beni e se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

L'intero immobile è pervenuto al **socio fallito** di cui al punto 2.2 dell'allegato "Generalità Soggetti coinvolti", deceduto nel 2020, per atto di divisione tra fratelli germani del 23 luglio 1991 in notar Guido Luca, rep. 3370 trascritto il 26 luglio 1991 ai nn. 9414/16095 e, precedentemente, derivante da successione in morte dei genitori.

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento:

I dati sotto elencati sono provenienti dalla certificazione notarile agli atti del 27/07/2022 sostitutiva del certificato ipocatastale.

Dalla lettura del documento risulta che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

• **Elenco delle formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) gravanti sull'immobile alla data del 27/07/2022:**

– **Sentenza dichiarativa di fallimento del 17/06/2021 rep. 20193, Tribunale di Catania trascritta il 21/06/2021 ai nn. 28405/21278,**

a favore: Creditori Fallimento ***omissis***, nonché dei soci ***omissis***

sopra: un garage e due appartamenti siti in Catania, Via Lucchese Palli, censito in catasto al foglio 25, p.lla 2274 sub 1-2-3,

e
altri beni : omissis.

c. provvedere alla identificazione catastale dell'immobile, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provvedere alla sua correzione o redazione;

Dall'esame degli atti, è possibile dire che non vi è errata indicazione degli identificativi catastali da parte del precedente né presenza di discrasie, e quindi, gli immobili oggetto di stima sono individuati con certezza.

Con riferimento, alla planimetria catastale dei beni, **NON è possibile attestarne la piena conformità catastale con lo stato di fatto, per modifiche interne rilevate tra lo stato di fatto e lo stato rappresentato nelle planimetrie catastali nei tre immobili in esame (diversa distribuzione interna dei locali).**

Sarà quindi necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante **DOCFA.**

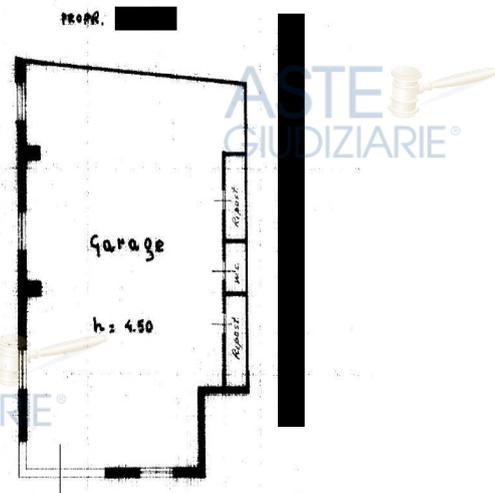
Si riportano come allegati: l'estratto del foglio di mappa, le planimetrie dei beni per come risultanti in catasto e quelle rappresentanti lo stato di fatto dei beni sui rilievi metrici eseguiti durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente.

Bene 1. Garage sito in Catania, Via L. Palli n. 36/C, piano terra, in catasto al foglio 25, p.lla 2274, sub 1, cat. C/6, classe 3, mq 240, Rend. € 520,59;



VIA LUCCHESE PALLI

Rilievo dello stato di fatto

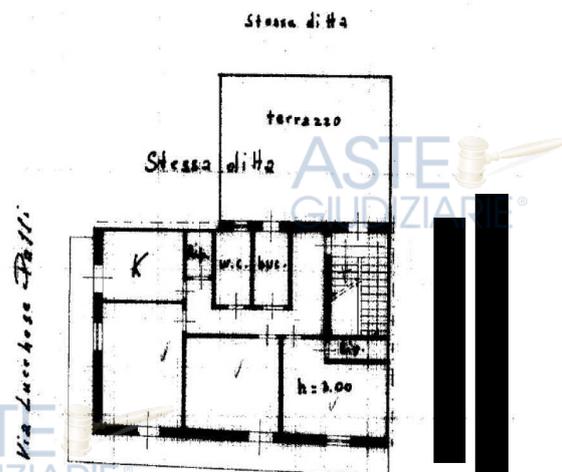


Planimetria catastale

Bene 2. Garage sito in Catania, Via L. Palli n. 36/C, piano terra, in catasto al foglio 25, p.lla 2274, sub 1, cat. C/6, classe 3, mq 240, Rend. € 520,59;

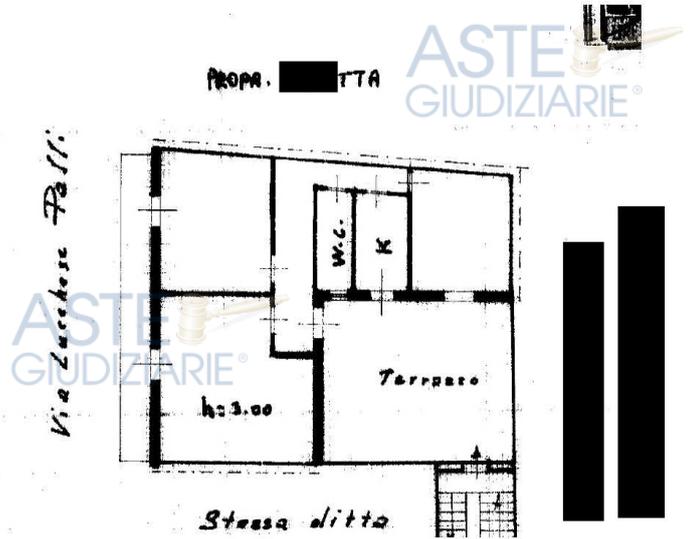


Rilievo dello stato di fatto



Planimetria catastale

Bene 3. Appartamento sito in Catania, Via L.Palli n. 36/C, piano primo, in catasto al foglio 25, p.lla 2274, sub 3, cat. A/3, vani 5, classe 3, mq 122, Rend. € 322,79;



