

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato preventivo n. 2/2021 (C.P.R.G.)

del

G.D. Dott.ssa Lucia De Bernardin

Relazione di congruità sulla stima
degli immobili

Catania 04/08/2021

Il Consulente del Concordato
Ing. Gaetano Salvo Maria Parasiliti



PARASILITI GAETANO
SALVO MARIA
04.08.2021 09:44:52
GMT+00:00



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Gaetano Salvo Maria Parasiliti, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A3776, con studio in Sant'Agata li Battiati, Via barriera del Bosco 10, su incarico del Commissario Giudiziale Avv. Giuliana Spoto nella procedura di concordato preventivo n. 2/2021, Tribunale di Catania, ha redatto la presente relazione di congruità sul valore degli immobili di proprietà de [REDACTED]

La stima degli immobili depositata in atti è stata redatta dal Prof. Santi maria Cascone, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Catania al n° A2032, con studio in Catania, via Mineo n°33, che costituisce la base della valutazione di congruità redatta dallo scrivente professionista.

I numerosi cespiti oggetto di stima sono stati raggruppati dal Tecnico Prof. Cascone in 13 lotti. Per semplicità di lettura e confront s utilizza la stessa suddivisione, indicando a margine dei valori di stima il giudizio sulla commerciabilità Singola (S) o Accorpata (A) dei singoli cespiti oggetto di stima.



- L10 – immobile sito in Catania, via Domenico Morelli;



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto consulente, accompagnato dall'Avv. Giuliana Spoto e dal [REDACTED] si è recato in più volte a prendere visione degli immobili oggetto di stima, per come risulta dai verbali redatti dall'Avv. Spoto e sottoscritti dai presenti.

Le attività di consulenza, per come espressamente richiesto, sis ono limitate alla verifica sullo stato di consistenza degli immobili elencati, e la loro valutazione economica, assumendo per vero quanto accertato dal consulente di parte Prof. Cascone, circa lo stato di conformità e regolarità urbanistica degli



stessi o della destinazione d'uso dichiarata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto L.10 - Immobili oggetto di stima siti nel Comune di Catania – via Domenico Morelli nn. 6 e 8

Si conferma che il contesto urbanistico in cui si trovano collocate le seguenti unità immobiliari oggetto di stima è quello della periferia della Città di Catania, individuata nelle tabelle OMI come Fascia Periferica – Barriera Canalicchio, P. Vicerè Romano, Del Bosco/P, Leucatia/P, Arimondi, Due Obelischi. Si tratta quindi di un'area inserita nella microzona catastale n°18 avente come codice di zona D5 i cui valori immobiliari attuali sono quelli riportati nella tabella seguente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





L'immobile si presenta in buono stato di conservazione; le unità immobiliari sono costituite da due appartamenti realizzati sulla copertura per i quali è in corso una pratica di sanatoria edilizia e da 3 posti auto nel cortile interno al condominio. I posti auto esterni hanno un valore stimato di 750,00 €/m², mentre i tre appartamenti un valore stimato in euro 950,00 al m².

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano terra e da quattro piani a cui si aggiunge un piano in cui oltre al lastrico solare sono presenti dei locali tecnici.

Le unità immobiliari oggetto della valutazione sono tre posti auto scoperti posti nel cortile esterno, un appartamento al piano terra e due locali tecnici con annessa terrazza a livello.

Per quanto riguarda i posti auto si tratta di aree scoperte facilmente accessibili e con ampi spazi di manovra in un cortile interno recintato e chiuso con cancello sulla strada.

