

TRIBUNALE DI CATANIA
IV° Sezione Civile - Fallimentare

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Procedimento civile : **n. 111/2006 R.F. - SQUILLACI LUCIANO S.N.C DI SQUILLACI ORAZIO & C.**

Giudice Delegato : **ill.mo Dott. Cassaniti Sebastiano**

Perito Estimatore : **Geom. Anastasi Riccardo Giovanni**

Curatore: **Avv. Daniele D' Arrigo**

Il Perito Estimatore
Geom. Anastasi Riccardo Giovanni

Catania, 31 Ottobre 2024

INDICE

1. Oggetto.....	pag. 3
2. Dati in ingresso.....	pag. 3
3. Descrizione del cespite.....	pag. 3
4. Regolarità urbanistica.....	pag. 4
5. Titolarità del cespite.....	pag. 4
6. Criteri di stima.....	pag. 4
7. Stima del cespite.....	pag. 5
8. Conclusioni.....	pag. 6

Allegati :

- 001_Allegato** Istanza Accesso Atti / Certificato Congruità;
- 002_Allegato** Verbale di sopralluogo del 07.12.2023;
- 003_Allegato** Certificato di Congruità ed insussistenza vincoli;
- 004_Allegato** Tavole Grafiche da Tav. 01 a Tav. 03;
- 005_Allegato** Documentazione fotografica del cespite;

1. OGGETTO

La presente perizia di stima immobiliare è redatta per il **Tribunale di Catania – Quarta Sezione Civile e Fallimentare** al Procedimento n. **111/2006 R.F.** nel fallimento **SQUILLACI LUCIANO S.N.C DI SQUILLACI ORAZIO & C.**, in forza dell'incarico ricevuto dall' ill.mo **Giudice Delegato Dott. Sebastiano Cassaniti** con Provvedimento del 25.10.2023 e su richiesta della Curatela in persona dell' **Avv. Daniele D' Arrigo**. Finalizzata all' accertamento e stima immobiliare del cespite: *"fabbricato in corso di costruzione in Contrada Belvedere San Pietro Clarenza (CT) Foglio 5 Part. 176 cat. F3"*.

E per cui lo scrivente perito, **Geom. Anastasi Riccardo Giovanni** libero professionista del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catania al n. 3291 e con studio in Catania Via Bruno Monterosso n. 16, essendo compatibile all' incarico ricevuto adempie con la redazione della qui presente, comprensiva degli allegati redatti. Riportando nei paragrafi successivi quanto disposto dall' ill.mo **Giudice Delegato Dott. Sebastiano Cassaniti** nella nomina del 25.10.2023.

2. DATI IN INGRESSO

Per l' adempimento del proprio incarico e reiterando per la stima del cespite indicato come : Fabbricato in corso di costruzione alla categ. F03 censito in catasto al F. 5 part. 176 del Comune di San Pietro Clarenza (CT), in toponomastica alla Via Dei Gladioli – Via Dei Ciclamini s.n.c. (già contrada Belvedere). Lo scrivente Perito ha acquisito ed avuto accesso alla seguente documentazione:

- Banca dati dell' AdE Sezione tTerritorio;
- Accesso diretto presso i luoghi in data 07.12.2023 **(002_Allegato)**;
- Accesso Atti presso l' Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Clarenza (CT) **(001_Allegato)**;
- Certificato di congruità ed insussistenza vincoli **(003_Allegato) Sanatoria Edilizia al prot. 2088 del 22/03/1986**;
- Ispezione banca dati immobiliare della Società "IIRISE S.r.l. con sede legale in Roma, Via Montevideo n. 27 - cap 00198" - portale : www.comparabilitalia.it;

Acquisendo quindi tutta la documentazione tecnico/amministrativa finalizzata alla stima in questione e potendo nel caso di specie adempiere all' incarico conferito dall' ill.mo **Giudice Delegato Dott. Cassaniti S.**

3. DESCRIZIONE DEL CESPITE

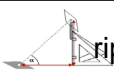
Il cespite oggetto di trattazione è rappresentato da un fabbricato per civile abitazione sito in San Pietro Clarenza (CT) Via Dei Gladioli – Via Dei Ciclamini s.n.c. (già contrada Belvedere), censito in catasto al F. 5 part. 176 categ. F03 (fabbricato in corso di costruzione).

