

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE



RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE
SITA IN CALTAGIRONE, C.DA FISICARA BALATAZZE S.N.C.
OGGI VIA A. ALBERGHINA NN. 2-4 PAL.F
(INDIVIDUATA AL CATASTO AL FOGLIO 110 PARTICELLA 925 SUB 33)

PROPRIETÀ: FALLIMENTO



GIUDICE DELEGATO: D.SSA PAOLA CRISCIONE

CURATORE: AVV. GIUSEPPE AUGELLO



Catania li 28/06/2022

Il tecnico

Ing. Giovanni LA ROSA



Sommario



1. PREMESSA	3
2. PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	3
2.1. Ubicazione e descrizione	3
2.2. Proprietà e provenienza	4
2.3. Rappresentazione del bene	5
2.4. Dotazione impianti tecnologici	5
2.5. Regolarità urbanistica e catastale	6
2.6. Consistenza immobiliare	6
3. PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	7
3.1. Scopo della stima	7
3.2. Criteri e metodologie estimative	7
3.3. Determinazione del valore di mercato con il metodo diretto	8
3.4. Determinazione del valore di mercato con il metodo indiretto	9
3.5. Riconciliazione dei valori	10
4. CONCLUSIONI	11



Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 – 95126 Catania- Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net;

Pagina 2



1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giovanni La Rosa, con studio a Catania in Viale Artale Alagona n.39, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri di Catania al n. 1453, su incarico del curatore del fallimento intestato, Avv. Giuseppe Augello, giusta autorizzazione del Giudice Delegato D.ssa Paola Criscione del 10/09/2021, ha redatto la presente perizia di stima al fine di individuare il più probabile valore di mercato della unità immobiliare sita a Caltagirone (CT), oggi Via A. Alberghina 2-4, piano terra della Palazzina F, censita al N.C.E.U. al foglio 110 part. 925 sub. 33. L'unità immobiliare sarà valutata alla data del primo semestre 2022, illustrando i criteri di stima adottati ed i conteggi effettuati. Detti valori, di libero mercato all'attualità, vengono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

2. PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Unità immobiliare sita a Caltagirone C.da Fisicaro-Balatazze oggi Via A. Alberghina n. 2-4, Piano terra Palazzina F.

2.1. Ubicazione e descrizione

L'edificio in cui insiste l'unità immobiliare fa parte di un complesso di tre palazzine (D-E-F) denominato "Principe di Montevago" realizzato negli anni 90 su un terreno edificabile esteso circa mq 5688. Si trova in una zona semi periferica (zona di espansione sud) di Caltagirone, caratterizzata da una forte antropizzazione e con una elevata densità edilizia di tipo convenzionata e/o agevolata. Nelle vicinanze sono presenti oltre il Comando dei Carabinieri di Caltagirone, uffici vari, servizi commerciali essenziali, supermercati a livello nazionale (Lidl), aree destinate o da destinare a verde pubblico, parcheggi ed infrastrutture viarie di collegamento importanti.

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 – 95126 Catania- Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net;

Pagina 3

L'accesso al complesso residenziale avviene dalla Via A. Alberghina tramite tre distinti ingressi a seconda della palazzina da raggiungere anche se, all'interno del complesso, la viabilità è del tutto unificata. Nel dettaglio, l'unità immobiliare in esame sita al piano terra della Palazzina F ha accesso dal portoncino pedonale al civico n. 2 e dal cancello carrabile al civico n.4.

La struttura portante dell'edificio è del tipo intelaiata in cemento armato con tamponature in laterizi forati; il fabbricato si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra (PT, P. 1-2-3) ed un piano seminterrato ed è caratterizzato, nei prospetti esterni, dall'utilizzo di mattoni a vista con cromature differenti; l'androne dell'edificio è in buono stato ed il fabbricato è dotato di ascensore; le unità immobiliari fuori terra hanno destinazione d'uso residenziale mentre il piano seminterrato è destinato a box auto.

2.2. Proprietà e provenienza

L'unità immobiliare in esame risulta intestata a _____ per atto di compravendita sottoscritto davanti al Notaio Pafumi, all'U.R. di Caltagirone in data _____

Confini

L'unità immobiliare ad uso residenziale del piano terra oggetto della presente stima (sub 33) confina a sud e sud-est e sud-ovest con aree condominiali, a nord e nord-est con androne di ingresso ed altra unità residenziale, salvo migliori confini.

Estremi Catastali

L'unità immobiliare in esame è censita al foglio n.110 del Comune di Caltagirone (Catania), particella 925, subalterno 33, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani,

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 - 95126 Catania - Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu - mail: glarosa@studiointech.net;

Pagina 4

superficie catastale totale mq 145 (escluse aree scoperte mq 127) rendita catastale euro 596,51.

I suindicati dati di identificazione catastale riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto il 24/08/1995, prot. n. 21629.1/1995.