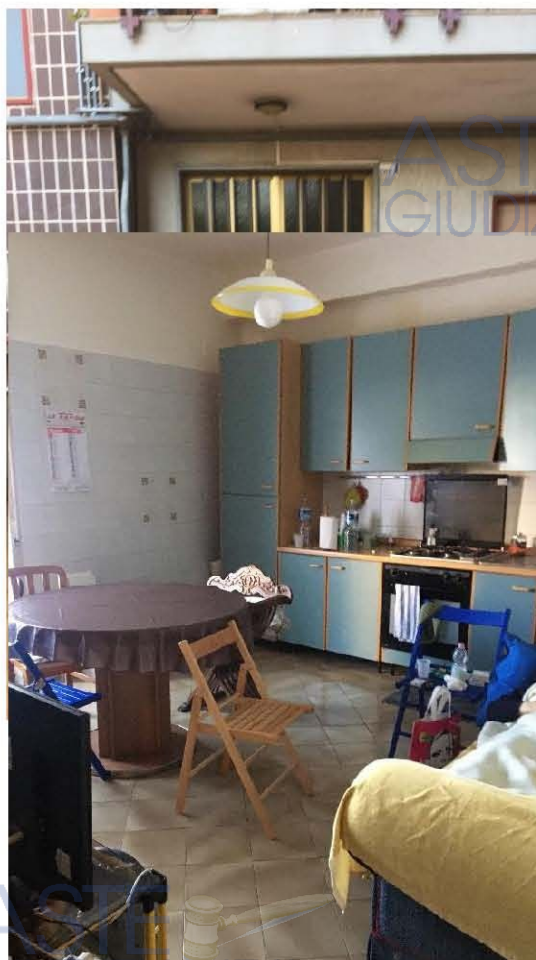
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/m ²)		Superficie (L/N)
		min	max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1.400	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1.000	L
Autorimesse	NORMALE	750	1.050	L
Box	NORMALE	900	1.350	L

IMMOBILI SITI IN CATANIA - VIA DOMENICO MORELLI NN.6, 8								
N.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	m2	Valore al m2	Valore complessivo	Commerciabilità bene
L10.1	7	174	27	A/2	114	950,00	108.300,00	S
L10.2	7	174	67	C/6	14	750,00	10.500,00	S
L10.3	7	174	12	In corso di def.			0	
L10.4	7	174	11	C/2	65	950,00	61.750,00	S
L10.5	7	174	24	C/2	65	950,00	61.750,00	S
L10.6	7	174	54	C/6	12	750,00	9.000,00	S
L10.7	7	174	55	C/6	12	750,00	9.000,00	S

Le dimensioni dei posti auto, delimitati a terra con strisce, sono tali da consentire il parcheggio di automobili anche di grande dimensione. La superficie di parcheggio risulta asfaltata; sono presenti nell'asfalto alcuni avvallamenti.

L'appartamento posto al piano terra risulta direttamente accessibile dall'ingresso scala "E"; non sono presenti dislivelli significativi il che lo rende adatto per l'utilizzo da parte di soggetti con ridotta mobilità. Nel complesso l'appartamento risulta ben rifinito con pavimenti in ceramica, serramenti esterni in alluminio, porte interne del tipo tamburato, rivestimenti di bagni e cucina in ceramica.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento condominiale. Nel complesso l'immobile si trova in buono stato di conservazione.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



I due locali tecnici posti al piano copertura sono stati abusivamente ampliati; per questi immobili è stata presentata al Comune di Catania una sanatoria edilizia per l'incremento di superficie utile e di volume.

Attualmente i due locali tecnici sono utilizzati e rifiniti come unità abitative; risultano dotati di servizi igienici, cucina ed impianto di riscaldamento autonomo. Ai locali sono altresì collegate terrazze a livello ad uso esclusivo dei locali sottotetto.



Per le predette due unità immobiliari sulla base di quanto previsto dalla normativa urbanistica vigente in Sicilia (art. 5, L.R. 16/2016) è possibile procedere ad un recupero abitativo che ne consente la trasformazione in abitazione.

Complessivamente le due unità immobiliari si trovano in un discreto stato di conservazione.

In considerazione dell'ampia terrazza a livello ad uso esclusivo dei locali tecnici in argento si ritiene congrua per queste unità immobiliari la stima di € 950,00 al m² di superficie coperta.