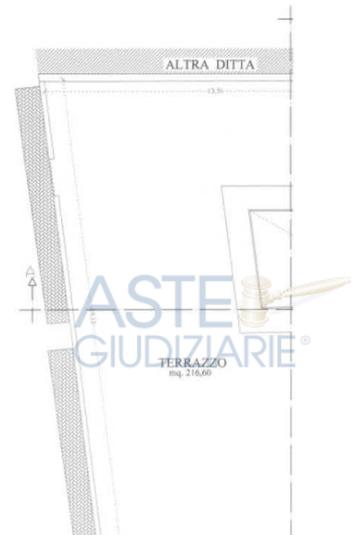
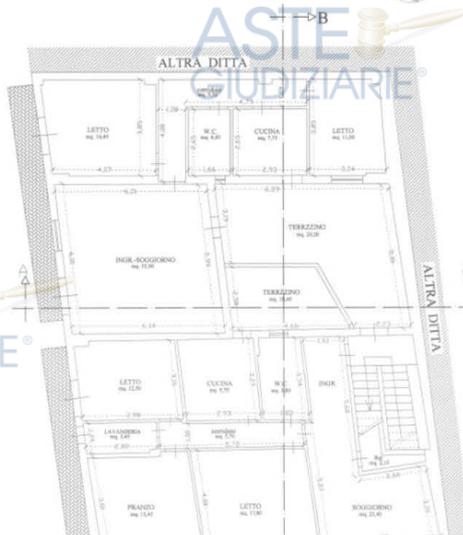
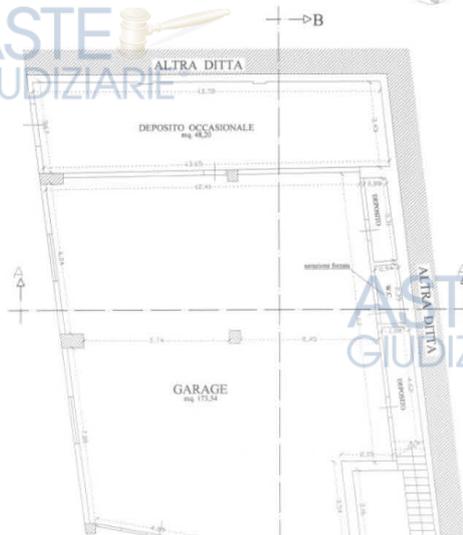
Rilievo dello stato di fatto

Planimetria catastale

PIANTA PIANO TERRA
Scala 1: 100

PIANTA PIANO PRIMO
Scala 1: 100

PIANTA COPERTURA
Scala 1: 100



Piante depositate in seno al progetto di sanatoria edilizia.

d. acquisire o aggiornare il certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Trattandosi di unità immobiliari censite in catasto fabbricati non è necessario, ai fini di un eventuale trasferimento, acquisire il certificato di destinazione urbanistica. A solo scopo informativo, dalle verifiche effettuate è possibile dire che la particella indicata con il n. 2274 del fg. 25, ricade in **zona “L attrezzature sanitarie”** (art. 21 ter delle NTA del PRG).

e. accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia, indicando in quale epoca sono stati realizzati gli immobili, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, verificare l’eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valutando la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti finalizzata all’analisi degli aspetti di regolarità edilizia dell’immobile, inoltrate a mezzo mail, lo scrivente CTU ha potuto accertare quanto segue:

l’intero fabbricato, sito in via Lucchese Palli n°36, composto come già descritto da un piano terra costituito da un garage/autorimessa, un piano primo costituito da due unità immobiliari di civile abitazione e da un piano copertura a terrazzo scoperto è oggetto di **ISTANZA DI SANATORIA EDILIZIA** individuata con il n° 8204 di pratica edilizia del 24.04.1986 e prot. n° 25319 – L.47/85.

L’istruttoria di detta istanza risulta in fase di conclusione già dal 2012, a seguito di integrazione da parte del richiedente della documentazione richiesta dalla Direzione Urbanistica del Comune; il rilascio della concessione in sanatoria relativa alla pratica di condono edilizio in oggetto non è ancora avvenuto (istruttoria interrotta) per incompleto versamento dell’oblazione e contributo per il rilascio della concessione per differenze tra dichiarato ed accertato dall’Ufficio, essendo la documentazione completa a meno del

parere dell'ENAC per le limitazioni aeronautiche presenti sull'area (zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa).