2.3. Rappresentazione del bene

L'unità immobiliare sita al piano terra della palazzina "F", con destinazione d'uso residenziale, ha una distribuzione degli spazi interni rispondente agli standard di architettura per la tipologia in esame; comprende un ampio soggiorno-pranzo, una cucina, tre camere da letto, due servizi igienici ed un ripostiglio.

Il fabbricato si presenta completo e con un buon grado di finiture.

L'unità immobiliare in esame è sufficientemente luminosa ed è caratterizzata da ampi spazi esterni di pertinenza esclusiva complessivamente estesi mq 117,47. La superficie lorda è di circa 145 mq, comprensiva della quota parte inerente allo spazio esterno esclusivo. Le rifiniture interne rispettano gli standard dell'edilizia civile residenziale e sono caratterizzati da una pavimentazione in parquet di legno del tipo Iroko, da pareti e soffitti intonacati e rifiniti con tinteggiatura, da infissi interni ed esterni in legno, questi ultimi corredati da avvolgibili in pvc; i servizi igienici e la cucina hanno le pareti rivestite con ceramiche sino ad una altezza di circa 2,25 ml.

L'altezza interna è 2,72 metri.

Fanno parte dell'unità la quota parte millesimale delle proprietà condominiali.

2.4. Dotazione impianti tecnologici

L'unità è corredata da impianti tecnologici tipici dell'edilizia residenziale.

Nel dettaglio:

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 - 95126 Catania - Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net;

Pagina 5

- impianto idrico-sanitario;
- impianto elettrico;
- impianti telefonico, televisivo e citofonico;
- impianto acqua calda sanitaria ed impianto termosifoni autonomo garantiti da una caldaia a gas posta all'esterno;



l'unità residenziale in esame si presenta in normali condizioni di manutenzione.

2.5. Regolarità urbanistica e catastale

Dalla documentazione in atti si evince che l'intero complesso residenziale in cui insiste l'unità immobiliare in esame risulta edificato con concessione edilizia n° 101 rilasciata dal Comune di Caltagirone in data 28/05/1991 e successive varianti in corso d'opera con fine lavori nel dicembre 1995.

L'intero complesso è fornito di Certificato di Conformità rilasciato dal Genio Civile di Catania in data 26/03/1996 e di abitabilità rilasciato in data 24/09/1996.

L'unità immobiliare presenta una lieve difformità interna (parete con infisso di ingresso alla camera da letto matrimoniale spostato poco più di un metro verso il corridoio) rispetto alla planimetria catastale in atti. Tale difformità rientra tra gli abusi sanabili con C.I.L.A.

2.6. Consistenza immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalle planimetrie catastali e dai rilievi effettuati sui luoghi.

La consistenza è stata calcolata in mq lordi commerciali, comprensivi quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati al 50%; la superficie della terrazza esterna di esclusiva pertinenza

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 - 95126 Catania - Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu - mail: glarosa@studiointech.net

Pagina 6



è stata computata al 30% sino al raggiungimento di 25 mq e , per l'eccedenza, con una percentuale del 10%.



3. PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1. Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare sita in Caltagirone Via A. Alberghina n. 2-4, nello stato di fatto e di diritto in cui essa si trova.

3.2. Criteri e metodologie estimative

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili. Nel merito si è proceduto applicando i due distinti metodi tradizionali: il metodo diretto (sintetico-comparativo) ed il metodo indiretto (capitalizzazione del reddito).

Come noto, il primo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Si è pertanto fatto riferimento ai dati storici ed ai valori indicati dall'osservatorio immobiliare, nonché alle vendite più recenti riferite ad immobili analoghi.

Per quanto riguarda il metodo indiretto, esso ha carattere economico-finanziario e permette di determinare il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso è in grado di generare (canoni annui) e del saggio di rendimento richiesto dagli investitori. Per l'applicazione di tale metodo ci si è avvalsi anche dei valori acquisiti dall'osservatorio immobiliare.

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 - 95126 Catania- Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net;

Pagina 7



Il rapporto tra reddito e valore è espresso mediante la formula:

$$\text{Valore} = \frac{\text{Reddito}}{C}$$



dove C è il saggio di rendimento richiesto dagli investitori.

Il valore così ottenuto è stato oggetto di analisi e di ponderazioni (coefficienti di attendibilità e ragguglio) che tengono conto delle particolari condizioni e caratteristiche dell'immobile, in modo da ottenere dati omogenei e quindi comparabili.

3.3. Determinazione del valore di mercato con il metodo diretto

Allo scopo di individuare l'intervallo di oscillazione dei valori medi per immobili con tipologia simile e destinazione analoga a quella presente nel complesso immobiliare in oggetto, si sono estrapolati i dati relativi alla zona ove è ubicato l'immobile in esame, desunti da transazioni riferite all'attuale periodo e dai valori esposti dall'Osservatorio Immobiliare, applicando idonei coefficienti di adeguamento e ragguglio per garantire una corretta comparazione e l'omogeneità dei dati.

