



STUDIO TECNICO
dott. ing. Rosario Chisari
95128 - Catania - Via Verona n° 40
Tel/Fax 095.7164175 - rosarioch@alice.it
PEC rosario.chisari@ingpec.eu



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE QUARTA - FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTO (N° 11524/96)

Curatore Fallimentare avv. Antonio Rabuazzo

Integrazione e aggiornamento della relazione di stima del 24/11/2016

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTI**FALLIMENTO [REDACTED]
(N° 11524/1996 R. FALL.)****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA****(Aggiornamento ed integrazione della perizia di stima del
24/11/2016)**

Il Giudice Delegato dott. Fabio Ciraoło del Tribunale Civile di Catania Sezione Fallimentare, con provvedimento del 28/06/2019 ha autorizzato il curatore del fallimento avv. Antonio Rabuazzo il richiamo del sottoscritto dott. ing. Rosario Chisari già nominato Consulente Tecnico di Ufficio nel fallimento in epigrafe, **al fine di aggiornare ed integrare la perizia di stima del 24/11/2016 limitatamente ai seguenti immobili: Terreni siti in Castelmola (ME) contrada Maloprovvido, posto auto sito in Giardini Naxos (ME), villetta sita in Piedimonte Etneo (CT).**

INDICE

1. Riassunto operazioni peritali
2. Descrizione degli immobili
3. Dati catastali
4. Situazione urbanistica
5. Consistenza
6. Considerazioni e criteri di stima
7. Aggiornamento di stima del valore di mercato
8. Stima sintetico-comparativa
9. Conclusioni

ALLEGATI

- A. N° 20 foto dei luoghi
- B. Estratto di mappa catastale immobile Castelmola
- C. Visura catastale storica posto auto Giardini Naxos
- D. Planimetria catastale posto auto Giardini Naxos
- E. Abitabilità fabbricato posto auto Giardini Naxos
- F. Estratto di mappa immobile Piedimonte Etneo
- G. Visura catastale storica immobile Piedimonte Etneo
- H. Planimetria catastale immobile Piedimonte Etneo
- I. Concessione di esecuzione lavori edili immobile Piedimonte Etneo
- J. Collaudo delle strutture immobile Piedimonte Etneo



2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Terreno + fabbricato rurale sito in Castelmola (ME) contrada Maloprovvido.

Il tratto di terreno oggetto di stima ha superficie pari a 10.280 mq circa con annesso un fabbricato rurale di 80 mq circa. L'immobile è ubicato in prossimità del confine tra i comuni di Castelmola e Taormina, a nord del torrente Santa Venera. L'immobile gode di una collocazione geografica molto panoramica e risulta raggiungibile percorrendo la strada comunale Mascolina che dalla frazione Trappitello risale fino a Castelmola; dopo circa 8 chilometri si giunge all'incrocio con una strada di penetrazione in terra battuta che porta al terreno oggetto di stima. Durante il sopralluogo del 6 giugno 2019 non si è potuti arrivare fino al terreno in quanto la strada di penetrazione risultava non accessibile agli autoveicoli per le condizioni del fondo stradale e per la presenza di una frana. Durante il sopralluogo del 18 giugno 2021 il sottoscritto ha proseguito a piedi lungo la strada di penetrazione; il terreno oggetto di stima è ubicato a circa due chilometri dall'inizio della strada di penetrazione. Durante il sopralluogo si è accertato che il fondo oggetto di stima è servito da un fabbricato rurale; tale fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura di pietrame e mattoni, con tetto in legno e tegole e pavimento in battuto di cemento. La struttura portante è in buone condizioni mentre il tetto è completamente da rifare. Si è altresì rilevato che tale fabbricato rurale risulta essere censito in catasto in parte con la particella 68 ed in parte con la particella 278 quest'ultima oggetto di stima dell'immobile successivo. Pertanto alla luce di quanto accertato e descritto, in questa relazione di aggiornamento ed integrazione i due immobili verranno accorpati in uno solo e stimati come unico lotto.

Terreno + fabbricato rurale sito in Castelmola (ME) contrada Maloprovvido.



Il tratto di terreno ha superficie pari a 1.900 mq circa oltre il fabbricato rurale di 70 mq circa. Il terreno è contiguo a quello descritto nel precedente paragrafo ed ha le stesse caratteristiche; anche la casa rurale è contigua alla casa rurale del terreno precedente. Dal successivo paragrafo quest'immobile verrà accorpato al precedente e stimato come unico lotto.

