



TRIBUNALE DI CATANIA



SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. DOTT. ALESSANDRO LAURINO



Fallimento XXXXXXXXXX S.R.L.



N° 102/2019 R.G.F.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTEGRATIVA



STIMA DEL BENE IMMOBILE N.7



C.T.U. DOTT. ING. RAFFAELE BOVO



Via M. Sangiorgi, 58

95129 Catania

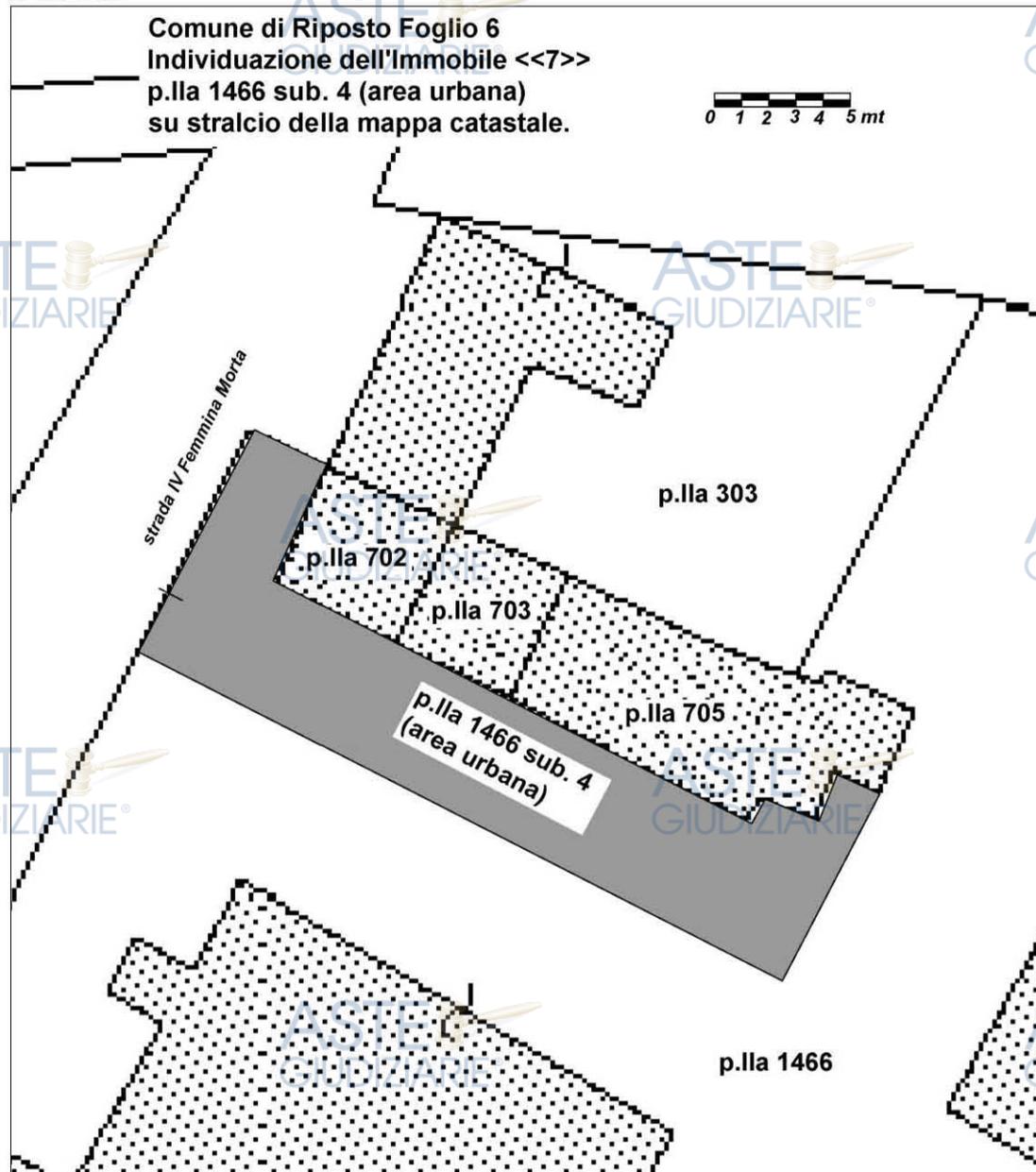
Tel e fax. 095/7477849

C.T.U. – Tribunale Civile di Catania – Sezione Fallimentare - Proc. Fall. 102/2019 R.G.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Esso risulta limitrofo ai fabbricati del foglio 6 particelle 702, 703 e 705 appartenenti ad altri soggetti. Si evidenzia in particolare che il fabbricato particella 705 ha l'unico accesso dall'area residuale oggetto della presente (vedi fig.2).

FIG.2

Le risultanze catastali sono le seguenti:

- **IMMOBILE «7» - AREA URBANA** sita nel **COMUNE DI RIPOSTO FOGLIO 6**,
PARTICELLA 1466; SUB. 4; via Strada 4, n° 77/A; cat.: Area Urbana; Cons. 117 mq;

Per la Stima dell'immobile «7» si è equiparata tale area a posti auto scoperti. Preventivando la realizzazione di numero tre posti auto di dimensioni cadauno pari a $2.50 \times 5.00 = 12.50$ mq.

Il Valore unitario del bene è stato desunto dalle seguenti fonti:

- Valori OMI 1° semestre 2020 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate:

Comune di Riposto, Fascia/zona Suburbana/CARRUBBA CORRIDONI-ARCHI

Codice zona E3

Microzona 6

Tipologia BOX Valore Mercato (€/mq) Min 450, Max 670, Valore Medio € 560

Poiché il Valore OMI è riferito alla Tipologia "BOX" si applica un deprezzamento pari al 40% per equipararlo alla Tipologia in esame "Posto auto scoperto (spazio aperto)".

