



ING. PAOLO LI GIOI

ARCHISTRUTTURE – STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA

TRIBUNALE DI CATANIA

Giud. Del.

Curatore

Avv. Giorgio Romano

Sezione fallimentare –

**CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI
IMMOBILI**

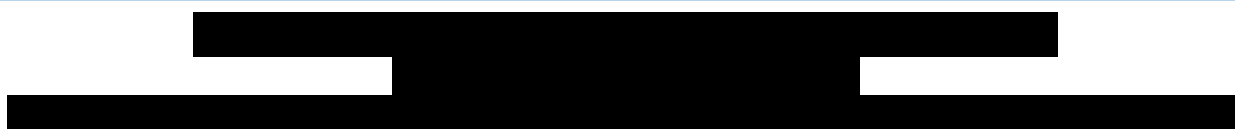
RELAZIONE DI STIMA

Il Perito Estimatore

Ing. Paolo Li Gioi

Data

26/01/2026





ING. PAOLO LI GIOI

ARCHISTRUTTURE – STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA

MANDATO

Con riferimento all'istanza inoltrata presso il Tribunale di Catania dal nominato Curatore, Avv. Giorgio Romano, al sottoscritto, Ingegnere Paolo Li Gioi, iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Catania con il [REDACTED] veniva affidato l'incarico di Perito Estimatore dei beni immobili facenti parte della procedura [REDACTED]
[REDACTED]

OPERAZIONI PRELIMINARI

Gli immobili oggetto di stima consistono in:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Lotto 04: IMMOBILE RESIDENZIALE ubicato in via Atanasia n.5, n.9-11 Acireale (CT)

VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Si redige la presente stima, con riferimento ai valori di mercato relativi al primo semestre del 2025, facendo comunque riferimento per i valori comparativi di zona al secondo semestre 2025.

Metodo principale

Metodo di valutazione: comparativo; **Metodo di stima:** particolareggiato; **Criterio di stima:** a valore di mercato

Consistenza ragguagliata

Al fine di tener conto di ogni superficie proporzionalmente alla destinazione d'uso, si applicano delle percentuali di ragguaglio che hanno appunto lo scopo di omogeneizzare la consistenza delle superfici diversamente utilizzate. Per il calcolo della superficie ragguagliata si fa riferimento a quanto pubblicato dall'Agenzia del Territorio nel "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE". In ragione di quanto su esposto le superfici sono state computate al lordo delle tramezzature e dei muri perimetrali.

[REDACTED]

[REDACTED]



Analisi di mercato – individuazione di beni affini a quello in oggetto

Procedendo in termini di stima comparativa necessita individuare sul mercato immobiliare alcuni beni immobili di riferimento, simili per caratteristiche geografiche, tipologiche e costruttive a quello oggetto di stima. L'indagine di mercato è stata effettuata utilizzando agenzie specializzate nell'intermediazione immobiliare.

Coefficienti di Ragguaglio

In ragione delle principali caratteristiche oggettive intrinseche ed estrinseche (ubicazione, vetustà, tipologia edilizia, stato di conservazione, dotazione di impianti e servizi, consistenza, sistema distributivo) che diversificano gli immobili di riferimento rispetto a quello oggetto di stima, è opportuno definire dei coefficienti "punti di merito" che consentano una omogeneizzazione dei cespiti posti a confronto. Si sottolinea che i punti di merito risultano superiori all'unità quando lo stabile oggetto di stima sia migliore di quello preso a comparazione ed inferiore all'unità nel caso opposto.

Si adottano nello specifico i seguenti coefficienti:

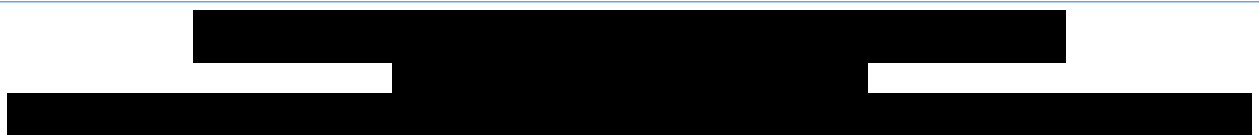
- **Alea Contrattuale (C1)**: coefficiente derivante dalla fisiologica attività di negoziazione che avviene per la presenza della domanda e dell'offerta. È chiaro che nella trattativa incidono anche altri fattori di natura soggettiva/economica dei quali è necessario avere una conoscenza approfondita, ad ogni buon modo, considerando il trend dei valori di mercato, si ritiene opportuno applicare un'alea pari al 15%. Tale considerazione deriva da un giudizio puramente sintetico posto in essere dal tecnico valutatore.
- **Ubicazione/Tipologia (C2)**: sono determinati come rapporto tra i canoni medi della zona OMI in cui ricadono i parametri rispetto a quella del bene oggetto di valutazione. Inoltre tiene conto della diversa tipologia residenziale.
- **Consistenza (C3)**: gli immobili possono avere dimensioni estremamente varie che determinano una diversa appetibilità nel mercato immobiliare, in ragione dell'analogia consistenza tra gli immobili di riferimento e l'immobile oggetto di stima, si assumono coefficienti correttivi, incrementi o decrementi del valore reale.
- **Funzionalità (C4)**: tiene conto della tipologia costruttiva, ossia la rispondenza tra il criterio progettuale che ha concepito l'edificio e l'utilizzo finale.