Lo stesso immobile è stato oggetto di verifica e sopralluogo tecnico in data 07.12.2023 **(002_Allegato)**. In cui lo scrivente Perito assistito da proprio ausiliario ed in presenza della Curatela in persona dell' **Avv. Daniele D' Arrigo**, ha rilevato ai fini architettonici e con documentazione fotografica, la consistenza e condizioni manutentive dell' edificio appresso descritto, dovendo verificare l' attuale stato dei luoghi in relazione alla documentazione allegata alla **Sanatoria Edilizia al prot. 2088 del 22/03/1986**.

DESCRIZIONE ARCHITETTONICA E CONSISTENZA

L' immobile oggetto di stima è rappresentato da un corpo di fabbrica di numero tre elevazioni fuori terra : piano seminterrato, piano rialzato-terreno, piano sottotetto, oltre ad un accessorio esterno indipendente. Lo stesso fabbricato che può identificarsi come : fabbricato per civile abitazione di tipo unifamiliare, insiste su un' area pertinenziale (corte) definita nei confini con recinzione stabile al foglio 5 part. 176, avente un' estensione al lordo dell' area di sedime del fabbricato di mq 1.200,00 circa.

L' edificio in questione dotato di tramezzature interne e suddivisione degli ambienti, descritti nell' allegate tavole grafiche **(004_Allegato)** risulta ultimato per quanto attiene le strutture portanti del tipo convenzionale in cemento



armato e solai di piano misti (laterizi e travetti in c.a.) con copertura a falde inclinate anche questa in c.a.

Risultando del tutto privo di :

- Finiture interne;
- Finiture esterne prospettiche;
- Impianti tecnologici;
- Infissi e serramenti;

Trattandosi quindi di un fabbricato in corso di costruzione identificato correttamente alla categ. F03, riportando l' allegata documentazione fotografica acquisita nel corso del sopralluogo del 07.12.2023 per le condizioni manutentive dell' intera struttura **(005_Allegato)**.

La superficie utile interna, ai fini commerciali/mercantili, che si articola su tre livelli risulta essere pari a mq 190,00 circa a cui si aggiunge la superficie del corpo accessorio indipendente posto a sud di mq 16.

Per un totale dato dal corpo di fabbrica principale e l' accessorio esterno di mq 206,00 circa.

4. REGOLARITA' URBANISTICA

Considerato che eventuali : difformità costruttive, irregolarità urbanistiche, assenza di titoli abilitativi ed ogni altro elemento in contrasto con la normativa urbanistica, incide in modo sostanziale sul valore del cespite oggetto di stima.

Lo scrivente Perito ha ritenuto opportuno, viste la tracce della supposta irregolarità per la presenza di sanatoria edilizia, di richiedere espresso accesso agli atti presso il Comune di San Pietro Clarenza (CT) **(001_Allegato)** in data 04.12.2023 e successiva richiesta di certificato di congruità ed insussistenza vincoli alla **Sanatoria Edilizia al prot. 2088 del 22/03/1986** strettamente pertinente al fabbricato oggetto di stima.

Ottenendo, dopo accurate ricerche dell' Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Clarenza (CT), il rilascio della documentazione richiesta con consegna del Certificato alla nota di Prot. 5436/2024 **(003_Allegato)**.

