



Firmato digitalmente da:
GUGLIELMINO GIUSEPPE
 Firmato il 27/03/2022 15:53
 Validato dal 17/03/2023 al 17/03/2023
 ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

CONSULENZA TECNICA

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

1. Premessa:

A seguito dell'incarico conferito il 12 Maggio 2022 (vedi allegato n° 1) dall'Avv. Rosetta Cifalinò, giusta autorizzazione (vedi allegato n° 2) del Dott. Alessandro Laurino, Giudice Delegato del " **Fallimento** [REDACTED] (n° 62/2022 R. Fall.), il sottoscritto Ing. Giuseppe Guglielmino, Libero Professionista iscritto al n° 2259 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania ed inserito n° 1782 dell'Elenco dei Consulenti Tecnici Civili del Tribunale di Catania, con studio in Catania - Via Landolina n° 12, telefono 347 7988005, ha elaborato la presente relazione, per adempiere all'incarico conferitogli, di seguito riportato:

" Stimare i seguenti immobili di proprietà della società fallita:

- a) *Locale ad uso bottega commerciale sito in Catania, Via Etnea n° 279/281, ubicato al piano terra, riportato al catasto fabbricati di Catania al foglio 69 particella 9456 subalterno 5, zona catastale 1, categoria C/1, classe 3 mq 216, superficie catastale totale 334 mq, rendita catastale euro 4.852,63;*
- b) *Locale ad uso bottega commerciale sito in Catania, Via Vittorio Emanuele Orlando n° 192, ubicato al piano terra, con annessa terrazza costituente pertinenza esclusiva, riportato al catasto fabbricati di Catania al foglio 14 particella 590 subalterno 15, zona catastale 1, categoria C/1, classe 8 mq 216, superficie catastale totale 105 mq, rendita catastale euro 4.749,91. "*

2. Operazioni preliminari alla stima

Successivamente al conferimento dell'incarico sono stati acquisiti dal Curatore e presso l'Agenzia delle Entrate di Catania le copie degli atti necessari all'espe-

ASTE
 GIUDIZIARIE.it



rimento del mandato e in data 1 Giugno 2022 (vedi allegato n° 3) sono stati effettuati due sopralluoghi per visionare i beni immobili oggetto di consulenza.

3. Espletamento del mandato conferito dal Curatore fallimentare

3.1. Valutazione della quota di 1/1 della proprietà del locale ad uso bottega commerciale sito in Catania, Via Etnea n° 279/281, ubicato al piano terra e riportato al catasto fabbricati di Catania al fg. 69 part. 9456 sub. 5.

3.1.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito **dall'intera proprietà** di un negozio al piano terra ubicato nel Comune di Catania, con due luci sulla strada ed accesso dalla Via Etnea n° 179.



foto n° 1: Vista della zona su cui insiste l'immobile oggetto di stima

La Via Etnea è la principale strada del centro storico di Catania (vedi foto n° 1); si diparte da Piazza Duomo in direzione Nord fino alla circonvallazione.

L'immobile è situato nella parte di strada compresa fra la Via Umberto ed il Viale XX Settembre (vedi foto n° 2), in prossimità della Villa Bellini.



foto n° 2: Vista del palazzo comprendente il negozio

La zona è caratterizzata dalla presenza di palazzi di pregio di grandi dimensioni con botteghe destinate ad attività commerciali a livello stradale.