ING. PAOLO LI GIOI

ARCHISTRUTTURE – STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA

- **Finiture/dotazione impiantistica (C5)**: tiene conto delle differenti finiture e dotazioni impiantistiche tra il bene oggetto della valutazione ed i riferimenti.
- **Stato manutentivo (C6)**: tiene conto delle differenze dello stato manutentivo tra il bene oggetto della valutazione ed i riferimenti.
- **Esposizione e vista (C7)**: tiene conto del piano dell'appartamento nei confronti dell'immobile che lo accoglie.



LOTTO 04: IMMOBILE RESIDENZIALE ubicato in via Atanasia n.5, n.9-11Acireale (CT)

L'immobile oggetto di valutazione consiste in un appartamento avente accesso dal civico 5 della Via Atanasia in Acireale della consistenza di 278 mq dislocati tra i piani terra, primo e secondo collegati tra loro da scala interna. Appartamento al piano terra avente accesso dai civici 9 e 11 della detta Via Atanasia con annesso terrapieno che determina un cortile interno all'intero immobile.

Suddette unità immobiliari sono state oggetto di interventi edilizi, autorizzati con relativa SCIA, atti a consolidare le parti strutturali e definire una nuova distribuzione funzionale degli spazi interni. Nel contesto del progetto approvato dal Comune di Acireale, l'appartamento con accesso dai civici 9 e 11 è diventato una pertinenza dell'unità principale. Allo stato attuale i suddetti lavori sono stati parzialmente realizzati per cui gli immobili si presentano incompleti e non abitabili sino al futuro completamento dei lavori.

Rilievo fotografico, dati catastali e planimetrie sono riportati nell'Allegato 01