Il corretto **importo dell'oblazione** dovuta per l'abuso da sanare è pari ad € 7.764,22 al netto di interessi legali (rif. Det. provvisoria, prot. n. 189184 del 07.06.2012) di cui 3.850,19 versate dal richiedente.

Detratte le somme versate ed aggiunti gli interessi sulla differenza, alla data del 31.12.2012 risultava un debito pari ad € 9.358,44 così suddivisibile:

sub 1 pari a 2.731,64 oltre interessi dal 2012, sub 2 pari a 3.372,41 oltre interessi dal 2012, sub 3 pari a 3.254,40 oltre interessi dal 2012.

Per **oneri concessori** risulta alla stessa data del 31.12.2012 un importo complessivo a debito di € 3.738,49.

Pertanto, detti importi vanno ricalcolati sugli interessi. Nella presente relazione, l'importo verrà indicato in maniera solo forfetaria.

Infine, da un confronto effettuato tra le piante originariamente allegate alla domanda di sanatoria (coincidenti con le piante presenti in catasto) e quelle integrate dal richiedente nell'anno 2012 (coincidenti con lo stato di fatto), si rileva l'esecuzione di modifiche che hanno comportato una diversa distribuzione interna. Sulla scorta delle ricerche effettuate, tali variazioni potrebbe non essere state autorizzate e quindi suscettibili di sanzione pecuniaria, valutabile in € 1.000,00 per ogni unità immobiliare.

f. determinare il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificano quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Le unità immobiliari urbane in esame riguardano:

1. **Garage** sito in **Catania, Via L. Palli n. 36/C, piano terra**, in catasto al **foglio 25, p.lla 2274, sub 1**, cat. C/6, classe 3, mq 240, Rend. € 520,59;
2. **Appartamento** sito in **Catania, Via L. Palli n. 36/C, piano primo**, in catasto al **foglio 25, p.lla 2274, sub 2**, cat. A/2, classe 1, vani 6, mq 125, Rend. € 402,84;
3. **Appartamento** sito in **Catania, Via L. Palli n. 36/C, piano primo**, in catasto al **foglio 25, p.lla 2274, sub 3**, cat. A/3, vani 5, classe 3, mq 122, Rend. € 322,79;

Schematicamente:

ID	[A] Immobili di proprietà della società fallita							
N°	COMUNE	INDIRIZZO	DATI CATASTALI					DIRITTI E ONERI REALI
			Tipo	fg	plla	sub	cat.	
1	CATANIA	Via Palli 36/C	NCE U	25	2274	1	C/6	Proprieta` per 1000/1000
2	CATANIA	Via Palli 36/C	NCE U	25	2274	2	A/2	Proprieta` per 1000/1000
3	CATANIA	Via Palli 36/C	NCE U	25	2274	3	A/3	Proprieta` per 1000/1000

Esse si trovano in Via Lucchese Palli, nelle vicinanze del viale Mario Rapisardi a Catania, indicativamente all'altezza del noto Bar Menza.

Anche se Via Palli è una strada laterale rispetto all'arteria principale, si ritiene che l'edificio che ospita le unità immobiliari sia situato in una zona relativamente più tranquilla e meno trafficata, rendendola particolarmente adatta a scopi residenziali. Tuttavia, dal punto di vista commerciale, l'area risulta meno favorevole, anche a causa della carenza di parcheggi.



Il fabbricato in esame è composto da due piani fuori terra con superiore copertura a terrazza. Una porzione a piano terra del corpo di fabbrica era esistente in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente sopraelevato.

Il corpo di fabbrica presenta una struttura portante in cemento armato con solaio interpiano in latero-cemento e copertura piana calpestabile.

Esso si sviluppa per una superficie totale coperta a piano terra di circa mq 270,00 e a Piano Primo di mq 230 circa per un volume totale edificato di circa mc 2100.

Lo stato conservativo del fabbricato nel suo complesso si può definire “**scadente**” per assenza di manutenzione.

Nel 2022 sono stati eseguiti a carico della curatela fallimentare degli interventi di messa in sicurezza, poiché i balconi aggettanti al primo e al secondo solaio di elevazione mostravano segni evidenti di sfondellamento (crollo della parte inferiore delle pignatte) e, più in generale, presentavano numerose screpolature e distacchi degli intonaci. Gli interventi hanno previsto la rimozione di tutte le parti incoerenti e pericolanti pronte al distacco e l'utilizzo di apposite reti per trattenere eventuali parti sgretolate.

Si passano in rassegna le diverse unità immobiliari e la relativa descrizione:

1. **Garage sito in Catania, Via L. Palli n. 36/C, piano terra, in catasto al foglio 25, p.lla 2274, sub 1, cat. C/6, classe 3, mq 240, Rend. € 520,59;**

Il piano terra è adibito a **garage autorimessa** per buona parte e la restante come deposito, composto da due ambienti separati da una partizione in cartongesso e aventi dimensioni diverse. La superficie coperta risulta essere di **circa 270 mq** per una volumetria di circa 1232 mc. L'altezza interna è di circa 4,50 m.

L'accesso avviene dalla strada attraverso un portone in ferro di imponenti dimensioni che consente l'accesso anche a veicoli di grandi dimensioni, quali autocarri o pullman.