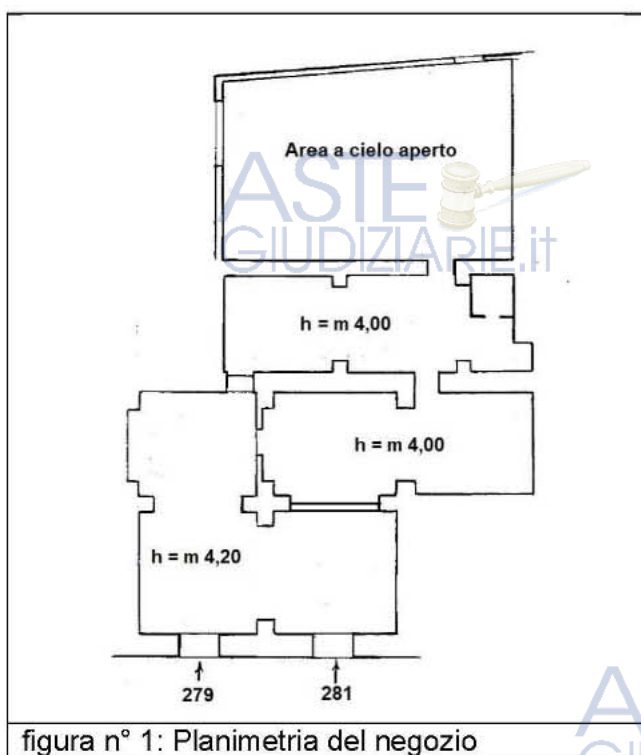


figura n° 1: Planimetria del negozio

L'immobile ha una pianta irregolare (vedi figura n° 1);



foto n° 3: Vista del negozio dalla Via Etnea

Dall'ingresso ubicato al civico 279 di Via Etnea, rappresentato nella parte sinistra della foto n° 3 e nella foto n° 4, si accede alla zona vendita che si sviluppa su una superficie di 100 mq a forma di elle (vedi foto n° 4, 5, 6 e 7) . .



foto n° 4: Vista del negozio dalla porta di ingresso

foto n° 5: Vista della parte di zona vendita perpendicolare alla strada





foto n° 6: Vista della parte di zona vendita parallela alla strada



foto n° 7: Vista della parte di zona vendita parallela alla strada

La parte di immobile ampia circa 121 mq retrostante alla zona vendita è utilizzata quale deposito della merce posta in vendita.

All'interno di questa zona è ubicato un piccolo vano bagno (vedi foto n° 10).





foto n° 8: Vista del deposito retrostante alla zona vendite



foto n° 9: Vista del deposito retrostante alla zona vendite



foto n° 10: Vista del piccolo vano bagno



Nella originaria conformazione dell'immobile era presente un ulteriore vano di circa 102 mq, adiacente al corpo principale dell'edificio, con tetto di copertura a tegole.

Allo stato attuale la superficie del vano risulta essere a cielo aperto in quanto è stato demolito il tetto pericolante.

I lavori in corso nell'area risultano essere arrestati da tempo; le foto n° 11, 12, 13 e 14 documentano lo stato attuale della parte di immobile in questione.



foto n° 11: Vista di una parete esterna del vano demolito



foto n° 12: Parete del vano demolito confinante con il negozio





foto n° 13: Parete del vano demolito confinante con il negozio



foto n° 14: Vista del vano demolito confinante con il negozio

La condizione complessiva di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è più che discreta.

Le superfici coperte della zona vendita e della zona deposito sono rispettivamente pari a mq 100,00 ed a mq 121,00; la superficie dell'area a cielo libero del vano demolito è invece pari a mq 102,00.

Superficie commerciale: Applicando un coefficiente unitario alla superficie



della zona vendita, un coefficiente di riduzione pari a 0,85 alla superficie della zona deposito ed un coefficiente di riduzione pari a 0,50 alla superficie a cielo aperto del vano demolito si ha:

$$S_{\text{comm}} = mq [(100,00 \times 1) + (121,00 \times 0,85) + (102,00 \times 0,50)] =$$

$$= mq (100,00 + 102,85 + 51,00) = mq 253,85.$$

3.1.2. Riferimenti catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania (vedi allegato n° 4) al foglio 69, particella 9456, subalterno 5, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 216 m², superficie catastale 334 m², Via Etnea n° 279/28 piano T, rendita € 4.852,63; in ditta a:

██████████ con sede in ██████████ c.f.: ██████████ **Proprietà 1/1.**

La planimetria catastale ed il foglio di mappa dell'immobile sono riportati negli allegati n° 5 e 6.

