

TRIBUNALE DI CATANIA
(SEZIONE FALLIMENTARE)

Oggetto: Relazione tecnica di stima immobiliare. Fallimento R.G. 11274

G.I. dott. Caruso

1 Premessa

Con provvedimento del 23/02/2010 l'ill.mo Giudice Istruttore nominava il sottoscritto dott. Ing. Filadelfo Tornabene, con studio professionale in Mascali Via Etna 214, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Catania, numero A 4560 nonché all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Catania, con l'incarico di aggiornare la stima dell'immobile oggetto del procedura fallimentare, in riferimento a quanto chiesto in data 17/02/2010 dal curatore dott. Santo Ranno. La relazione di perizia viene redatta utilizzando per la parte interna i dati riscontrati nella precedente perizia sull'immobile, redatta dal geom. Grimaldi, in quanto durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dei locali, in mancanza delle chiavi delle porte.

2 Svolgimento delle operazioni

A seguito del mandato, consegnato dal Curatore della procedura, il sottoscritto C.T.U. il giorno 04/03/2010 assieme allo stesso si recava, per come da appuntamento concordato sui luoghi oggetto di perizia in Lercara Friddi (PA), per effettuare il sopralluogo di rito. In tale occasione è stato possibile effettuare il sopralluogo solo alla parte esterna dell'immobile, in quanto non si era in possesso delle chiavi, per l'accesso all'interno dello stesso, che risultava chiuso e disabitato.



- piano secondo superficie lorda appartamento mq 91 circa,
- piano secondo superficie terrazzo mq 15 che ragguagliata alla superficie dell'appartamento risulta $15 \times 25\% = 3,65$ mq

Pertanto l'immobile presenta una superficie complessiva di mq 295 circa.

4.1.2. Dati catastali

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.T.U. di Lercara Friddi foglio MU particella 1475, risulta così censito:

Piano	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
<i>Terra</i>	MU	1475	1	C/2	1	96 m ²	€ 69,41
<i>Primo</i>	MU	1475	2	A/3	3	8,5 vani	€ 430,21
<i>Secondo</i>	MU	1475					

4.1.3. Confini

Il fabbricato confina: a **Nord** con immobile altra ditta, **Sud** con proprietà altra ditta, ad **Est** con Via Lipari, ad **Ovest** con Via Roma.

4.1.4. Titolo di proprietà

Dall'atto di compravendita del 21/11/1989, trascritto a Palermo in data 24/11/1989 ai numeri 48085/37131, rogito del notaio dott. Gaetano Caruso con studio in Catania, si è riscontrato quanto segue:

il debitore ha acquisito, assieme alla moglie mediante compravendita l'intero usufrutto indiviso dell'immobile, e $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà. L'altra metà della nuda proprietà era già del debitore, in quanto l'aveva ereditata, per successione testamentaria, dal padre adottivo. Pertanto il debitore risulta proprietario dei $\frac{3}{4}$ della nuda proprietà dell'immobile mentre i rimanenti $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà risultano della moglie, e $\frac{1}{2}$ dell'usufrutto dell'immobile mentre l'altra metà dell'usufrutto è della moglie. (ved. titolo allegato 5 - e nota 1 a pag. 2 della relazione).

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha avuto modo di prendere visione dell'immobile, nella parte esterna, e allo stesso tempo ha anche preso atto del contesto urbanistico del paese di Lercara Friddi.

3 Elenco immobili

Si riporta di seguito l'elenco degli immobili di cui aggiornare la stima, indicati nel mandato assegnato al sottoscritto dal ill.mo Giudice:

fabbricato sito in Lercara Friddi (PA), via Lipari n.54-56-58.

4 Relazione dell'immobile indicato in elenco

4.1 Generalità

Trattasi di una quota di 3/4 della nuda proprietà e un mezzo dell'usufrutto¹ di una fabbricato multipiano, unifamiliare, sito in Lercara Friddi, Via Lipari n.54-56-58 (*foto n.1-2, allegato 3 e piantine catastali allegato 1*); composta da un piano terra e due piani superiori. Il piano terra è costituito da tre vani ad uso magazzino divisi tra di loro da due archi; il piano primo risulta composto da tre vani più il bagno; il piano secondo risulta composto da altri tre vani più bagno, cucina, due ripostigli e da un terrazzo che prospetta su via Lipari. La copertura è con tetto a falde e manto in coppi siciliani.

4.1.1. Dati metrici

I dati metrici sono stati ricavati dall'estratto delle planimetrie catastali dell'immobile e gli stessi confrontati con quelli prodotti dal geom. Grimaldi (*stralcio allegato 6*) nella precedente perizia, da quanto misurato nelle planimetrie catastali sono state riscontrate le seguenti misure:

- piano terra superficie lorda mq 100 circa;
- piano primo superficie lorda mq 100 circa;

¹Per le quote di proprietà va anche tenuto conto delle condizioni di costituzione dell'usufrutto.