Posto auto in autorimessa sito in Giardini Naxos (ME).

L'immobile è ubicato al primo piano interrato dell'edificio sito in Giardini Naxos (ME), via Consolare Valeria n° 144 D. L'immobile ha una forma trapezoidale come si evince dalla planimetria catastale con una superficie pari a 8,60 mq ed un'altezza del soffitto da terra pari a 2,67 metri. In prossimità del posto auto è presente una trave della struttura portante in calcestruzzo armato posta ad un'altezza di 2,26 metri da terra. All'autorimessa si accede da una scivola comune; l'entrata dell'autorimessa è dotata di saracinesca in ferro priva di serratura. Le condizioni dell'autorimessa possono considerarsi scadenti in quanto non rifinita e non dotata di energia elettrica.

Villetta sita in Piedimonte Etneo (CT), strada provinciale 218.

L'immobile oggetto di stima è composto da una villetta unifamiliare con annesso terreno circostante ubicata nel comune di Piedimonte Etneo (CT) strada provinciale 218, traversa della S.P. 142.

La villetta si sviluppa solo al piano terreno ed è composta da un ingresso soggiorno con angolo cottura, un vano e un bagno per una superficie complessiva di 58,40. La struttura portante è in calcestruzzo armato, la copertura a tetto a due falde inclinate. Lo stato conservativo dell'immobile è scadente.

Il terreno circostante, incolto, ha una superficie di 1.400 mq circa.



3. DATI CATASTALI

Terreno + fabbricato rurale sito in Castelmola (ME) contrada Maloprovvido.

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del comune di Castelmola al foglio 15 particella 67 superficie 10,40 are; particella 68 (fabbricato rurale) superficie 0,89 are; particella 69 superficie 47,00 are; particella 70 superficie 8,00 are; particella 167 superficie 13,30 are; particella 168 superficie 12,50 are; particella 180 superficie 10,80 are; particella 269 superficie 5,00 are; particella 270 superficie 14,00 are; particella 278 (fabbricato rurale) superficie 0,71 are intestato alla ditta [REDACTED]

Posto auto in autorimessa sito in Giardini Naxos (ME).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Giardini Naxos al foglio 8 particella 168 subalterno 7, categoria C/6, classe 3, consistenza 10 mq, rendita € 35,64 intestato alla ditta [REDACTED] proprietà per ½ e [REDACTED] proprietà per 1/2.

Villetta sita in Piedimonte Etneo (CT), strada provinciale 218.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Piedimonte Etneo al foglio 2 particella 293, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 59 mq, rendita € 227,24 intestato alla ditta [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED] proprietà per 1/2.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Terreno + fabbricato rurale sito in Castelmola (ME) contrada Maloprovvido.

Secondo lo strumento urbanistico vigente il terreno ricade in zona "C" (stagionale estensiva – piani di lottizzazione per superfici non inferiori a 10.000 mq) con indice di fabbricabilità fondiaria 0,60 mc/mq.

Posto auto in autorimessa sito in Giardini Naxos (ME).

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n° [REDACTED]; in data [REDACTED] è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

Villetta sita in Piedimonte Etneo (CT), strada provinciale 218.

Per l'immobile è stata rilasciata in data 27/12/1978 dal Comune di Piedimonte Etneo la Concessione per Esecuzione Lavori Edili intestata alla ditta [REDACTED]. La concessione prevedeva la realizzazione di due villette per civile abitazione identiche; ne è stata realizzata e completata solo una mentre dell'altra è stata realizzata solo la struttura portante in calcestruzzo armato (intestata ad altra ditta). L'inizio lavori è stato comunicato in data 18/08/1979 (prot. n° 5683); non è mai stato comunicato il fine lavori. Non è mai stato rilasciato il Certificato di abitabilità.

Il tratto di terreno su cui è stata realizzata la villetta secondo lo strumento urbanistico vigente ricade in zona "E" agricola con vincolo paesaggistico e idrogeologico in quanto ricadente entro i 150 metri dal torrente.

5. CONSISTENZA

Sulla scorta dei dati acquisiti si è computata la consistenza vendibile.

Terreno + fabbricato rurale sito in Castelmola (ME) contrada Maloprovvido.

Terreno 12.180 mq.