3.1.3. Titolo di provenienza

La piena proprietà dell'immobile in questione è pervenuta alla società fallita, giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Giorgio Licciardello da Catania il 30 Novembre 2005, repertorio n° 63782/19459, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 13 Dicembre 2005 ai n° 80884/42478 (vedi allegato n° 7) e in forza dell'atto di trasformazione di società in accomandita semplice in società a responsabilità limitata rogato dal Notaio Claudia Licciardello da Randazzo il 22 Settembre 2010, repertorio n° 414/316, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 28 Settembre 2010 ai n° 51805/32189.

3.1.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni eseguite dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania (vedi allegato n° 8) si evince che sull'immobile, gravano le seguenti



formalità:

1. **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **09/11/2005 ai n° 73237/25861**, (vedi allegato n° 9) per il montante ipotecario di € **1.900.000,00** di cui € 950.000,00 per sorte capitale, **a favore** di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in Roma, c.f.: 00651990582 e **contro**: n° 10 soggetti titolari del diritto di proprietà e [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f.: 02442600876 quale debitore non datore di ipoteca sull'immobile censito al foglio 69 particella 9456 subaltemo 5 del catasto fabbricati di Catania.
2. **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **10/06/2008 ai n° 35146/6274**, (vedi allegato n° 10) per il montante ipotecario di € **528.781,06** di cui € 264.390,53 per sorte capitale, **a favore** di **SE.RI.T. SICILIA. S.p.A.** Agente della Riscossione, con sede in Catania, codice fiscale 00833920150 e **contro** la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED] sull'immobile censito al foglio 69 particella 9456 subalterno 5 del catasto fabbricati di Catania e su altro immobile.
3. **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **10/11/2014 ai n° 41437/4167**, (vedi allegato n° 11) per il montante ipotecario di € **4.830.552,32** di cui € 2.415.276,16 per sorte capitale, **a favore** di **RISCOSSIONE SICILIA. S.p.A.**, con sede in Catania, codice fiscale 00833920150 e **contro** la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED] sull'immobile censito al foglio 69 particella 9456 subalterno 5 del catasto fabbricati di Catania e su altro immobile.



Detta ipoteca è stata annotata di riduzione di somma:

- In data 30/03/2015 n° 10410/1431 per la somma dovuta da € 2.415.276,16 ad € 696.719,18 e per il montante ipotecario da € 4.830.552,32 ad € 1.393.438,36;
- In data 15/04/2015 n° 12537/1757 per la somma dovuta da € 696.719,18 ad € 135.009,70 e per il montante ipotecario da € 1.393.438,36 ad € 270.019,40.

4. **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data 25/06/2020 ai n° 24152/14065 (vedi allegato n° 12), a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED] sull'immobile censito al foglio 69 particella 9456 subalterno 5 del catasto fabbricati di Catania.

5. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data 17/05/2022 ai n° 21601/16441 (vedi allegato n° 13), a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED]

6. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data 14/06/2022 ai n° 21601/16441 (vedi allegato n° 14), a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED] sugli immobili censiti al foglio 69 particella 9456 subalterno 5 ed al foglio 14 particella 590 subalterno 15 del catasto fabbricati di Catania.

3.1.5. **Situazione Urbanistica del fabbricato**

Il fabbricato comprendente l'immobile in questione è stato edificato in un periodo sicuramente antecedente al 1942.

Successivamente l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi giusta Autorizzazione n° 1003 rilasciata dal Comune di Catania in data 6 Settembre 2013 (pratica



edilizia n° 309/12/AU.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.1.6. Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile è attualmente condotto in locazione dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] Via [REDACTED] partita Iva [REDACTED] ed utilizzato per una attività commerciale di vendita al dettaglio di calzature ed accessori di abbigliamento.