Le pareti risultano intonacate, a differenza del soffitto e delle strutture portanti lasciati a vista senza intonaco.

In alcuni punti, il soffitto mostra segni di degrado a causa di perdite di reflui provenienti dalle colonne di scarico dei servizi igienici situati al piano superiore e precisamente dall'unità individuata con il sub 2.

L'impianto elettrico è per lo più realizzato fuori traccia.

Le condizioni generali di manutenzione si possono definire nel loro complesso "**mediocri**".

Questa unità come detto ha la seguente **superficie commerciale**¹ ricavata dai rilievi metrici effettuati sui luoghi pari a 270 m2 circa.

Il piano primo è adibito a **civile abitazione** ed è composto da **due unità immobiliari** con ingressi distinti. Questo piano, insieme al piano secondo composto da composto da terrazzo scoperto calpestabile il cui accesso avviene dalla scala interna comune dell'immobile, fa parte dell'abuso in tutta la sua superficie coperta di circa 230 mq per una volumetria di circa 880 mc.

¹ La Superficie commerciale nel caso in esame è determinata convenzionalmente dalla somma delle superfici coperte calpestabili, compresi i muri interni, quelli condivisi con altri immobili e quelli perimetrali;

2. **Appartamento** sito in **Catania, Via L. Palli n. 36/C, piano primo**, in catasto al **foglio 25, p.lla 2274, sub 2, cat. A/2, classe 1, vani 6, mq 125, Rend. € 402,84;**

L'appartamento identificato dal sub 2 risulta composto da: un ingresso soggiorno (23,00 m² circa), tre camere da letto (di circa 18,00 m², 15,00 m² e 12,00 m² rispettivamente), una cucina (10,00 m² circa), un bagno (6,00 m² circa) e una lavanderia (4,00 m² circa) disimpegnati da un corridoio (5,60 m² circa). Dalla cucina si accede al terrazzo esterno condiviso, dove è presente un muretto che separa una porzione di circa 10 m².

Le camere da letto e il soggiorno si affacciano sul balcone continuo che si sviluppa su due lati del fabbricato per circa 25,00 m².

I pavimenti sono realizzati per lo più in scaglietta di marmo, pavimento in monocottura e maiolica alle pareti nei locali w.c. e lavanderia.

Le pareti interne e i soffitti sono intonacate e tinteggiate con pittura che in più punti si presenta con diffuse macchie di muffa causate da infiltrazioni dalla copertura a terrazzo soprastante.

Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco a taglio freddo con vetro-camera ed avvolgibili esterni.

Nel 2022 sono stati eseguiti a carico della curatela fallimentare degli interventi di messa in sicurezza mediante la rimozione di tutte le parti ammalorate dei balconi aggettanti nel prospetto principale e nel prospetto interno, oltre la fornitura e messa in opera di rete di protezione.

L'unità immobiliare in oggetto è dotata di impianto idrico-sanitario ed elettrico, con un salvavita di vecchia concezione, funzionante ma che, a seguito di un'ispezione visiva, risulta ormai non conforme alle normative vigenti.

Assente, invece, l'impianto di riscaldamento.

Nel servizio igienico sono presenti importanti perdite di acqua dalle tubazioni che provocano delle infiltrazioni anche nel locale autorimessa a piano terra.

Complessivamente, lo stato conservativo dell'immobile può essere definitivo "scadente".

La **superficie utile netta** (cioè al netto di muri perimetrali e divisori) ricavata dai rilievi metrici effettuati sui luoghi è pari a : **SU ≈ 93,50 m² circa.**

La **superficie lorda**, intesa come superficie dei vani abitabili comprensiva dei muri interni (al 100%) e perimetrali (al 50%), è pari a circa: **Slorda \approx 105,00 m²**.

La seguente **superficie commerciale**² considerata convenzionalmente pari alla somma della superficie lorda e della superficie non residenziale omogeneizzata risulta pari a **S_{comm} = Slorda + kS_{nr} \approx 115,00 m² circa**.

3. **Appartamento sito in Catania, Via L. Palli n. 36/C, piano primo, in catasto al foglio 25, p.lla 2274, sub 3, cat. A/3, vani 5, classe 3, mq 122, Rend. € 322,79;**

L'accesso all'appartamento contraddistinto dal sub 3 avviene dal terrazzo esterno comune. Esso risulta costituito da: un ingresso soggiorno (22,00 m² circa), una cucina realizzata con dei tramezzi in cartongesso (13,00 m² circa), una camera da letto (18,80 m² circa), un bagno (4,50 m² circa), un cucinino (8,00 m² circa), e una piccola camera (7,70 m² circa) disimpegnati da un corridoio (8,30 m² circa). Nel terrazzo esterno condiviso è stata realizzata senza autorizzazione una veranda utilizzata a ripostiglio e lavanderia.

La camera da letto e il soggiorno si affacciano sul balcone che si sviluppa per circa 9,00 m².

I pavimenti sono realizzati in scaglietta di marmo nell'ingresso e nel salone, pavimento in monocottura nei restanti ambienti e maiolica alle pareti nei locali w.c., cucina e lavanderia. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco a taglio freddo con vetro-camera ed avvolgibili esterni.