Posto auto in autorimessa sito in Giardini Naxos (ME).

Posto auto in autorimessa 8,60 mq.

Villetta sita in Piedimonte Etneo (CT), strada provinciale 218.

Villetta singola 58,40 mq; terreno 1.400 mq

6. CONSIDERAZIONI E CRITERI DI STIMA

Il quesito che si pone al sottoscritto riguarda l'aggiornamento della stima del valore di mercato di un tratto di terreno edificabile sito nel comune di Castelmola e di un posto auto sito nel comune di Giardini Naxos nonché la stima del valore di mercato di una villetta sita nel comune di Piedimonte Etneo.

In siffatta situazione, la valutazione può essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa.

7. AGGIORNAMENTO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

L'aggiornamento del valore di mercato riguarda il terreno sito in Castelmola ed il posto auto sito in Giardini Naxos. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato, si sono consultati gli annunci economici relativi ad immobili assimilabili a quelli in esame, la banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Terreno + fabbricato rurale sito in Castelmola (ME) contrada Maloprovvido.

Nella perizia del 2016 (integrata nel 2017) al terreno si era attribuito un prezzo unitario di 20,00 €/mq.

Nel corso degli accertamenti, il sottoscritto ha appreso dal curatore del fallimento che il terreno è stato oggetto di vendita nella procedura esecutiva n°

427/2015 R.F. con l'aggiudicazione a favore di Maria [redacted] il Tribunale di

[redacted] [redacted] sotto tentativi di vendita con [redacted] a base

la:

1. [redacted]

2. [redacted] € 855.000,00

3. [redacted] € 255.000,00

4. [redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Oggi, alla luce di quanto accertato sui luoghi (difficile accessibilità ed edificabilità) e di quanto esposto sui tentativi di vendita, il sottoscritto ritiene si possa attribuire al tratto di terreno il prezzo unitario di 6,50 €/mq. Pertanto, in cifra tonda, si ha:

$$12.180 \text{ mq} \times 6,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 79.000,00$$

Posto auto in autorimessa sito in Giardini Naxos (ME).

Nella perizia del 2016 al posto auto si era attribuito un prezzo unitario di 500,00 €/mq.

Oggi, considerate le condizioni dell'immobile e dell'autorimessa in cui lo stesso è inserito, considerato che solo la metà indivisa è intestata al fallito, considerata la superficie di soli 8,60 mq, si attribuisce un prezzo unitario di 400,00 €/mq. Pertanto, in cifra tonda, si ha:

$$8,60 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.400,00.$$

8. STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Villetta sita in Piedimonte Etneo contrada Terremorte

Avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare delle città di Piedimonte Etneo per unità assimilabili a quelle in questione, considerata la condizione scadente dell'immobile, considerata la superficie del terreno circostante, considerata l'ubicazione, considerata la situazione urbanistica, considerato che è di proprietà del fallito solo la metà indivisa, si attribuisce un prezzo unitario di 700 €/mq. Pertanto si ha:



700,00 €/mq x 58,40 mq = 41.000,00 €

9. CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra premesso e considerato, tenuto conto delle risultanze della stima istituita, avuto riguardo alla situazione giuridica degli immobili, alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e a ogni altra circostanza nota influente, con riferimento a epoca corrente, il sottoscritto ha aggiornato e determinato il più probabile valore venale di mercato dei seguenti immobili:

- a) Tratto di terreno edificabile di 12.000 mq circa con annesso fabbricato rurale sito in Castelmola (ME), contrada Maloprovvido, in Catasto Terreni al foglio 15, particelle 69 - 70 - 67 - 167 - 168 - 180 269 - 270 - 68 e 278

€ 79.000,00 (euro settantanovemila/00).

- b) Metà indivisa di un posto auto in autorimessa di superficie 8,60 mq sito in Giardini Naxos (ME), via Consolare Valeria, al piano interrato dell'edificio ubicato al civico 144D, in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 168, subalterno 7

€ 1.700,00 (euro millesettecento/00)

- c) Metà indivisa di una villetta singola di 60 mq circa sita in Piedimonte Etneo (CT), contrada Terremorte, con annesso terreno circostante di 1.400 mq circa, in Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 293

€ 20.500,00 (euro ventimilacinquecento/00)

Catania, 29 ottobre 2021

IL C.T.U.
(dott. ing. Rosario Chisari)