Il contratto di locazione (vedi allegato n° 15) è stato stipulato l'1 Febbraio 2018 e registrato lo stesso giorno al n° 1678 serie 35 all'Agenzia delle Entrate di Catania fra la parte locatrice [REDACTED] con sede in [REDACTED] Via [REDACTED] [REDACTED] partita Iva [REDACTED] - detentrica dell'immobile in virtù del Contratto di godimento con diritto di acquisto (vedi allegato n° 16) rogato dal Notaio Avv. Michele Sipione il 17 Luglio 2017, repertorio n° 7592, raccolta n° 4945, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 19 Luglio 2017 ai n° 27099/20587 - e la parte conduttrice [REDACTED] sopra citata.

Nel contratto la durata della locazione è stabilita in anni sei con decorrenza dal 1 Marzo 2018 ed avrà scadenza il 29 Febbraio 2024; alla scadenza della durata pattuita il contratto si intenderà tacitamente rinnovato di altri sei anni, salvo che una delle parti dovesse comunicare all'altra disdetta del contratto, da farsi pervenire a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno dodici mesi prima della scadenza.

Il canone della locazione è stato convenuto e determinato dalle parti in euro quattromila/00 al mese (€ 4.000,00) e, a far tempo dal secondo anno della locazione, sarà aggiornato in aumento, annualmente ed ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della Legge n° 392/1978.

Relativamente al Contratto di godimento con diritto di acquisto (vedi allegato

ASTE
GIUDIZIARIE.it



n° 16) stipulato fra la società fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED] Via [REDACTED] [REDACTED] partita Iva [REDACTED] (parte concedente) e la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] Via [REDACTED] partita Iva [REDACTED] (parte conduttrice) si evidenzia:

- che le unità immobiliari concesse in godimento immediato con diritto di acquisto sono due locali ad uso bottega commerciale siti, il primo in Catania, Via Etnea n° 279/281 ed il secondo in Catania, Via Vittorio Emanuele Orlando n° 192 e censiti al catasto fabbricati di Catania il primo al foglio 69 particella 9456 subalterno 5 ed il secondo al foglio 14 particella 590 subalterno 15.
- L'art. 9.3 del contratto consente alla parte conduttrice di sublocare in tutto o in parte gli immobili in oggetto.
- L'art. 3.1 del contratto stabilisce che *la durata della concessione del godimento di cui al precedente art. 1 è stabilito dalle parti in anni nove a decorrere dalla data odierna (17 Luglio 2017)*.
- L'art. 5.1 del contratto stabilisce che *il corrispettivo del presente contratto dovrà essere pagato dalla parte conduttrice alla parte concedente mediante canoni mensili, per tutta la durata fissata per il presente contratto o, comunque, sino al momento della cessione degli immobili alla parte conduttrice, ai sensi del precedente art. 4.*
Il canone mensile (comprensivo sia della componente da imputarsi alla concessione del godimento che della componente da imputarsi al prezzo di vendita) è stato convenuto e qui si conferma, in complessivi euro milleseicento virgola zero (€ 1.600,00).
- L'art. 5.2 del contratto stabilisce che *l'importo di euro 600,00 costituisce la componente da imputare a corrispettivo della concessione del godimento di*



cui al precedente art. n° 1; e che l'importo di euro 1.000,00 costituisce la componente da imputare al prezzo di vendita, a seguito dell'esercizio del diritto di acquisto di cui al precedente art. 4.

- L'art. 5.4 del contratto stabilisce che *il prezzo di vendita, a seguito dell'esercizio del diritto di acquisto di cui al precedente art. 4, è stato convenuto e qui si conferma in euro 600.000,00, i.v.a. esclusa.*

3.1.7. Determinazione del valore dell'immobile

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

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

dove:

$V_{Mercato}$	è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.
$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$	è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.
$S_{Regolarizzazione\ catastale}$	Sono le spese da sostenere per la presentazione della pratica DOCFA di regolarizzazione catastale.

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

Stima per capitalizzazione del reddito



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

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

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

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_{ml}) la cifra di € 4.000,00.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al 30,0 % del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al 5,00 %.