Accertando ai fini della regolarità urbanistica che il fabbricato sito in San Pietro Clarenza (CT) Via Dei Gladioli – Via Dei Ciclamini s.n.c. (già contrada Belvedere), censito in catasto al F. 5 part. 176. Risulta essere edificato in assenza di valido titolo abilitativo ma che lo stesso è stato inserito alla Pratica di Sanatoria Edilizia al prot. 2088 del 22/03/1986 con congruità dei versamenti in termini di oneri ed oblazioni, risultando idoneo per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

5. TITOLARITA' DEL CESPITE

Il fabbricato risulta in ditta castale ai soggetti sotto riportati in assenza di quota di diritto/uso:

- LICANDRO GIUSEPPA nata a NAPOLI (NA) il 17/01/1928 Cod. Fisc. LCNGPP28A57F839E
- SQUILLACI ANTONIO nato a NAPOLI (NA) il 15/09/1965 Cod. Fisc. SQLNTN65P15F839B
- SQUILLACI MARIA ; GRAZIA nata a NAPOLI (NA) il 23/03/1961 Cod. Fisc. SQLMRA61C63F839E
- SQUILLACI ORAZIO nato a NAPOLI (NA) il 29/08/1959 Cod. Fisc. SQLRZO59M29F839P

I soggetti su indicati risultano essere i medesimi inseriti quali aventi diritto alla Pratica di **Sanatoria Edilizia al prot. 2088 del 22/03/1986** per gli effetti della Dichiarazione di Successione di Squillaci Luciano nato a S. P. Clarenza (CT) il 12.08.1928 deceduto in Catania il 22.04.1980, al Registro Generale n. 26119 – Registro Particolare n. 21068 del 09.07.1982.

6. CRITERI DI STIMA

Per la stima del fabbricato sito in San Pietro Clarenza (CT) Via Dei Gladioli – Via Dei Ciclamini s.n.c. (già contrada Belvedere), censito in catasto al F. 5 part. 176, così come da incarico dell' ill.mo Giudice Delegato Dott. Sebastiano Cassaniti. Lo scrivente Perito specifica che tra i diversi metodi stima ha utilizzato il criterio della : stima per comparazione diretta. Ovvero effettuando un censimento in banca dati delle quotazioni

immobiliari mediante la banca dati della Società "ILRISE S.r.l. con sede legale in Roma, Via Montevideo n. 27 - cap 00198" con ricerca di comparabili a titolo oneroso al portale : www.comparabilitalia.it.

Tale tipologia di stima, fatte le dovute considerazioni al paragrafo successivo, è valida esclusivamente nel caso di immobili di caratteristiche molto affini, della stessa micro zona in questione e della stessa tipologia costruttiva. Dalle ricerche condotte e prelievo di dati certi in ingresso, si evince che la microzona urbana del Comune di San Pietro Clarenza (CT) nel comprensorio dove ricade l' immobile qui trattato. Sia prevalentemente edificata con immobili per civile abitazione a carattere unifamiliare con annesse corte esclusive. Trattandosi di edifici con altezza massima di mt. 6,00 disposti su due livelli (Piano Terra e Primo). Caratteristiche imposte dal vigente P.R.G. dello stesso Comune di S. P. Clarenza (CT) che limita di fatto l' indice di fabbricabilità e rapporto di copertura alla totalità degli edifici presi in esame, ivi compreso il cespite stimato.

7. STIMA DEL CESPITE

Individuato il metodo di stima utilizzato dal Perito, si procede con la descrizione delle valutazioni tecnico/analitiche sotto riportate per il calcolo del valore mercantile dell' immobile in corso di costruzione sito in San Pietro Clarenza (CT) Via Dei Gladioli – Via Dei Ciclamini s.n.c. (già contrada Belvedere), censito in catasto al F. 5 part. 176.

Come valore unitario espresso in €/mq per superficie commerciale del fabbricato ivi comprese le pertinenze accessorie si attribuisce un prezzo documentato in banca dati di €/mq 1.800,00 per ricerche dall' anno 2022 all' anno 2024 e per immobili recentemente edificati nell' ultimo decennio.

Applicando quindi la superficie del cespite oggetto di stima e pari a circa mq 206 si ha:

- Superficie commerciale Cespite mq 206,00 * €/mq 1.800,00 = € 370.800,00 **[A]**

Il valore **[A]** rappresenta il valore rapportato alla superficie commerciale del cespite se lo stesso bene fosse uguale per : anno di costruzione, stato manutentivo e completamente finito, rispetto ai valori degli immobili visionati in banca dati.

