

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE



CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA



NELLA PROCEDURA

N. 124/2021 REG. GEN

RELAZIONE TECNICA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

U.I. ADIBITE A RISTORANTE

IN VIA ETNEA 736, PIANO TERRA - CATANIA



G.D.: DOTT. ALESSANDRO LAURINO

ESPERTO STIMATORE NOMINATO

ING. GIOVANNI PAOLO LIZIO



Sommario

PREMESSA.....	4
RISPOSTE AI QUESITI.....	5
a.....	5
b.....	6
c.....	7
d.....	9
e.....	9
f.....	10
CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE:	11
VALUTAZIONE COMMERCIALE DEI BENI:	14
g.....	19
Identificazione compendio pignorato:	19

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE
GIUDICE DOTT. A. LAURINO



Consulenza tecnica dell'esperto nominato, ing. Giovanni Paolo Lizio, per la stima dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare nella **procedura n. 124/2021**. A tale scopo il sottoscritto ha proceduto alle opportune e necessarie analisi e ricerche al fine di:

- a. **verificare la proprietà dei beni** in capo alla società fallita e ai soci illimitatamente responsabili.
- b. **accertare l'esatta provenienza dei beni e se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- c. provvedere alla **identificazione catastale** dell'immobile, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provvedere alla sua correzione o redazione;
- d. acquisire o aggiornare il certificato di destinazione urbanistica, la **destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente**;
- e. accertare per i fabbricati la **conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca sono stati realizzati gli immobili, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, verificare l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valutando la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- f. determinare il **valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in



maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

g. Allegare **documentazione fotografica** esterna e interna degli immobili.

PREMESSA

Le unità immobiliari urbane in esame riguardano:

- **Bottega** sita in **Catania, Via Etnea 736**, piano terra, in catasto al **folio 10, p.lla 533, sub 63, cat. C/1**, classe 54, consistenza 76 mq – Superficie catastale 83 mq, Rend. € 1.986,09;
- **Bottega** sita in **Catania, Via Etnea 736**, piano terra, in catasto al **folio 10, p.lla 533, sub 64, cat. C/1**, classe 54, consistenza 65 mq – Superficie catastale 71 mq, Rend. € 1.698,63;

Schematicamente:

A: Immobili siti nel Comune di Catania (Ct) - Catasto dei Fabbricati											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DIRITTI E ONERI REALI
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superf Catastale	Rendita	DIRITTI E ONERI REALI
	10	533	63	1		C/1	4	76 m ²	Totale: 83 m ²	Euro 1.986,09	Proprietà per 1/1
Indirizzo				Via Etnea n. 736 - piano: terra							

A: Immobili siti nel Comune di Catania (Ct) - Catasto dei Fabbricati											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DIRITTI E ONERI REALI
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superf Catastale	Rendita	DIRITTI E ONERI REALI
	10	533	64	1		C/1	4	65 m ²	Totale: 71 m ²	Euro 1.698,63	Proprietà per 1/1
Indirizzo				Via Etnea n.736 - piano: terra							

In data 22.12.2021 alle ore 16:30 circa il sottoscritto CTU, coadiuvato dal Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile, ha eseguito l'accesso presso il bene sito in Catania Via Etnea 740 con destinazione appartamento di civile abitazione e successivamente nell'unità a garage. Su detti immobili è stato effettuato il necessario sopralluogo di rito, nel corso del quale il sottoscritto ha preso visione dei beni, effettuato i rilievi fotografici e rilevato le

misure degli ambienti, il tutto allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali e di controllare le condizioni dei beni, oltre che accertare da chi i beni fossero occupati e a che titolo. Con riferimento a quest'ultimo aspetto, all'atto del sopralluogo, si è verificato che l'immobile posto al piano terra della via Etnea n°736 risulta locato ad **uso ristorazione**. Risulta a tal proposito un **contratto di locazione immobile ad uso commerciale** della durata di **anni sei più sei** registrato in data **17/10/2019**. Se ne ha evidenza nella documentazione fotografica prodotta ed allegata alla presente.

Lo scrivente, successivamente, ha eseguito le necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico affidatogli, e quindi, alla redazione della presente perizia.