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

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 4.000,00) - 14.400,00) : 0,05 = \text{€ } 672.000,00$$

Stima sintetica comparativa

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

Il valore massimo è risultato pari a 3.500,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 1.250,00 €/mq.

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



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

Considerando tutti questi fattori, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **2.500,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale ($S_{\text{com.m}}$) è risultata pari a **235,85 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{\text{com.m}} \times V_u = 235,85 \text{ mq} \times 2.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 634.625,00$$

Media dei valori

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

$$V_{\text{mercato}} = (V_1 + V_2) : 2 = (672.000,00 + 634.625,00) : 2 = \text{€ } 653.312,50$$

A tale importo vanno sottratta le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'asserza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 97.996,88.
- Spese da sostenere per la presentazione della pratica DOCFA di regolarizzazione catastale, quantificate pari ad € 5.000,00

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

$$\begin{aligned} V_{\text{stima}} &= (V_{\text{mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} - S_{\text{Regolarizzazione catastale}}) = \\ &= \text{€ } (653.312,50 - 97.996,88 - 5.000,00) = \text{€ } 550.315,63 \text{ in cifra tonda} \end{aligned}$$



€ 550.000,00 (euro cinquecentocinquantamila e centesimi zero).

3.2. Valutazione della quota di 1/1 della proprietà del locale ad uso bottega commerciale sito in Catania, Via Vittorio Emanuele Orlando n° 192/194, ubicato al piano terra e riportato al catasto fabbricati di Catania al fg. 14 part. 590 sub. 15.

3.2.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito **dall'intera proprietà** di un negozio al piano terra ubicato nel Comune di Catania, con due luci sulla strada ed accesso dalla Via Vittorio Emanuele Orlando n° 192.

La zona comprendente l'immobile (vedi foto n° 11) è centrale, ha vocazione residenziale e commerciale ed è dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie.



foto n° 15: Vista della zona su cui insiste l'immobile oggetto di stima

Il fabbricato comprendente l'immobile (vedi foto n° 12) ha struttura portante in cemento armato, tamponature interne in mattoni forati intonacati e si sviluppa su quattro piani.





foto n° 16: Vista del palazzo comprendente il negozio

La bottega è a livello strada ed ha una pianta rettangolare (vedi figura n° 2).