Quindi il Valore OMI riferito alla Tipologia "Posto auto scoperto" è di € 560 x 40% = € 224,00.

- Valori pubblicati febr. 2021 dal "Borsino Immobiliare";

Comune di Riposto, Zona CARRUBBA CORRIDONI-ARCHI

Tipologia Posti auto scoperti (€/mq) Valore Mercato Medio € 229,00

A seguito di quanto sopraesposto e dei dati citati si predispone la sottostante scheda di valutazione dell'immobile <<7>>.

SCHEMA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE «7»

Comune: RIPOSTO (CT) via Strada 4, n° 77/A

Dati catastali: Fg. 6, particella 1466, sub. 4, cat. Area Urbana, cons. 117 mq.

Ditta catastale: ██████████ S.R.L. ██████████

Proprietà per 1/1.

SUPERFICIE COMMERCIALE (numero tre posti auto di mq 12.50 cadauno)	mq 37,50
--	----------

VALORI DI MERCATO RILEVATI OMI E BORSINO IMMOBILIARE	Valore Vendita €/mq
Valore medio OMI (1° semestre 2020)	€ 224,00
Valore medio BORSINO IMMOBILIARE (feb 2021)	€ 229,00
Determinazione del Valore di Vendita Medio Unitario (€/mq)= (224,00 + 229,00) / 2 =	€ 226,50

Valore stimato = € 226,50 x m ² 37,50= € 8.493,75	€ 8.493,75
A detrarre riduzione per servitù di passaggio a favore del fondo limitrofo (-15%)	- € 1.274,06
Valore Totale	€ 7.219,69

2 – Conclusioni.

Il più probabile valore di mercato da attribuire all' **IMMOBILE «7»** è pari in cifra tonda a **€ 7.200,00** (Euro settemiladuecento/00).

Queste sono le conclusioni alle quali lo scrivente è giunto al termine delle operazioni di consulenza compiute in adempimento dell'incarico gentilmente conferito dalla S.V. Ill.ma e pertanto si rassegna la seguente relazione.

Catania, 15 MAGGIO '23