Nella realtà come documentato dallo scrivente, il fabbricato risulta edificato certamente nel decennio antecedente al 1985, vista la domanda di **Sanatoria Edilizia al prot. 2088 del 22/03/1986** e non ancora ultimato nelle macro categoria d' opera :

- Finiture interne;
- Finiture esterne prospettiche;
- Impianti tecnologici;
- Infissi e serramenti;

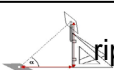
In questo caso la prima detrazione o meglio riduzione del valore è data dalla vetustà dell' edificio intesa come struttura portante ed involucro complessivo, praticando successivamente i costi necessari per ultimare l' opera e renderla omogenea ai dati prelevati.

Trattandosi di un edificio preesistente e datato intorno al 1980 si pratica una riduzione percentuale in termini di vetustà pari al 10%. E quindi:

- € 370.800,00 **[A]** – 10% per vetustà delle strutture = € 333.720,00 **[B]**

Attribuito il valore economico con la dovuta detrazione in relazione all' anno di costruzione, è necessario individuare i costi per le macro categorie d' opera necessarie all' ultimazione del fabbricato. Costi che quantificano in :

- Finiture interne [media qualità non lusso].....€ 100.000,00
- Finiture esterne prospettiche.....€ 75.000,00
- Impianti tecnologici.....€ 20.000,00
- Infissi e serramenti.....€ 30.000,00



Totali oneri per ultimazione del fabbricato secondo macro categorie d' opera € 225.000,00 [C]*

* Costi che giustificano l' ultimazione del fabbricato in relazione all' ipotetica e più gravosa ricostruzione dell' intero involucro edilizio a seguito di demolizione.

Quantificati quindi i costi per l' ultimazione del fabbricato secondo macro categorie d' opera e portando quindi il cespite oggetto di stima nelle simili condizioni degli immobili visionati in banca dati, si stima un valore economico / mercantile del fabbricato sito in San Pietro Clarenza (CT) Via Dei Gladioli – Via Dei Ciclamini s.n.c. (già contrada Belvedere), censito in catasto al F. 5 part. 176 non inferiore ad € 108.720,00 dato per l' appunto da :
[B] € 333.720,00 – [C] € 225.000,00 = € 108.720,00

8. CONCLUSIONI

Nel concludere la presente relazione di stima così come da incarico conferito ill.mo Giudice Delegato Dott. Sebastiano Cassaniti con Provvedimento del 25.10.2023 e su richiesta della curatela in persona dell' **Avv. Daniele D' Arrigo**. In riferimento al cespite sito in San Pietro Clarenza (CT) Via Dei Gladioli – Via Dei Ciclamini s.n.c. (già contrada Belvedere), censito in catasto al F. 5 part. 176 in corso di costruzione, si riassume che :

- Il fabbricato descritto con apposite tavole grafiche **(004_Allegato)** e relativa documentazione fotografica **(005_Allegato)** è costituito da un corpo di fabbrica di numero tre elevazioni fuori terra con strutture portanti in cemento armato, edificato intorno al 1980 e non ancora ultimato;
- Per lo stesso cespite realizzato in assenza di concessione edilizia e validi titoli abilitativi è stata depositata ed istruita apposita **Sanatoria Edilizia al prot. 2088 del 22/03/1986;**
- Secondo le ricerche del Perito e relative attestazioni dell' Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Clarenza (CT), le somme economiche versate a titolo di oblazioni e costi di costruzione sono congrue per le superfici dichiarate. Aggiungendo altresì che non sussistono motivi per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria;
- Il valore attuale del cespite nella sua interezza risulta essere pari ad **€ 108.720,00 ;**

Catania, 31 Ottobre 2024

Il Perito Estimatore
Geom. Anastasi Riccardo Giovanni