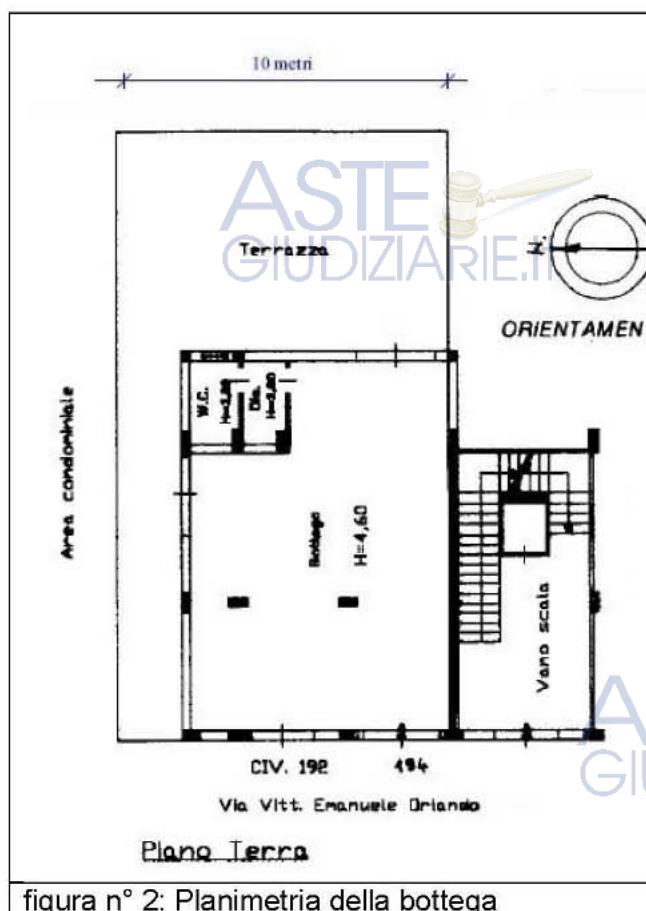


figura n° 2: Planimetria della bottega

Dal civico 292 di Via Vittorio Emanuele Orlando (vedi foto n° 13) si accede alla bottega; le foto n° 14 e 15 mostrano la zona dell'immobile adiacente alla strada, la foto n° 16 mostra invece una parte della scaffalatura metallica montata all'interno del negozio; il bagno è visibile nella foto n° 17.



foto n° 17: Vista della bottega dalla strada



foto n° 18: Vista del bancone di vendita





foto n° 19: Zona dell'immobile adiacente alla strada



foto n° 20: Vista di una corsia della scaffalatura metallica



foto n° 21: Vista del vano bagno





foto n° 22: Vista della terrazza di pertinenza

L'immobile è altresì dotato di un'ampia terrazza con accesso dalla Via Vittorio Emanuele Orlando n° 294.

Le superficie coperta della bottega è pari a mq 100,00; la superficie della terrazza è invece pari a mq 93,00.

Superficie commerciale: Applicando un coefficiente unitario alla superficie coperta della bottega e un coefficiente di riduzione pari a 0,30 alla superficie della terrazza si ha:

$$S_{\text{comm}} = \text{mq} [(100,00 \times 1) + (93,00 \times 0,30)] = \text{mq} (100,00 + 27,90) = \text{mq } 127,90.$$

3.2.2. Riferimenti catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania (vedi allegato n° 18) al foglio 14, particella 590, subalterno 15, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 99 m², superficie catastale 105 m², Via Vittorio Emanuele Orlando n° 192 piano T, rendita € 4.749,91; in ditta a:

██████████ con sede in ██████████ c.f.: ██████████

Proprietà 1/1.



La planimetria catastale ed il foglio di mappa dell'immobile sono riportati negli allegati n° 19 e 20.

3.2.3. Titolo di provenienza

La piena proprietà dell'immobile in questione è pervenuta alla società fallita, giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Giorgio Licciardello da Catania il 18 Novembre 2002, repertorio n° 60380, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 29 Novembre 2002 ai n° 45079/33641 (vedi allegato n° 21) e in forza dell'atto di trasformazione di società in accomandita semplice in società a responsabilità limitata rogato dal Notaio Claudia Licciardello da Randazzo il 22 Settembre 2010, repertorio n° 414/316, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 28 Settembre 2010 ai n° 51805/32189.

3.2.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni eseguite dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania (vedi allegato n° 8) si evince che sull'immobile, gravano le seguenti formalità:

1. **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **04/02/2005 ai n° 8584/2861**, (vedi allegato n° 22) per il montante ipotecario di € 332.382,92 di cui € 166.191,46 per sorte capitale, **a favore** di MONTE-PASCHI SE.RI.T. S.p.a. Servizio Riscossione Tributi, con sede in [REDACTED] codice fiscale 04739330829 e **contro** [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED] sull'immobile censito al foglio 14 particella 590 subalterno 15 del catasto fabbricati di Catania.
2. **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **11/12/2006 ai n° 79522/22659**, (vedi allegato n° 23) per il montante ipotecario di € 183.416,64 di cui € 91.708,32 per sorte capitale, **a favore** di SE.RI.T. SICILIA. S.p.A., con sede in Catania, codice fiscale 00833920150



e contro la società [REDACTED] con
 sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED] sull'immobile censito al foglio 14 parti-
 cella 590 subalterno 15 del catasto fabbricati di Catania.