Le pareti interne e i soffitti sono intonacate e tinteggiate con pittura che in più punti si presenta con diffuse macchie di muffa causate da infiltrazioni dalla copertura a terrazzo soprastante.

Nel 2022, come già indicato, sono stati eseguiti dalla curatela fallimentare interventi di messa in sicurezza, che hanno comportato la rimozione di tutte le parti deteriorate dei

²La **superficie commerciale** è considerata convenzionalmente pari alla somma della superficie lorda e della superficie non residenziale ponderata dovuta alle competenze esclusive di ornamento dell'immobile. Per le aree scoperte (balconi e porzione di terrazzo comune), essa viene omogeneizzata nella misura del 30%;

balconi sporgenti nel prospetto principale e in quello interno, oltre alla fornitura e posa di una rete di protezione.

Inoltre, nel 2023 sono stati realizzati interventi di risanamento dell'intradosso dei solai in latero-cemento di alcune stanze dell'unità immobiliare in esame, compromesse dalle infiltrazioni provenienti dalla terrazza di copertura.

Quest'ultima è stata oggetto di lavori di impermeabilizzazione mediante la posa di una guaina bituminosa prefabbricata sopra la pavimentazione esistente.

È importante precisare che, al fine di non aggravare ulteriormente la procedura giudiziaria in corso, l'intervento di impermeabilizzazione è stato realizzato esclusivamente nelle aree in cui si verificavano infiltrazioni. Ciò ha consentito di risolvere i problemi presenti nell'appartamento al sub 3 e ha contribuito a prevenire, almeno nel breve periodo, problematiche simili nell'appartamento al sub 2.

Tuttavia, tali interventi non possono essere considerati definitivi o sostitutivi di lavori di manutenzione straordinaria necessari per una risoluzione definitiva del problema.

L'unità immobiliare in oggetto è dotata di impianto idrico-sanitario ed elettrico, con un salvavita di vecchia concezione, funzionante ma che, a seguito di un'ispezione visiva, risulta ormai non conforme alle normative vigenti.

Assente, invece, l'impianto di riscaldamento.

Complessivamente, lo stato conservativo dell'immobile può essere definitivo "mediocre".

La **superficie utile netta** (cioè al netto di muri perimetrali e divisorii) ricavata dai rilievi metrici effettuati sui luoghi è pari a : **SU \approx 82,50 m² circa.**

La **superficie lorda**, intesa come superficie dei vani abitabili comprensiva dei muri interni (al 100%) e perimetrali (al 50%), è pari a circa: **Slorda \approx 90,00 m².**

La seguente **superficie commerciale**³ considerata convenzionalmente pari alla somma della superficie lorda e della superficie non residenziale omogeneizzata risulta pari a

S_{comm} = Slorda + kS_{nr} \approx 101,50 m² circa.

³La **superficie commerciale** è considerata convenzionalmente pari alla somma della superficie lorda e della superficie non residenziale ponderata dovuta alle competenze esclusive di ornamento dell'immobile. Per le aree scoperte (balconi e porzione di terrazzo comune), essa viene omogeneizzata nella misura del 30%;

Si determina di seguito il **valore di mercato** più probabile delle unità immobiliari colpite dalla procedura, inteso come “giusto prezzo” che avrebbe l’immobile in una libera contrattazione di vendita, tenendo conto di due diversi procedimenti di stima e mediando i valori ottenuti. Il valore stimato verrà poi ridotto come richiesto nel presente quesito di una percentuale che tenga conto dell’assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

1. **Garage sito in Catania, Via L. Palli n. 36/C, piano terra, in catasto al foglio 25, p.lla 2274, sub 1, cat. C/6, classe 3, mq 240, Rend. € 520,59;**

(1) **Procedimento di stima diretto : Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito**

Tale metodo si basa sulla comparazione con altre unità immobiliari della zona. Nella seguente stima, si è tenuto conto delle *indagini di mercato* per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’immobile da stimare.

Si è, altresì, tenuto conto delle valutazioni esposte dall’*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell’Agenzia del Territorio che pubblica le quotazioni del mercato immobiliare attraverso un’attività di monitoraggio e aggiornamento dei dati.

Nelle rilevazioni aggiornate al primo semestre 2024 per la zona “*Semicentrale/P.zza Palestro, Acquedotto Greco, S.M. Catena, Forlanini, Castromarino*” codificata con codice di zona “C8” che comprende anche la zona in esame, si è riscontrato che, per uno stato conservativo “normale”, inteso come quello più frequente della zona esaminata, per Autorimesse il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a **700 €/m²** e il valore massimo è pari a **950 €/m²**, mentre i valori di locazione variano da un minimo di 2,8 €/mq* mese ad un massimo di 3,9 €/mq* mese.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Semicentrale/P.zza%20Palestro,%20Acquedotto%20Greco,%20S.M.%20Catana,%20Forlanini,%20Castromarino

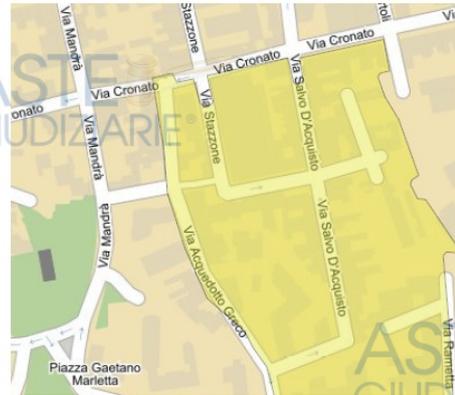
Codice zona: C8

Microzona: 13

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

via Lucchese Palli 36, Ct



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1400	L	4	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	1150	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	500	750	L	1,8	2,7	L

Il sottoscritto ritiene congruo, pertanto, in base ad indagine di mercato e in base a buon senso e ad esperienza acquisita, assumere come base di calcolo del bene di confronto (autorimessa) un valore pari a **820,00€/m²**.