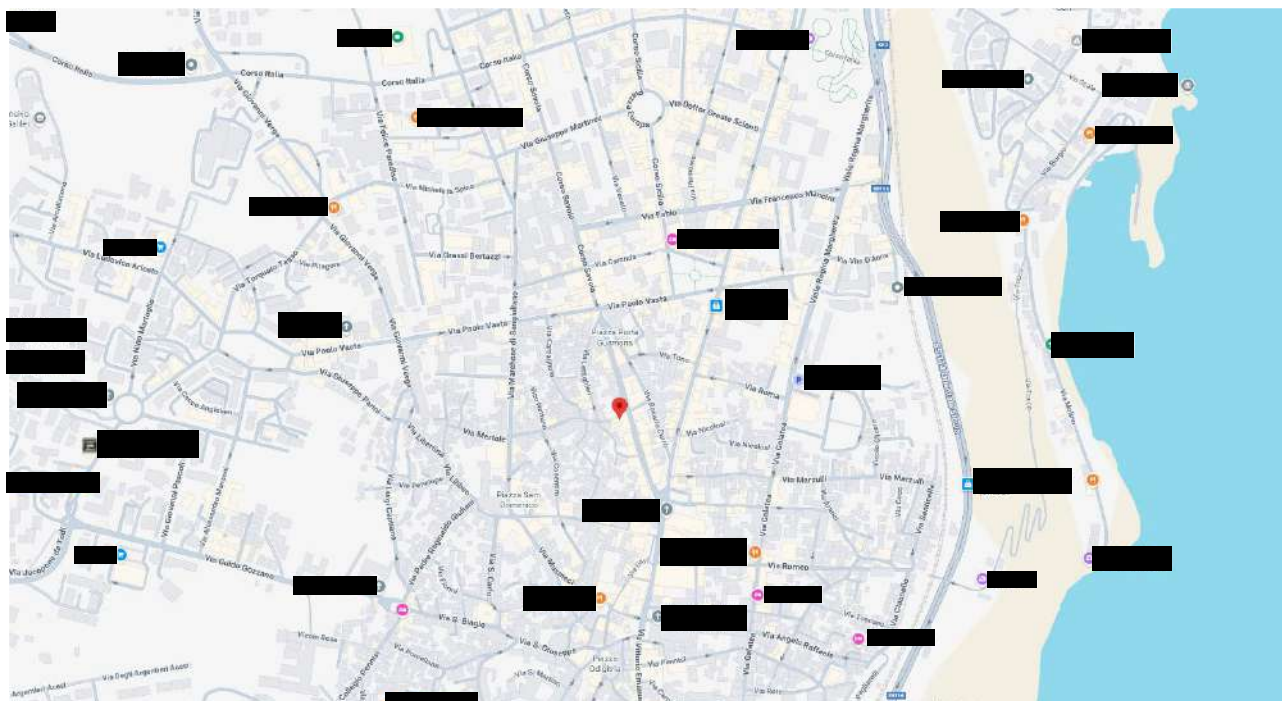


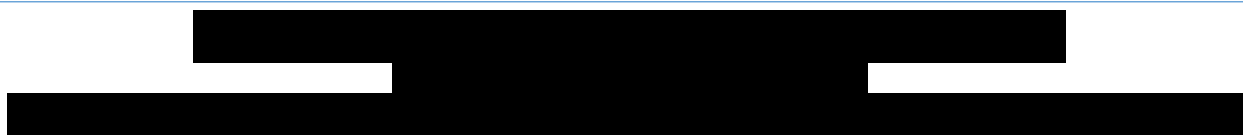
Fig. 05: Ubicazione del fabbricato - Mappa del territorio



Fig. 06: Stralcio ortofotografico



Fig. 07: Vista aerea





ING. PAOLO LI GIOI

ARCHISTRUTTURE – STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA

Consistenza

Tabella delle consistenze ragguagliate (arrotondato al metro quadrato)

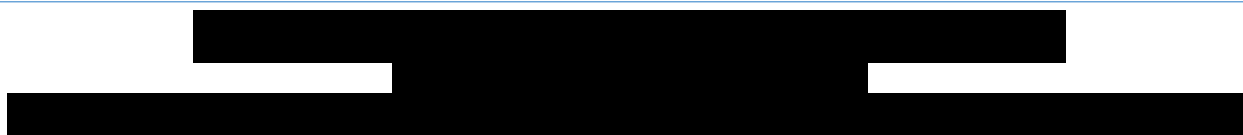
DESCRIZIONE	SUPERFICIE	% RAGGUAGLIO	SUP. RAGGUAGLIATA
Appartamento A2	278,00 mq	100%	278,00 mq
Appartamento A4	52,00 mq	100%	52,00 mq
Giardino/Terrapieno	70,00 mq	10%	7,00 mq
TOTALE SUPERFICI RAGGAGLIATE			337 mq

Stato di manutenzione

Attualmente l'immobile è oggetto di lavori di ristrutturazione importante non completati. Al fine della valutazione immobiliare, dovendo comparare lo stesso con immobili presenti nel mercato immobiliare, si è deciso di procedere in prima battuta considerandolo come se i lavori fossero terminati, quindi in stato manutentivo "ottimo" per poi defalcare l'importo delle opere ancora da completare così come descritto negli elaborati contabili pertinenti alla SCIA in essere.

Compatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti

Facendo riferimento alla documentazione fornita, si può affermare che l'immobile in oggetto risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche vigenti.





ING. PAOLO LI GIOI

ARCHISTRUTTURE – STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA

Analisi di mercato – individuazione di beni affini a quello in oggetto

Parametro 01

PARAMETRO DI RIFERIMENTO AP01						
DESCRIZIONE		ZONA OMI		FONTE	PROPONENTE	
Terra/tetto		B1		Immobiliare.it	Agenzia	
UBICAZIONE						
Corso Umberto 16, Acireale						
STATO DI CONSERVAZIONE		SUPERFICIE RAG. (mq)		PREZZO (€)	VALORE UNITARIO (€/mq)	
OTTIMO		305		530.000	1.737,70	

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: ACIREALE

Fascia/zona: Centrale/P.ZZA%20DUOMO,%20VIA%20VIGO,%20VIA%20ROMEO,%20C.SO%20UMBERTO%20P,%20MADDEM,%20DEL%20POPOLO,%20P.ZZA%20S.BIAGIO,%20ROMA

Codice zona: B1

Microzona: 1

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	940	1400	L	3,4	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	670	970	L	2,5	3,6	L
Autorimesse	Normale	600	900	L	2,8	4,2	L
Box	Normale	880	1300	L	4	6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni







ING. PAOLO LI GIOI

ARCHISTRUTTURE – STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA

Parametro 03

PARAMETRO DI RIFERIMENTO AP03				
DESCRIZIONE		ZONA OMI	Fonte	PROPONENTE
Terra/Tetto		D3	Immobiliare.it	Agenzia
UBICAZIONE				
Via Monfalcone 12, Acireale				
STATO DI CONSERVAZIONE		SUPERFICIE RAG. (mq)	PREZZO (€)	VALORE UNITARIO (€/mq)
BUONO		180	259.000	1.438,89



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: ACIREALE

Fascia/zona: Periferica/VIA%20CRISTOFORO%20COLOMBO,%20PIANO%20D'API,%20VIA%20C...