4.1.5. Regolarità edilizia - Destinazione Urbanistica

Da quanto riscontrato nell'atto pubblico di acquisto, dalle dichiarazioni rilasciate dai venditori, l'immobile risulta edificato in data antecedente il 1967. Pertanto non necessita di attestazione di abitabilità o agibilità. Tale immobile ricade nella zona territoriale omogenea A (*centro storico*) dello strumento urbanistico di Lercara Friddi.

4.1.6. Stato di conservazione

In merito alla stato di conservazione dell'immobile, per quanto riguarda il sottoscritto è stata presa visione della parte esterna, che prospetta su Via Lipari, l'immobile allo stato risulta abbandonato, mentre per le rimanti parti e per lo stato di conservazione interno si fa riferimento alla perizia del geom. Grimaldi (*stralcio allegato 6*). Pertanto è stato riscontrato che la facciata dell'immobile si presenta in condizioni sufficienti e le porte in legno, con persiane ai piani superiori, si presentano in cattivo stato di conservazione (*foto 1-2*). Per lo stato di conservazione della parte interna si riporta stralcio perizia geom. Grimaldi:

- *PIANO TERRA*

Pavimento in battuto di cemento; pareti ed il soffitto sono intonacate ed inalbate a calce, però per la mancata manutenzione gli intonaci e la pittura sono molto deteriorati ed in pessime condizioni; l'impianto elettrico è fuori traccia mentre manca l'impianto idrico.

- *PIANO PRIMO*

Si accede a mezzo una scala in muratura con alzate e pedate rivestite con marmo bianco; questo piano è composto da tre ampi vani e bagno, non disimpegnati tra loro. Annessi allo stesso sono presenti due piccoli ballatoi che si affacciano sulle due strade di confine. Il bagno è corredato da lavabo,

vasca, vaso e bidet, le pareti sono rivestite con mattonelle di ceramica, delle dimensioni di cm 7,5 x 15 fino ad un'altezza di mt 1,50 per la restante parte questo sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti del bagno e di un vano sono in scaglietta di marmo delle dimensioni di cm 25x25, mentre quelli degli altri vani sono in cemento decorato. Le pareti sono rivestite con carta da parati di discreta qualità.

- PIANO SECONDO

Si accede sempre per mezzo di scala in muratura rivestita sempre in marmo; questo è composto da tre vani, cucina e servizio ricavato quest'ultimo all'interno di un vano e tramezzato con pareti in compensato di legno, anche negli ambienti di questo piano non sono disimpegnati tra di loro; questo piano così come il primo gode di due piccoli ballatoi che si affacciano sulle due strade di confine oltre ad un piccolo terrazzino. I pavimenti sono tutti in scaglietta di marmo; le pareti sono rivestite con carta da parati di discreta qualità i soffitti sono inalati a calce; gli impianti idrico ed elettrico del primo e del secondo piano sono sotto traccia; le porte interne e gli infissi nei due piani sono in legno di essenza forte; l'immobile nei due piani è servito da impianto di riscaldamento in atto non funzionante. In merito allo stato di conservazione l'immobile travasi in pessime condizioni manutentive e necessita di interventi sostanziali.

5 Criteri estimativi

Dall'indagine effettuata nel mercato immobiliare di Lercara Freddi (Pa), per le varie zone in cui sono localizzate le unità immobiliari oggetto di procedura, le compravendite vengano spesso effettuate con riferimento al valore del vano utile abitabile e anche al metro quadro. Comunque si ritiene



opportuno valutare il valore di mercato, (inteso: come il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro un corrispettivo in denaro, alla data della valutazione), considerando il prezzo dell'immobile in riferimento al costo unitario per metro quadro, che permette di avere una più corretta valutazione del valore in relazione alle superfici.

Si precisa inoltre che nell'ultimo periodo il mercato immobiliare ha subito delle forti rivalutazioni monetarie, ma tenendo conto del contesto di Lercara Friddi, in particolare nel centro storico, le vendite non seguono un andamento di mercato lineare e costante, ma si riscontra una certa difficoltà alle vendite a causa dell'abbandono di tale zona verso zone più nuove. L'appetibilità di un immobile, nel contesto locale, può derivare dalla posizione del singolo immobile e dalle proprie caratteristiche.

Al fine di poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è fatto uso di due metodi di stima canonici:

- a) Stima sintetico – comparativa
- b) Stima analitica per capitalizzazione del reddito

Ottenuti i due valori, si assume che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

a) stima sintetico comparativa

Tale metodo di stima si basa sul confronto tra l'unità immobiliare in esame e con altre similari ricadenti nella stessa zona dell'immobile da stimare.

Le caratteristiche attenzionate nel confronto degli immobili sono: zona, strutture, condizioni di manutenzione intrinseche ed estrinseche, caratteristiche



di finitura dell'appartamento quali: impianti tecnologici, finiture degli infissi, qualità delle finiture, ecc..

Tali indicazioni assieme alle informazioni raccolte dagli operatori immobiliari della zona, forniscono gli elementi atti a determinare il valore dell'immobile.