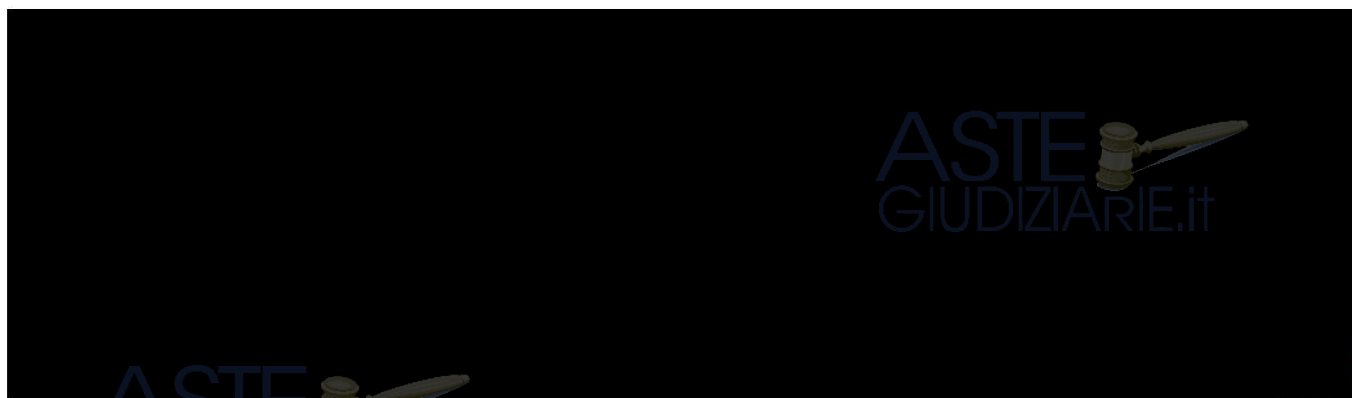
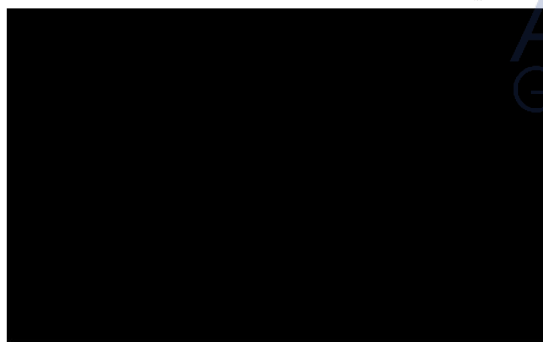
Gli immobili in catasto al foglio n. 7, part. 174, sub. 12 è una pertinenza condominiale che risulta di proprietà di [REDACTED] per 12/120, il cui valore risulta compreso in quello degli immobili di proprietà esclusiva riportati in catasto al foglio 7, part. 174, sub. 27, 67, 11, 24, 54 e 55.

Si conferma il valore complessivo pari ad **€ 260.300,00**

Si conferma il valore di stima del Lotto L10 - **Immobili oggetto di stima siti nel Comune di Catania – via Domenico Morelli nn. 6 e 8** pari ad

Lotto L10.1 € 108.300,00

Lotto L10.2 € 10.500,00



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO FINALE

Sulla scorta della perizia eseguita dal Prof. Santi Cascone, [REDACTED] e di quanto è stato direttamente visionato ed accertato dallo scrivente professionista si può riassumere che il compendio immobiliare, elencato in base alla commerciabilità singola o raggruppata dei beni, oggetto della presente stima ha il seguente valore economico:

[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------

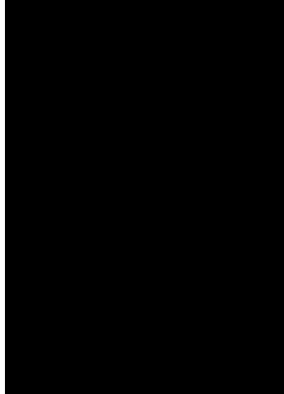
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lotto L10.1
Lotto L10.2

€ 108.300,00
€ 10.500,00



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sant'Agata li Battiati, 04/08/2021

Ing. Gaetano Salvo Maria Parasiliti



PARASILITI
GAETANO SALVO
MARIA

04.08.2021 09:44:52
GMT+00:00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