Codice zona: D3

Microzona: 5

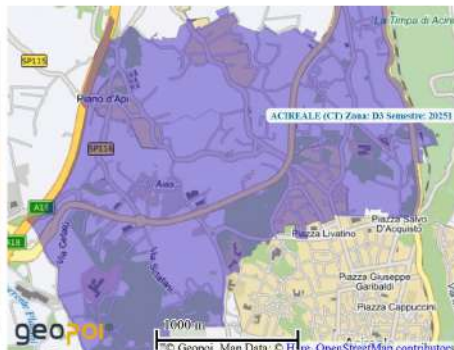
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	800	1200	L	2,8	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	1,9	2,7	L
Autorimesse	Normale	500	700	L	2	3	L
Box	Normale	700	1050	L	3,1	4,6	L
Ville e Villini	Normale	1000	1500	L	3,6	5,4	L

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni



geopoi



ING. PAOLO LI GIOI

ARCHISTRUTTURE – STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA

Parametro 04

PARAMETRO DI RIFERIMENTO AP04					
DESCRIZIONE		ZONA OMI	FONTE	PROPONENTE	
Terra/Tetto		B1	Immobiliare.it	Agenzia	
UBICAZIONE					
via Vittorio Emanuele secondo 153, Acireale (CT)					
STATO DI CONSERVAZIONE		SUPERFICIE RAG. (mq)	PREZZO (€)	VALORE UNITARIO (€/mq)	
OTTIMO		188	249.000	1.324,47	



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: ACIREALE

Fascia/zona: Centrale/PZZA%20DUOMO,%20VIA%20VICO,%20VIA%20ROMEO,%20C.SO%20UMERTO/P.%20MADDEM,%20DEL%20POPOLO,%20P.ZZA%20S.BIAGIO,%20ROMA

Codice zona: B1

Microzona: 1

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	Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	940	1400	L	3,4	5,1	L		
Abitazioni di tipo economico	Normale	670	970	L	2,5	3,6	L		
Autorimesse	Normale	600	900	L	2,8	4,2	L		
Box	Normale	880	1300	L	4	6	L		

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni





Tabella omogeneizzazione parametri

	VALORE INIZIALE	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7			VALORE UNITARIO RAGG.
par.1	1.738 €/mq	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			1.564 €/mq
par.2	1.200 €/mq	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00			1.307 €/mq
par.3	1.439 €/mq	0,90	1,20	1,00	1,00	1,15	1,15	1,00			2.055 €/mq
par.4	1.324 €/mq	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00			1.442 €/mq
										VALORE MEDIO UNITARIO	1.592 €/mq

Valore commerciale dell'immobile

In definitiva, tenuto conto dei valori forniti da fonti ufficiali, delle specifiche caratteristiche dell'immobile e dei parametri di confronto, si considera quale valore unitario il valore medio tra quelli individuati. In particolare effettuando la media algebrica dei valori determinati si ottiene il cosiddetto valore unitario ragguagliato pari a:

$$V_{\text{unitario}} = (1.564 + 1.307 + 2.055 + 1.442) / 4 = 1.592 \text{ €/mq} = \text{per arrotondamento} = \mathbf{1.600 \text{ €/mq}}$$

Poiché la superficie ragguagliata è pari a 337 mq il valore dell'immobile risulta essere:

$$\text{Valore dell'immobile (Vn)} = \text{Superficie} * Vu = 337 \text{ mq} * 1.600 \text{ €/mq} \approx 539.200 \text{ €}$$

Dalla documentazione contabile si evince che l'importo dei lavori appaltati da realizzare nell'immobile ammonta ad € 336.000. Ad oggi risultano effettuati lavori per un importo di € 136.000.

Tutto ciò premesso il valore dell'immobile allo stato attuale è dato da:

$$\mathbf{\text{Valore dell'immobile}} = Vn - \text{importo lavori da eseguire} = 539.200 - 200.000 = \text{€ } 339.200 = \text{per arrotondamento} = \mathbf{\text{€ } 340.000}$$



ING. PAOLO LI GIOI

ARCHISTRUTTURE – STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA

QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO VALORI DI STIMA

Di seguito si riporta una quadro riepilogativo dei valori stimati per i lotti in oggetto:

DESCRIZIONE DEL LOTTO	VALORE COMMERCIALE STIMATO
Lotto 01: [REDACTED]	[REDACTED]
Lotto 02: [REDACTED]	[REDACTED]
Lotto 03: [REDACTED]	[REDACTED]
Lotto 04: IMMOBILE RESIDENZIALE ubicato in via Atanasia n.5, n.9-11Acireale (CT)	€ 340.000

Catania, 26/01/2026

Il Perito
Ing. Paolo Li Gioi

[REDACTED]