RISPOSTE AI QUESITI

a. verificare la proprietà dei beni in capo alla società fallita e ai soci illimitatamente responsabili.

Dalle visure catastali acquisite si legge che i suddetti immobili risultano intestati al **Socio fallito di cui al punto 2.1 dell'allegato "Generalità Soggetti coinvolti"** e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di **Catania** come schematicamente riportato:

A: Immobili siti nel Comune di Catania (Ct) - Catasto dei Fabbricati											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DIRITTI E ONERI REALI
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superf. Catastale	Rendita	
	10	533	63	1		C/1	4	76 m ²	Totale: 83 m ²	Euro 1.986,09	Proprietà per 1/1
Indirizzo				Via Etnea n. 736 - piano: terra							

A: Immobili siti nel Comune di Catania (Ct) - Catasto dei Fabbricati											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DIRITTI E ONERI REALI
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superf. Catastale	Rendita	
	10	533	64	1		C/1	4	65 m ²	Totale: 71 m ²	Euro 1.698,63	Proprietà per 1/1
Indirizzo				Via Etnea n.736 - piano: terra							

b. accertare l'esatta provenienza dei beni e se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Gli immobili, ex particelle 298 sub. 63 e 64, sono pervenuti **in virtù di atto di compravendita del 24/05/2002 in Notaio Guido Luca, rep. 35805/8958, trascritto il giorno 29/05/2002 ai numeri 20580/15732.**

I dati sotto elencati sono provenienti dalla certificazione notarile agli atti del 27/07/2022 sostitutiva del certificato ipocatastale.

Dalla lettura del documento risulta che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

• **Elenco delle formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) gravanti sull'immobile alla data del 27/07/2022:**

1) **Ipoteca legale del 21/04/2006, rep. 22168/2006** iscritta il 20/02/2007 ai nn. 12058/2704,

a favore: SERIT SICILIA AGENTE DELLA RISCOSSIONE

sopra: negozio sito in Catania, Via Etnea n.736, piano terra rialzato, censito in catasto al foglio 10, **p.lla 533/63**, ex particella 298/63 e negozio sito in Catania, Via Etnea n.736, piano terra rialzato, censito in catasto al foglio 10, **p.lla 533/64**, ex particella 298/64

e

altri beni : omissis.

2) **Pignoramento del 19/11/2010, Tribunale di Catania**, rep. 6712, trascritto il 29/03/2011 ai nn. 16666/11877

a favore: SOFIM GEFINA Spa

sopra: negozio sito in Catania, Via Etnea n.736, piano terra rialzato, censito in catasto al foglio 10, **p.lla 533/63**, ex particella 298/63 e negozio sito in Catania, Via Etnea n.736, piano terra rialzato, censito in catasto al foglio 10, **p.lla 533/64**, ex particella 298/64

3) **Pignoramento del 09/10/2012, Tribunale di Catania**, rep. 6056, trascritto il 14/11/2012 ai nn. 55175/44613

a favore: SOFIM GEFINA Spa

sopra: negozio sito in Catania, Via Etnea n.736, piano terra rialzato, censito in catasto al foglio 10, **p.lla 533/63**, ex particella 298/63 e negozio sito in Catania, Via Etnea n.736, piano terra rialzato, censito in catasto al foglio 10, **p.lla 533/64**, ex particella 298/64

4) **Sentenza dichiarativa di fallimento del 17/06/2021 rep. 20193, Tribunale di Catania** trascritta il 21/06/2021 ai nn. 28405/21278,

a favore: Creditori Fallimento ***omissis***, nonché dei soci ***omissis***

sopra: negozio sito in Catania, Via Etnea n.736, piano terra rialzato, censito in catasto al foglio 10, **p.lla 533/63**, ex particella 298/63 e negozio sito in Catania, Via Etnea n.736, piano terra rialzato, censito in catasto al foglio 10, **p.lla 533/64**, ex particella 298/64

e

altri beni : omissis.

