



STUDIO D'INGEGNERIA
ALFA DESIGN - Ing. ALFIO GULLOTTA
TEL. 095/411086 - 0338/6163224

TRIBUNALE DI CATANIA
4^a SEZIONE CIVILE E FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PARTE I
RELAZIONE

FALLIMENTO

G.D. DOTT. ANGELO COSTANZO
C.T.U ING. ALFIO GULLOTTA

(ing. Gullotta Alfio)

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

G. DELEGATO AL FALLIMENTO: DOTT. A. COSTANZO

FALLIMENTO

[REDACTED]

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: valutazione dei beni immobili appresso elencati, creditati in
quota parte dai suddetti [REDACTED]

[REDACTED]

6) Bottega sita in Catania via F. Crispi n° 33, piano rialzato, censito al
N.C.E.Urbano alla partita n° 11736, foglio 69/O, particella 7630, sub 20.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE ED ELENCO ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI SITI IN CATANIA v. pag. 18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6) Bottega sita in Catania via F. Crispi n° 33

A) Pianta piano terra; B) Documentazione fotografica.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



AAAAAAAAAAAA

1. PREMESSA

Con provvedimento del 14/10/96 il G.D. nominava consulente tecnico, perito estimatore nella stima in epigrafe lo scrivente ing. Gullotta Alfio con studio tecnico sito in Gravina (CT) via F.lli Bandiera n° 21/B. In data 05/11/96 lo scrivente, avendo ricevuto in data 23/10/96 comunicazione dell'avvenuto incarico dall'avv. Giovanni Vanadia (curatore del presente fallimento), ha iniziato le operazioni peritali recandosi sui vari immobili e rilevando gli stessi. Le operazioni si sono concluse il 14/04/97 ed hanno comportato vari sopralluoghi e indagini. Durante le stesse si sono effettuati rilievi, misurazioni e riprese fotografiche dei luoghi per meglio documentare e stimare gli immobili oggetto della presente relazione.

2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

2.6 Bottega sita in Catania via F. Crispi n° 33, piano rialzato.

2.6.1 DESCRIZIONE

L'immobile è sito nel territorio del Comune di Catania (CT), in una zona centrale di medio passaggio. Si tratta di una bottega da adibire a negozio ottenuta dalla ristrutturazione di un appartamento. Risulta che è stata richiesta ed ottenuto il cambio di destinazione d'uso. L'immobile è così articolato (v. pianta): - grande vano con altezza superiore a 4,50 m con tre luci a livello stradale (v. foto n° 1-2-5) ; - due vani e w.c. a piano rialzato (v. foto n° 3-4-5-6).

La bottega però non è completa in quanto mancano tutte le opere di finitura; pertanto si terrà conto di questa condizione moltiplicando il valore ottenuto per un coefficiente pari a 0,5.

2.6.2 VALUTAZIONE ECONOMICA ESTIMATIVA

MOTIVAZIONI DELLA STIMA

- Calcolo del coefficiente globale di differenziazione in base alla struttura e caratteristiche dell'immobile.

1,00 - Posta in edificio di tipo medio; 0,90 - Età da 25 a 50 anni; 1,00 - A livello stradale; 1,20 - Altezza superiore a 4,50 m; 1,05 - Sup. da 100 mq a 200 mq; 1,00 - Con proprio servizio igienico; 1,00 - Con serrande manuali; 1,00 - In via di medio passaggio; 1,00 - Utilizzabile per qualsiasi commercio.

Si ottiene un **coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione** dell'unità immobiliare: **1,1340** (1)

- Calcolo della superficie virtuale di stima.

	Effettiva	Commerciale
(1,00) Superficie dell'unità immobiliare	115,00 mq x 1,00 =	115,00 mq

La superficie effettiva complessiva risulta : 115,00 mq

La superficie commerciale risulta: 115,00 mq (2)

Pertanto la **superficie virtuale di stima**, dato dal prodotto tra la superficie commerciale (2) e il coefficiente globale di differenziazione (1), risulta:

$$115,00 \times 1,1340 = 130,41 \text{ mq}$$

STIMA CON IL METODO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

- Località e quotazioni di mercato.

Mediante contatti avuti con numerosi operatori economici, notai, titolari d'impresa di costruzioni e confrontando i prezzi di compravendita di beni simili all'immobile in oggetto, si è rilevato che il **più probabile valore di mercato** è di £/mq 3.000.000.

Pertanto il **valore medio di mercato** dell'immobile risulta:

sup. virtuale di stima x quotaz. media di mercato

$$\text{mq } 130,41 \times \text{£/mq } 3.000.000 = \text{£ } 391.230.000 \text{ (3)}$$

Il valore corretto, tenuto conto che l'immobile non è completo e mancano le finiture, si ottiene moltiplicando il valore (3) per il coefficiente 0,50. Pertanto si assume come valore della bottega:

$$£ 391.230.000 \times 0,50 = 195.615.500$$

Che arrotondato risulta **£ 195.000.000**

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

3. QUADRO RIEPOLOGATIVO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

6) Bottega in Catania via F. Crispi n° 33 € 195.000.000 •

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE



Il valore totale degli immobili risulta

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Catania 28/05/97

IL TECNICO

(ing. Gullotta Alfio)



VERBALE DI ASSEVERAZIONE

L'anno millenovecentonovantasette addì _____

del mese di 21/6/93 in Catania avanti

Alfio Gullotta sottoscritto è comparso l'ing. Gullotta alfio,
nato a Catania il 12/01/59 e res. in Gravina via F.lli Bandiera n°21/B, il
quale ha presentato la relazione precedente, chiedendo di asseverarla con
giuramento. Ammonito ai sensi di legge, il comparente presenta quindi
giuramento di rito, ripetendo la formula: "giuro di aver bene e fedelmente
proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver altro scopo che quello
di far conoscere al Giudice la verità".

IL TECNICO
(ing. Gullotta Alfio) DOTT. ING.
ALFIO
GULLOTTA
1898

CT 2/6/93

Colloquio
Cancellato
(grazie)