Per cui, il valore di stima del bene adibito ad autorimessa si assume pari a:

Sup. lorda Stimata (mq) = 270,00

**Sup. totale (mq)
270,00**

A) Superficie totale x €/mq =

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
270,00	€ 820,00	€ 221.400,00

B) Coeff. di merito:

1) C1= coeff. di età	0,94	(costr. risalente anni '60)
2) C2= stato di conservazione e manut.	0,95	(mediocre)
3) C3= livello di finiture	0,96	(mediocre)
4) C4= livello di piano	1,00	(livello strada)

Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3 x C4 =

0,8573

Arrotondato a **0,857**

C) Valore finale di stima = A) x B)

€ 189.739,80
arrotondato a **€ 189.800,00**

(2) Stima a Capitalizzazione di Reddito

Il metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Cioè, il valore di un immobile deriva dalla redditività ricavabile dal bene immobiliare stesso e la sua determinazione si ottiene dividendo il reddito annuo (reale o presunto) depurato dei costi per il tasso di capitalizzazione.

Nella fattispecie, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per garage/autorimesse simili vanno da un minimo di **2,8 €/mq*mese** ad un massimo di **3,9 €/mq*mese**, ipotizzando un reddito mensile medio pari a circa **€ 675,00**, applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito $V=R/r$, in cui, R=reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r=tasso di capitalizzazione, si ha:

	Reddito mensile medio presunto pari a:	€ 675,00
n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 8.100,00
2	Costo di gestione annuo (valutato nel 27,5% di 1)	€ 2.227,50
3	Reddito annuo netto presunto	€ 5.872,50

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%

Si ottiene il valore di stima cercato

€ 146.812,50

arrotondato a

€ 146.800,00

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; la media dei valori ottenuti fornisce il più probabile prezzo di mercato, pari a:

VALORE DI STIMA = $(€ 189.800 + € 146.800)/2 = € 168.300,00$

Riduzione prezzo e detrazioni da effettuare sul valore di stima.

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non

evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$V_{stima} = € 168.300,00$

Riduzione prezzo = $€ 168.300,00 \times 0,15 = € 25.245,00$;

Ottenendo, quindi :

$V_{stima} - [\text{Rid. prezzo}] = € 168.300,00 - € 25.245,00 = € 143.055,00$.

A questo valore vanno infine detratte le somme (forfetariamente stimate) necessarie alla definizione della pratica di sanatoria (spese tecniche, pagamento del residuo dell'oblazione e degli oneri concessori), che si fissano in € 5.000,00;

il valore di vendita arrotondato per difetto si fissa così pari a :

Garage/Autorimessa **VALORE DI VENDITA = € 138.000,00**

Al valore di vendita vanno poi aggiunte le spese di giustizia e di transazione (atto, imposte, IVA se dovuta, etc).

2. **Appartamento sito in Catania, Via L. Palli n. 36/C, piano primo, in catasto al foglio 25, p.lla 2274, sub 2, cat. A/2, classe 1, vani 6, mq 125, Rend. € 402,84;**

(1) **Procedimento di stima diretto : Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito**

Analogamente a prima, nella seguente stima, si è tenuto conto delle *indagini di mercato* per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare. Si è, altresì, tenuto conto delle valutazioni esposte dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia del Territorio che pubblica le quotazioni del mercato immobiliare attraverso un'attività di monitoraggio e aggiornamento dei dati.

Nelle rilevazioni aggiornate al primo semestre 2024 per la zona "*Semicentrale/P.zza Palestro, Acquedotto Greco, S.M. Catena, Forlanini, Castromarino*" codificata con codice

di zona "C8" che comprende anche la zona in esame, si è riscontrato che, per uno stato conservativo "normale", inteso come quello più frequente della zona esaminata, per Abitazioni di tipo economico il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a **780 €/m²** e il valore massimo è pari a **1.150 €/m²**, mentre i valori di locazione variano da un minimo di 3,0 €/mq* mese ad un massimo di 4,5 €/mq* mese.

Nella zona codificata con il codice "C8" la tipologia prevalente è quella delle abitazioni di tipo economico con i seguenti valori OMI.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Semicentrale/P.zza%20Palestro,%20Acquedotto%20Greco,%20S.M.%20Cat

Codice zona: C8

Microzona: 13

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1400	L	4	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	1150	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	500	750	L	1,8	2,7	L

via Lucchese Palli 36, Ct



Il sottoscritto ritiene congruo, pertanto, in base ad indagine di mercato e in base a buon senso e ad esperienza acquisita, assumere come base di calcolo del bene di confronto (abitazione) un valore pari a **1000,00€/m²**.