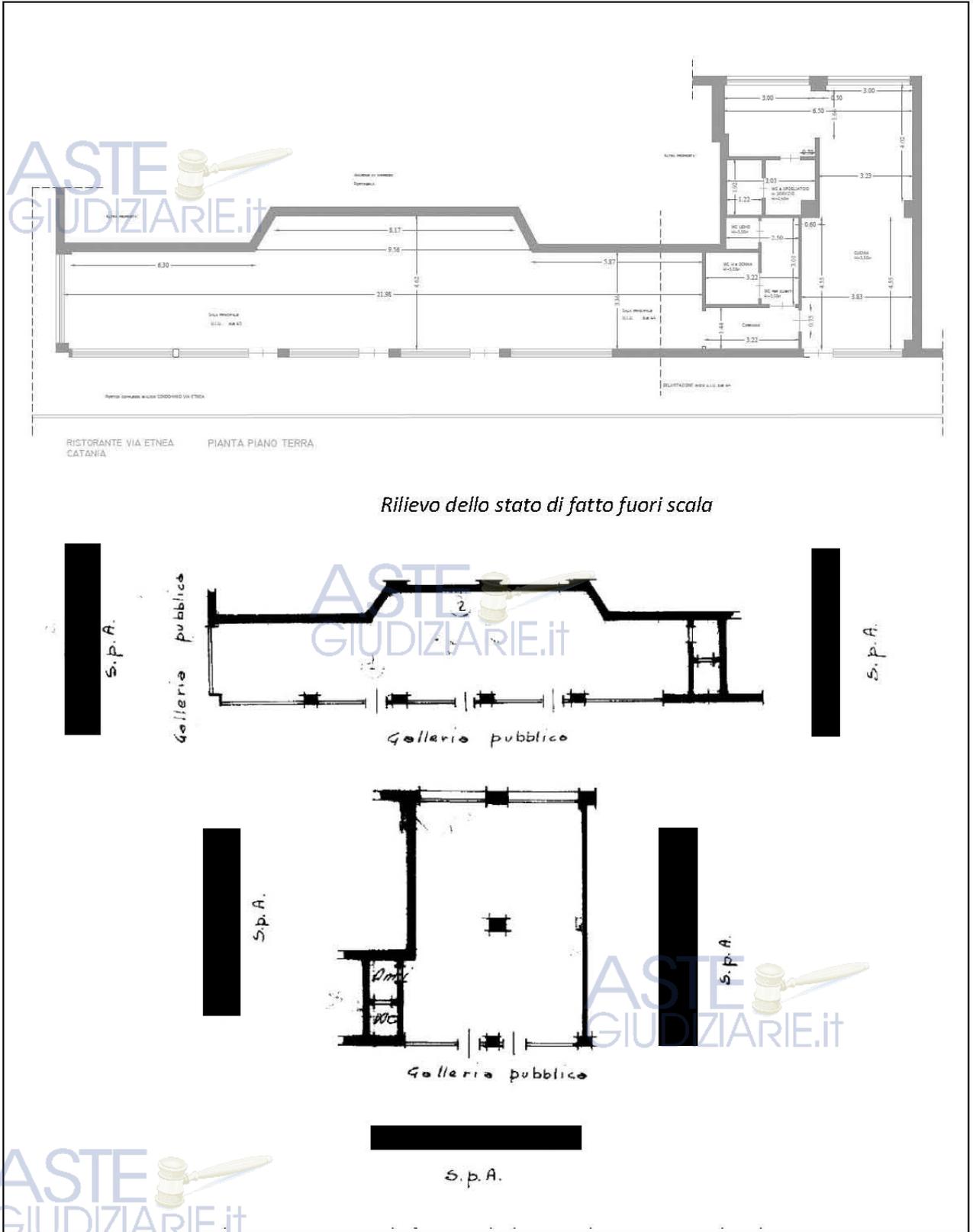
C. provvedere alla identificazione catastale dell'immobile, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provvedere alla sua correzione o redazione;

Dall'esame degli atti, è possibile dire che non vi è errata indicazione degli identificativi catastali da parte del precedente né presenza di discrasie, e quindi, l'immobile oggetto di stima è individuato con certezza.