3. **Pignoramento esattoriale** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Ca-
 tania in data 21/05/2007 ai n° 36823/21133, (vedi allegato n° 24) a favore
 di SE.RI.T. SICILIA S.p.A., con sede in Catania, codice fiscale 00833920150
 e contro la società [REDACTED] con
 sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED] sull'immobile censito al foglio 14 parti-
 cella 590 subalterno 15 del catasto fabbricati di Catania.
4. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria RR.
 II. di Catania in data 17/05/2022 ai n° 21601/16441 (vedi allegato n° 13), a
 favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA'
 [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED]
5. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria RR.
 II. di Catania in data 14/06/2022 ai n° 21601/16441 (vedi allegato n° 14), a
 favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA'
 [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED]
 sugli immobili censiti al foglio 69 particella 9456 subalterno 5 ed al foglio 14
 particella 590 subalterno 15 del catasto fabbricati di Catania.

3.2.5. Situazione Urbanistica del fabbricato

Dall'atto di compravendita rogato dal Notaio Maria Teresa Clausi del 7 Giugno
 2001 repertorio n° 22539 si evince che il fabbricato di cui l'immobile fa parte è
 stato edificato giusta Concessione Edilizia n° 15/0196 del 6 Marzo 1998 e va-
 riante n° 22/0935 del 10 Ottobre 2000 rilasciati dal Comune di Catania.

3.1.6. Stato di occupazione dell'immobile



L'immobile è attualmente condotto in locazione dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] partita Iva [REDACTED] ed utilizzato per una attività commerciale di vendita al dettaglio di materiale tecnico.

Il contratto di locazione (vedi allegato n° 25) è stato stipulato il 3 Agosto 2021, registrato il 2 Settembre 2021 al n° 011712 serie 3T all'Agenzia delle Entrate di Catania fra la parte locatrice [REDACTED] con sede in [REDACTED] Via [REDACTED] [REDACTED] partita Iva [REDACTED] - detentrica dell'immobile in virtù del Contratto di godimento con diritto di acquisto (vedi allegato n° 16) rogato dal Notaio Avv. Michele Sipione il 17 Luglio 2017, repertorio n° 7592, raccolta n° 4945, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 19 Luglio 2017 ai n° 27099/20587 - e la parte conduttrice [REDACTED] sopra citata.

Nel contratto la durata della locazione è stabilita in anni sei con decorrenza dal 1 Settembre 2021 ed avrà scadenza il 31 Agosto 2027; alla scadenza della durata pattuita il contratto si intenderà tacitamente rinnovato di altri sei anni, salvo che una delle parti dovesse comunicare all'altra disdetta del contratto, da farsi pervenire a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno dodici mesi prima della scadenza.

Il canone della locazione è stato convenuto e determinato dalle parti in euro mille/00 al mese (€ 1.000,00) e, a far tempo dal secondo anno della locazione, sarà aggiornato in aumento, annualmente ed ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della Legge n° 392/1978.

Relativamente al Contratto di godimento con diritto di acquisto (vedi allegato n° 16) stipulato fra la società fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED] Via



partita Iva (parte concedente) e la società con sede in Via partita Iva (parte conduttrice) si vedano le osservazioni evidenziate nelle pagine 13 e 14 della presente relazione.

3.2.7. Determinazione del valore dell'immobile

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

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

dove:

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

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

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

Stima per capitalizzazione del reddito

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

Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo (R_{ml}) per



12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

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

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_m) la cifra di € 1.000,00.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al 30,0 % del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al 5,00 %.

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

$$V_1 = ((12 \times R_m) - S_t) : s = ((12 \times 1.000,00) - 3.600,00) : 0,05 = \mathbf{\text{€ } 168.000,00}$$

Stima sintetica comparativa

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Catania sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto. Il valore massimo è risultato pari a 1.700,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 850,00 €/mq.

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

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



- Beni condominiali di proprietà comuni
- Regolarità della costruzione.

Considerando tutti questi fattori, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **1.500,00 €/mq.**

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **127,90 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 127,90 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 191.850,00$$

Media dei valori

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

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (168.000,00 + 191.850,00) : 2 = \text{€ } 179.925,00$$

A tale importo vanno sottratta le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 26.988,75.