Il valore unitario è stato perciò rettificato tenendo conto di:

- posizione;
- livello edilizio (inteso come qualità dell'immobile);
- disponibilità di parcheggi e accessibilità;
- superficie, taglio e funzionalità;
- tipologie e caratteristiche degli impianti;

Il valore di mercato così calcolato, ritenuto più attendibile per la tipologia residenziale (sub 33) in esame, è risultato di **850,00 €/mq**.

Dall'applicazione del valore unitario determinato come sopra, applicato alla reale consistenza, discende il seguente valore per l'unità immobiliare:

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 - 95126 Catania - Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu - mail: glarosa@studiointech.net

Pagina 8



UBICAZIONE	CIVICO	PIANO	Id. Catastale	SUPERFICIE (compresa superf. equivalente terrazza esclusiva)	VALORE UNITARIO (€ mq)	VALORE TOTALE (€)
Via A.Alberghina	2-4	P Terra	925 sub 33	145	€ 850,00	€ 123.250,00

3.4. Determinazione del valore di mercato con il metodo indiretto

Per quanto concerne la determinazione degli importi delle locazioni di consistenze immobiliari da utilizzare per il metodo indiretto, si è proceduto raffrontando i dati desunti dai valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare con quelli desunti dal mercato.

Dai dati dell'Osservatorio risulta che il valore locativo in euro/mq x mese per abitazioni ubicate nel Comune di Caltagirone (CT) in stato conservativo normale in zona semi periferica oscilla tra un valore min. di 2 €/mq x mese ed un valore max. di 3 €/mq x mese; il valore medio unitario è pertanto $V_m = 2,5$ €/mq x mese.

Il valore precedentemente ottenuto è stato raffrontato con i valori delle locazioni di mercato e poi rapportato all'unità oggetto di stima adoperando coefficienti correttivi del tutto analoghi a quelli utilizzati in precedenza per il metodo diretto.

Il valore al metro quadro per l'unità oggetto di stima posta al piano terra risulta pertanto pari a **2,8 €/mq x mese**, già depurato dei costi di gestione ipotizzati al 20%.

Per quanto concerne il saggio di capitalizzazione (R), con riferimento all'indagine di mercato condotta ed ai listini immobiliari, si è assunto il valore **R= 4,00%**;

Pertanto, si può attribuire come valore locativo unitario (V_L):

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 - 95126 Catania- Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net;

Pagina 9

$V_L = 2,8 \text{ €/mq x mese}$ pari a $33,60 \text{ €/mq x anno}$, già depurato dei costi di gestione ipotizzati al 20%.

Il valore di locazione capitalizzato al predetto saggio (4%) permette di calcolare il valore dell'unità immobiliare, come riportato nella tabella che segue:

UBICAZIONE	CIVICO	PIANO	Sub.	Superficie in mq compresa sup. terrazza equivalente esclusiva	VALORE LOCATIVO UNITARIO (€/mq x anno)	VALORE LOCATIVO ANNUO	SAGGIO DI CAPITAL.	VALORE TOTALE (€)
Via A. Alberghina	2- 4	Terra	33	145	€ 33,60	€ 4.872,00	4,00%	€ 121.800,00

3.5. Riconciliazione dei valori

I valori ottenuti con i due metodi su indicati sono in accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale. Pertanto si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica.

Si ottiene così il seguente valore dell'unità immobiliare.

Sub. 33 Piano terra (€ 123.250,00 + € 121.800,00) / 2 = € 122.525,00

L'entrata in vigore del D.L. 27 giugno 2015 n. 83, convertito in L. 6 agosto 2015 n. 132, ha imposto, nelle vendite da procedure esecutive e fallimentari, una detrazione percentuale del valore degli immobili stimati per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, assenza di garanzia che viene imposta, ad esempio dal Tribunale di Catania nei mandati per esecuzione immobiliare, in una aliquota che varia tra il 15 ed il 20%.

Il valore dell'unità immobiliare in esame, alla luce di quanto rappresentato nel corso della relazione va pertanto ridotto, a parere dello scrivente, del 15 % pervenendo

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 - 95126 Catania- Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net;

Pagina 10

infine al più probabile valore di mercato di immobile da portare all'asta pari ad € 104.146,25 e, in cifra tonda, € **104.000,00 (centoquattromila euro)**.

4. CONCLUSIONI

Sulla base delle su indicate considerazioni e dei conteggi effettuati, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il valore della unità immobiliare come sopra individuata, sia il seguente:

UBICAZIONE	CIVICO	PIANO	Id. Catastale	VALORE TOTALE (€) in cifra tonda
Via A. Alberghina CALTAGIRONE	2-4	P. terra	925 sub 33	€ 104.000,00

(diconsi euro centoquattromila/00 per l'unità catastale part.IIa 925 sub 33).

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Catania, 28/06/2022

Il tecnico
F.to Ing. Giovanni LA ROSA

Documentazione allegata

- atti di provenienza;
- planimetria e visura catastale;
- valori dell'osservatorio immobiliare secondo sem. 2021;
- aerofoto generale e particolare;
- foto interne ed esterne dell'unità catastale.