Per cui, il valore di stima del bene adibito ad autorimessa si assume pari a:



Sup. lorda Stimata (mq) = **115,00**



Sup. totale (mq)
115,00

A) Superficie totale x €/mq =

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
115,00	€ 1.000,00	€ 115.000,00

B) Coeff. di merito:

1) C1= coeff. di età	0,92	(costr. risalente anni '60)
2) C2= stato di conservazione e manut.	0,90	(scadente)
3) C3= livello di finiture	0,95	(mediocre)
4) C4= livello di piano	0,98	(primo senza ascensore)

Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3 x C4 =

0,7709

Arrotondato a **0,771**

C) Valore finale di stima = A) x B)

€ 88.665,00

arrotondato a

€ 88.700,00



(2) Stima a Capitalizzazione di Reddito

Il metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Cioè, il valore di un immobile deriva dalla redditività ricavabile dal bene immobiliare stesso e la sua determinazione si ottiene dividendo il reddito annuo (reale o presunto) depurato dei costi per il tasso di capitalizzazione.

Nella fattispecie, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per garage/autorimesse simili vanno da un minimo di **3,0 €/mq*mese** ad un massimo di **4,5 €/mq*mese**, ipotizzando un reddito mensile medio pari a circa **€ 500,00** (che corrisponde, tra l'altro, all'importo del canone di locazione vigente al momento del sopralluogo), applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito $V=R/r$, in cui, R=reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r=tasso di capitalizzazione, si ha:





Reddito mensile medio presunto pari a:		€ 500,00
n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 6.000,00
2	Costo di gestione annuo (valutato nel 27,5% di 1)	€ 1.650,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 4.350,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 3,5%

Si ottiene il valore di stima cercato

€ 124.285,71

arrotondato a

€ 124.200,00



I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; la media dei valori ottenuti fornisce il più probabile prezzo di mercato, pari a:

$$\underline{\underline{\text{VALORE DI STIMA}}} = (\text{€ } 88.700 + \text{€ } 124.200) / 2 = \text{€ } 106.450,00$$

Riduzione prezzo e detrazioni da effettuare sul valore di stima.

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{stima}} = \text{€ } 106.450,00$$

$$\text{Riduzione prezzo} = \text{€ } 106.450,00 \times 0,15 = \text{€ } 15.967,50;$$

Ottenendo, quindi :

$$V_{\text{stima}} - [\text{Rid. prezzo}] = \text{€ } 106.450,00 - \text{€ } 15.967,50 = \text{€ } 90.482,50.$$



A questo valore vanno infine detratte le somme (forfetariamente stimate) necessarie alla definizione della pratica di sanatoria (spese tecniche, pagamento del residuo dell'oblazione e degli oneri concessori, sanzione pecuniaria per difformità interne e pratica



DOCFA per adeguamento planimetrico), che si stimano in circa € 7.500,00;
il valore di vendita arrotondato per difetto si fissa così pari a :

Abitazione identificata al sub2 VALORE DI VENDITA = € 83.000,00

Al valore di vendita vanno poi aggiunte le spese di giustizia e di transazione (atto, imposte, IVA se dovuta, etc).

3. Appartamento sito in Catania, Via L. Palli n. 36/C, piano primo, in catasto al foglio 25, p.lla 2274, sub 3, cat. A/3, vani 5, classe 3, mq 122, Rend. € 322,79;

(1) Procedimento di stima diretto : Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

Analogamente a prima, nella seguente stima, si è tenuto conto delle *indagini di mercato* per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Si è, altresì, tenuto conto delle valutazioni espresse dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia del Territorio che pubblica le quotazioni del mercato immobiliare attraverso un'attività di monitoraggio e aggiornamento dei dati.

Nelle rilevazioni aggiornate al primo semestre 2024 per la zona "*Semicentrale/P.zza Palestro, Acquedotto Greco, S.M. Catena, Forlanini, Castromarino*" codificata con codice di zona "C8" che comprende anche la zona in esame, si è riscontrato che, per uno stato conservativo "normale", inteso come quello più frequente della zona esaminata, per Abitazioni di tipo economico il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a **780 €/m²** e il valore massimo è pari a **1.150 €/m²**, mentre i valori di locazione variano da un minimo di 3,0 €/mq* mese ad un massimo di 4,5 €/mq* mese.

Nella zona codificata con il codice "C8" la tipologia prevalente è quella delle abitazioni di tipo economico con i seguenti valori OMI.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Semicentrale/Pizza%20Palestro,%20Acquedotto%20Greco,%20S.M.%20Cat

Codice zona: C8

Microzona: 13

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



via Lucchese Palli 36, Ct



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1400	L	4	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	1150	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	500	750	L	1,8	2,7	L



Il sottoscritto ritiene congruo, pertanto, in base ad indagine di mercato e in base a buon senso e ad esperienza acquisita, assumere come base di calcolo del bene di confronto (abitazione) un valore pari a **1000,00€/m²**.