Dalle informazioni raccolte tra le agenzie immobiliari della zona, dall'esame dei prezzi di riferimento tabellati e dalle ricerche effettuate, è stato riscontrato che il valore unitario di mercato, per immobili del tipo che possono considerarsi tra le case tradizionali, tipo economico della zona, risulta essere compreso tra gli € 600,00/mq e € 900,00/mq, considerando lo stato conservativo dell'immobile; nel caso in oggetto trattasi di un fabbricato realizzato in anni prima del 1967, e che tale si presenti in pessime condizioni di manutenzione, si considera per le caratteristiche di tale immobile un prezzo possibile di vendita di € 400,00 / mq.

b) stima per capitalizzazione del reddito

Da tale metodo di stima, il valore dell'immobile si ricava tenendo conto della capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile è in grado di produrre in relazione al mercato immobiliare delle locazioni della zona.

Il valore di mercato (*in questo caso valore di capitalizzazione*) si ottiene: come rapporto del reddito annuo (*al netto di tutte le spese necessarie per imposte, tasse, sfitti, assicurazioni, manutenzione ecc*) e il saggio di capitalizzazione (r) che oscilla tra 2 % e il 6% a secondo il tipo d'immobile da stimare. Il saggio di capitalizzazione è inteso come il prezzo d'uso dell'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio d'interesse, ma trasformato in capitale, in quanto investito in beni immobili.

Le spese medie annue sono state assunte in percentuale pari al (15 - 30) % del reddito lordo medio annuo. Per cui tenendo conto dei seguenti fattori:

- 1) Reddito lordo medio annuo presunto (R)
- 2) Spese medie annue (S)
- 3) Scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- 4) Rata mensile d'affitto (R_M)

si ricava che il valore dell'immobile è determinato dalla seguente formula:

$$V = \frac{R - S}{r} = \frac{(12 \times R_M) - S}{r}$$

Da questo metodo si deduce il presunto valore di un immobile nel mercato immobiliare.

Ai fini della stima, dalle indagini in loco, nei vari prezzi al metro quadro, si è tenuto conto della varietà dei locali dell'immobile in oggetto.

6 Valutazione immobili

6.1.1 Stima sintetico comparativa

Tenuto conto di quanto riferito al paragrafo 4.3. considerando gli elementi riduttivi: *anno di costruzione, stato di conservazione, esposizione, stato di occupazione dell'immobile, la comproprietà dei 3/4 del debitore con altri, tipologia delle scale, interni, stato di conservazione di grado pessimo, il prezzo si possibile si ritiene* pari a € 400,00/mq.

- 1) Valore unitario € 400,00/mq
- 2) Superficie commerciale (abitazione) 200 mq
- 3) Superficie commerciale (terrazza) 15 mq
- 4) Superficie commerciale (magazzino) 91 mq

- 5) Superficie di cui al punto 3) va moltiplicata per un coefficiente di equiparazione al fine dell'ottenimento della superficie convenzionale pari al 25% della superficie commerciale

valore di stima : € 400,00/mq x 295 mq = € 118.000,00

6.1.2 Stima per capitalizzazione del reddito

- a. Rata mensile d'affitto (1,50 €/mq x mese) (R_M) = € 442,50/ mese
- b. Reddito lordo medio annuo presunto (R) = € 442,50/ mese x 12 mesi = € 5.310,00
- c. Spese medie annue (S) 15% = € 796,50
- d. Reddito netto medio annuo = € 4.540,50
- e. Scelta del tasso di capitalizzazione (r) = 4,5%

- f. Valore di mercato ottenuto
$$\frac{(12 \times R_M) - S}{r} = \frac{4.540,50}{4,5\%} = € 100.900,00$$

g. Valore di stima = € 100.900,00

6.1.3 Valore di mercato

Dalla media aritmetica dei due valori di stima ottenuti si ottiene il presunto valore:

$(€ 118.000,00 + € 100.900,00) / 2 = € 109.450,00$

7 Valore totale del compendio

Dalla somma dei valori di mercato ottenuti di cui ai punti precedenti si considera che per la nuda proprietà quota di 3/4 del valore della nuda proprietà e 1/2 dell'usufrutto dell'immobile carico del debitore pari a: € 109.450,00

QUADRO DEI VALORI OTTENUTI:

SOMMA DEI VALORI DEGLI IMMOBILI		
immobile	VALORE INTERO	QUOTA DI PROPRIETÀ DEL DEBITORE
totale	€ 109.450,00	<u>Tenere conto della nota a pag. 2</u>

8 Allegati

1. planimetria catastali immobili
2. visure catastale
3. documentazione fotografica
4. verbale sopralluogo
5. atto di proprietà
6. stralcio perizia geom. Grimaldi

con quanto esposto sopra si chiude la presente relazione tecnica estimativa, rimanendo a disposizione per ogni possibile ulteriore incarico o chiarimento che la S.V. Ill.ma vorrà affidare o richiedere e , ringraziando per la fiducia accordata si porgono distinti saluti.

Catania Li...26/03/2010

IL C.T.U.

ing. Filadelfo Tornabene

