

RELAZIONE DI STIMA



Il sottoscritto ing. Salvatore Catalano, nato a Catania il 19.07.1977, iscritto al n°A5751 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania, è stato incaricato di redigere, dalla dott.ssa Limone Melinda, esperto designato dall'OCC presso l'Ordine dei Commercialisti di Catania, liquidatore, a seguito di decreto del 19/12/2020 messo dal Giudice dott.ssa Laura Messina, in seno alla procedura ex legge n.3/2012 del Tribunale di Catania-Sesta Sezione Civile, avanzata dal sig.

[REDACTED]

[REDACTED] una relazione di stima al fine d'individuare il più probabile valore di mercato di due immobili siti nei comuni di Acireale (Ct) e Aci Sant'Antonio (Ct) e tre veicoli, rientranti nel perimetro di detta procedura.

1. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Per ottemperare al mandato conferito, lo scrivente ha:

- proceduto ad una verifica documentale dei beni sulla scorta di quanto prodotto dal liquidatore;
- effettuato, nelle date del 18 febbraio e del 11 marzo 2022, dei sopralluoghi al fine di rilevare lo stato di detti beni mobili e immobili.

Nel corso delle operazioni peritali si è proceduto ad effettuare rilievo fotografico dei beni, allegato alla presente relazione come "Allegato "A"- Rilievo Fotografico", formato nel numero di 43 documenti, costituente parte integrante della stessa.

Fano parimenti parte della presente relazione gli estratti delle planimetrie e visure catastali degli immobili visionati (Documenti n 1 e 2) e le carte di circolazione dei 3 veicoli ispezionati (Allegato "B" - Documentazione Veicoli).

PUNTO 1. BENI IMMOBILI



La valutazione degli immobili è stata effettuata utilizzando il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, avendo come riferimento il range d'oscillazione determinato dai valori raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, in relazione all'ultimo semestre di pubblicazione.

Ai fini della determinazione del probabile valore di mercato di detti immobili, si è tenuto altresì conto dello stato manutentivo, finiture ed ubicazione degli stessi per come rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

La tabella seguente, individuata alla lettera "A", riporta per le singole unità catastali:

- indirizzo e piano di ubicazione;
- superficie;
- identificativo;
- categoria;
- numero di vani.



N	Ubicazione	Superficie Catastale	Identificativo Catastale	Categoria	Vani
1	ACIREALE VIA F. GUICCIARDINI n. 9 piani: 3-4;	156 m ²	Foglio 57 Part.196 sub.13	A/3	5,5
2	ACI SANT'ANTONIO VIA CANNAVO' n. 17 piani:2-3;	172 m ²	Foglio 9 Part.860 sub.31	A/2	9,5



Tabella A: Beni immobili

1. IMMOBILE SITO IN ACIREALE VIA F. GUICCIARDINI n. 9 - piani: 3-4;

Nel quartiere in cui è ubicato l'immobile in oggetto, di recente urbanizzazione, si rileva la presenza svariate attività commerciali ed istituti scolastici sino al grado superiore; lo stesso è ben collegato sia al vicino svincolo autostradale della A18 "Catania-Messina" che al centro urbano della città di Acireale, facilmente raggiungibile anche senza l'utilizzo di automezzi.

Il bene ispezionato (vedasi allegato "A", documenti dal numero "14" al numero "28") è ubicato agli ultimi due piani di una palazzina su quattro elevazioni, priva di ascensore, la cui costruzione è riconducibile agli anni '80 del novecento.

Il fabbricato all'interno del quale è ubicato l'immobile in argomento, orientato in direzione nord-est, presenta buone condizioni manutentive.

Prospiciente al fabbricato, su prospetto lungo via Guicciardini è presente una vasta area incolta.

La superficie catastale dell'immobile ispezionato, comprensiva di aree scoperte, è pari a 156 m² distribuiti su 5,5 vani catastali; la categoria catastale è A/3- Abitazioni di tipo economico.

Costituisce pertinenza dell'appartamento il sovrastante lastricato solare con relativo vano tecnico, mentre non si rilevano pertinenze relative a posti auto condominiali; si riscontra la predisposizione per l'impianto di riscaldamento.

In sede di sopralluogo si è rilevata la presenza sui ballatoi di due verande e la creazione di un piccolo locale ripostiglio all'intero dell'immobile non riscontrabili dalla planimetria catastale estratta.

Il livello delle finiture dell'appartamento è medio, il livello manutentivo generale riscontrato è buono.

Ai fini della presente valutazione, dato il livello manutentivo e delle finiture dell'immobile in oggetto e considerato il contesto urbanistico di riferimento e i valori

Ing. Salvatore Catalano
Via Re Martino n.167
95021 Acicastello (Ct)
Mob.+39-3387051420
Pec: salvo.catalano@pec.it

di compravendita degli immobili in zona con caratteristiche simili, sulla base delle informazioni assunte attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore, e i valori raccolti dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, è stato attribuito un presumibile **valore di mercato dell'immobile pari a € 145.000,00.**



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

2. IMMOBILE SITO IN ACI SANT'ANTONIO VIA CANNAVO' n. 17 piani:2-3;



L'immobile sorge nella frazione Santa Maria La Stella di Aci Sant'Antonio (Ct), non distante dallo svincolo autostradale "Acireale" della A18 "Catania-Messina"; la strada d'accesso al fabbricato è priva di sbocco, nelle vicinanze sono presenti attività commerciali.



Il fabbricato all'interno del quale è ubicato l'immobile in argomento, orientato in direzione nord, necessita di consistenti d'interventi manutentivi sia per quel che riguarda il prospetto esterno (frontalini, intradossi) che gli spazi condominiali interni (scale d'accesso).

Il bene ispezionato (vedasi allegato "A", documenti dal numero "14" al numero "28") è ubicato agli ultimi due piani di una palazzina su quattro elevazioni, priva di ascensore, la cui costruzione è riconducibile intorno agli anni '80 del novecento.

La superficie catastale del bene ispezionato comprensiva di aree scoperte è pari a 172 m² distribuiti su 9,5 vani catastali; la categoria catastale è A/2-Abitazioni di tipo civile.



Riscontrando la planimetria catastale durante il sopralluogo effettuato si rileva la presenza di una veranda e l'abolizione della scala interna di collegamento tra i due piani.

La porzione d'immobile posta all'ultimo livello, mansardata, presenta uno stato manutentivo e delle rifiniture sufficienti; uno stato manutentivo più che sufficiente si riscontra per la porzione posta al piano sottostante; non si riscontra la predisposizione per l'impianto di riscaldamento. L'immobile non ha pertinenze, quai posti auto.



Ai fini della presente valutazione, dato il livello manutentivo e delle finiture dell'immobile in oggetto e considerato il contesto urbanistico di riferimento e i valori di compravendita degli immobili in zona con caratteristiche simili, sulla base delle informazioni assunte attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore, e i valori raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è

Ing. Salvatore Catalano
Via Re Martino n.167
95021 Acicastello (Ct)
Mob.+39-3387051420
Pec: salvo.catalano@pec.it

stato attribuito un presumibile valore di mercato dell'immobile pari a €
135.000,00