Per cui, il valore di stima del bene adibito ad autorimessa si assume pari a:

Sup. lorda Stimata (mq) = 101,50

**Sup. totale (mq)
101,50**

A) Superficie totale x €/mq =

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
101,50	€ 1.000,00	€ 101.500,00

B) Coeff. di merito:

1) C1= coeff. di età	0,92	(costr. risalente anni '60)
2) C2= stato di conservazione e manut.	0,95	(mediocre)
3) C3= livello di finiture	0,96	(mediocre)
4) C4= livello di piano	0,98	(primo senza ascensore)

Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3 x C4 = 0,8223

Arrotondato a **0,822**

C) Valore finale di stima = A) x B)

€ 83.433,00
arrotondato a **€ 83.500,00**



(2) Stima a Capitalizzazione di Reddito

Il metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Cioè, il valore di un immobile deriva dalla redditività ricavabile dal bene immobiliare stesso e la sua determinazione si ottiene dividendo il reddito annuo (reale o presunto) depurato dei costi per il tasso di capitalizzazione.

Nella fattispecie, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per garage/autorimesse simili vanno da un minimo di **3,0 €/mq*mese** ad un massimo di **4,5 €/mq*mese**, ipotizzando un reddito mensile medio pari a circa **€ 500,00** (che corrisponde, tra l'altro, all'importo del canone di locazione vigente al momento del sopralluogo), applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito $V=R/r$, in cui, R=reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r=tasso di capitalizzazione, si ha:

	Reddito mensile medio presunto pari a:	€ 500,00
n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 6.000,00
2	Costo di gestione annuo (valutato nel 27,5% di 1)	€ 1.650,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 4.350,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 3,5%

Si ottiene il valore di stima cercato

€ 124.285,71

arrotondato a

€ 124.200,00

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; la media dei valori ottenuti fornisce il più probabile prezzo di mercato, pari a:

$$\underline{\underline{\text{VALORE DI STIMA}}} = (\text{€ } 83.500 + \text{€ } 124.200)/2 = \text{€ } 103.850,00$$

Riduzione prezzo e detrazioni da effettuare sul valore di stima.

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% sul valore stimato:

poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$V_{stima} = € 103.850,00$

Riduzione prezzo = € 103.850,00 x 0,15 = € 15.577,50;

Ottenendo, quindi :

$V_{stima} - [Rid. prezzo] = € 103.850,00 - € 15.577,50 = € 88.272,50.$

A questo valore vanno infine detratte le somme (forfetariamente stimate) necessarie alla definizione della pratica di sanatoria (spese tecniche, pagamento del residuo dell'oblazione e degli oneri concessori, sanzione pecuniaria per difformità interne e pratica DOCFA per adeguamento planimetrico), che si stimano in circa € 7.500,00; il valore di vendita arrotondato per difetto si fissa così pari a :

Abitazione identificata al sub3 VALORE DI VENDITA = € 80.700,00

Al valore di vendita vanno poi aggiunte le spese di giustizia e di transazione (atto, imposte, IVA se dovuta, etc).

g. Allegare documentazione fotografica esterna e interna degli immobili.

Alla presente relazione tecnico-estimativa, si allega la documentazione fotografica esterna ed interna dei luoghi di causa eseguita in occasione dei sopralluoghi effettuati in data 31.03.2022, 30.05.2022 e 24.09.2022 (vd. All. 124-21_ID.C5_Doc-Fotografica)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificazione compendio pignorato:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto Uno composto da:

1. **Garage** sito in **Catania, Via L. Palli n. 36/C, piano terra**, in catasto al **foglio 25, p.lla 2274, sub 1, cat. C/6, classe 3, mq 240, Rend. € 520,59**; Pratica di sanatoria non definita.

Valore complessivo di vendita € 138.000,00 (diconsi euro centotrentottomila) oltre oneri fiscali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto Due composto da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. **Appartamento** sito in **Catania, Via L. Palli n. 36/C, piano primo**, in catasto al **foglio 25, p.lla 2274, sub 2, cat. A/2, classe 1, vani 6, mq 125, Rend. € 402,84**; Pratica di sanatoria non definita.

Valore complessivo di vendita € 83.000,00 (diconsi euro ottantatremila) oltre oneri fiscali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto Tre composto da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. **Appartamento** sito in **Catania, Via L. Palli n. 36/C, piano primo**, in catasto al **foglio 25, p.lla 2274, sub 3, cat. A/3, vani 5, classe 3, mq 122, Rend. € 322,79**; Pratica di sanatoria non definita.

Valore complessivo di vendita € 80.700,00 (diconsi euro ottantamilasettecento) oltre oneri fiscali.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione di stima completa degli allegati di seguito elencati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Catania 07.01.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'esperto nominato per la stima

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Allegati:

1. Allegato Generalità dei Soggetti coinvolti;
2. Documentazione catastale acquisita: estratto di mappa, visure storiche per immobile e planimetrie catastali delle u.i.u.;
3. Documentazione tecnico-amministrativa reperita;
4. Fotografie dei luoghi;
5. Quotazione O.M.I., Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate;
6. Nota spese e proposta di parcella richiesta dall'esperto nominato per la stima.