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

$$V_{Stima} = (V_{Mercato} - R_{Assenza \text{ di garanzia per vizi}}) = \text{€ } (179.925,00 - 26.988,75) = \text{€ } 152.936,25$$

in cifra tonda **€ 153.000,00 (euro centocinquantatremila e centesimi zero).**

4) Conclusioni

- **I beni immobili** della società fallita oggetto di stima sono costituiti dalla piena proprietà di:

1. **Locale ad uso bottega commerciale** sito in Catania, Via Etnea n° 279/281, ubicato al piano terra e riportato al catasto fabbricati di Catania al **foglio 69 particella 9456 subalterno 5.**

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile ($V_{Mercato}$) è



pari ad € 653.312,50.

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad € 97.996,88.

- **Le spese** ($S_{\text{Regolarizzazione catastale}}$) per la presentazione della pratica DOCFA di regolarizzazione catastale sono pari ad € 5.000,00.

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

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} - S_{\text{Regolarizzazione catastale}}) =$$

$$= € (653.312,50 - 97.996,88 - 5.000,00) = € 550.315,63 \text{ in cifra tonda}$$

€ 550.000,00 (euro cinquecentocinquantamila e centesimi zero).

- 2. Locale ad uso bottega commerciale** sito in Catania, Via Vittorio Emanuele Orlando n° 192, ubicato al piano terra e riportato al catasto fabbricati di Catania al **foglio 14 particella 590 subalterno 15.**

- **Il valore di mercato della piena proprietà dell'immobile** (V_{Mercato}) è pari ad € 179.925,00.

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad € 26.988,75.

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

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

$$= € (179.925,00 - 26.988,75) = € 152.936,25 \text{ in cifra tonda}$$

€ 153.000,00 (euro centocinquantatremila e centesimi zero).

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



rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Catania, 27 Giugno 2022



Il Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino



pagina n° 29



ELENCO ALLEGATI

- Allegato n° 1: Lettera di conferimento incarico;
- Allegato n° 2: Autorizzazione del G.D. alla nomina del consulente per la stima;
- Allegato n° 3: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 4: Visura catastale u.i. censita al foglio 69 particella 9456 subalterno 5 del Catasto fabbricati del Comune di Catania;
- Allegato n° 5: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 69 particella 9456 subalterno 5 del Catasto fabbricati del Comune di Catania;
- Allegato n° 6: Mappa catastale u.i. censita al foglio 69 particella 9456 del Catasto terreni del Comune di Catania;
- Allegato n° 7: Nota di trascrizione del 13/12/2005;
- Allegato n° 8: Elenco delle formalità della società fallita;
- Allegato n° 9: Nota di iscrizione del 09/11/2005;
- Allegato n° 10: Nota di iscrizione del 10/06/2008;
- Allegato n° 11: Nota di iscrizione del 10/11/2014;
- Allegato n° 12: Nota di trascrizione del 25/06/2020;
- Allegato n° 13: Nota di trascrizione del 17/05/2022;
- Allegato n° 14: Nota di trascrizione del 14/06/2022;
- Allegato n° 15: Contratto di locazione del 01/02/2018;
- Allegato n° 16: Contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto;
- Allegato n° 17: Nota di trascrizione del 19/07/2017;
- Allegato n° 18: Visura catastale u.i. censita al foglio 14 particella 590 subalterno 15 del Catasto fabbricati del Comune di Catania;
- Allegato n° 19: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 14 particella 590 subalterno 15 del Catasto fabbricati del Comune di Catania;



- Allegato n° 20: Mappa catastale u.i. censita al foglio 14 particella 590 del Catasto terreni del Comune di Catania;
- Allegato n° 21: Nota di trascrizione del 29/11/2002;
- Allegato n° 22: Nota di iscrizione del 04/02/2005;
- Allegato n° 23: Nota di iscrizione del 11/12/2006;
- Allegato n° 24: Nota di trascrizione del 21/05/2007;
- Allegato n° 25: Contratto di locazione del 03/08/2021.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