Con riferimento alle planimetrie catastali dei beni, **NON è possibile attestarne la "conformità catastale" con lo stato di fatto**, in quanto, si presentano sostanziali differenze tra quanto rilevato in fase di sopralluogo e le stesse planimetrie catastali. Le differenze riscontrate riguardano una **diversa distribuzione interna degli spazi**, in particolar modo del sub. 64, che non comportano modifiche di sagoma complessiva dell'immobile né aumento di cubatura. Si evidenzia, altresì, la **fusione delle due u.i.u. al fine di realizzare un'unica unità immobiliare** adibita a ristorante (tutt'ora in esercizio e con regolare contratto di locazione).

Per realizzare l'unione delle due u.i. è stato abbattuto il muro divisorio tra i due sub in modo da creare una zona adibita al ricevimento della clientela e una zona che disimpegna i locali di servizio e le cucine.

Vedasi il confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali di seguito riportate.



Per tali modifiche non risultano presentate le necessarie istanze al Comune di Catania, né tantomeno, la fusione presso l’Agenzia del Territorio, oggi incorporata dall’Agenzia delle Entrate, con la creazione di un nuovo sub e l’eliminazione dei due sub preesistenti.

Tali incombenze saranno a carico del futuro aggiudicatario/acquirente e necessarie nella fase successiva alla vendita per la regolarizzazione del bene sia da un punto di vista amministrativo che catastale, mediante CILA tardiva e procedura Docfa.

Il costo, stimato in maniera forfetaria, delle pratiche tecniche elencate verrà detratto dalla stima degli immobili per come indicato nei successivi p.ti e) ed f).

Inoltre, per completezza, sarà necessario ottenere le necessarie autorizzazioni da parte del SUAP di Catania per l’inizio dell’attività ristorativa, che al momento appare, salvo errori nella ricerca, non essere in possesso dei proprietari o degli affittuari.

d. acquisire o aggiornare il certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Trattandosi di unità immobiliari censite in catasto fabbricati non è necessario, ai fini di un eventuale trasferimento, acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

e. accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia, indicando in quale epoca sono stati realizzati gli immobili, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, verificare l’eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valutando la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti finalizzata all’analisi degli aspetti di regolarità edilizia dell’immobile, inoltrate a mezzo mail, **lo scrivente CTU ha potuto accertare quanto segue:**

L’immobile in esame fa parte di un complesso edilizio, costituito da tre fabbricati, confinante con Via Etnea, Via Ibla e Via Palazzotto e a Nord con altro fabbricato di altra proprietà. Tale complesso edilizio viene edificato giusto provvedimento del Comune di Catania n.433/1962 e successive modifiche e varianti.

Per come descritto in precedenza, però, per le due u.i. in esame **non è possibile attestare la conformità catastale ed edilizia del bene**, in quanto si presentano sostanziali differenze con quanto rilevato in fase di sopralluogo rispetto alla planimetria catastale e di progetto. Con riferimento alle planimetrie catastali dei beni, **NON è possibile attestarne la “conformità catastale” con lo stato di fatto**, in quanto, si presentano sostanziali differenze tra quanto rilevato in fase di sopralluogo e le stesse planimetrie catastali. Le differenze riscontrate riguardano una **diversa distribuzione interna degli spazi**, in particolare modo del sub. 64, che non comportano modifiche di sagoma complessiva dell’immobile né aumento di cubatura. Si evidenzia, altresì, la **fusione delle due u.i.u. al fine di realizzare un’unica unità immobiliare** adibita a ristorante (tutt’ora in esercizio e con regolare contratto di locazione).

Per realizzare l’unione delle due u.i. è stato abbattuto il muro divisorio tra i due sub in modo da creare una zona adibita al ricevimento della clientela e una zona che disimpegna i locali di servizio e le cucine.

Per tali modifiche non risultano essere state presentate le necessarie istanze al Comune di Catania, né tantomeno, la fusione presso l’Agenzia del Territorio, oggi incorporata dall’Agenzia delle Entrate, con la creazione di un nuovo sub e l’eliminazione dei due sub preesistenti.

Riepilogando, risulta necessario regolarizzare lo stato di fatto con una **CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria** per le modifiche interne e per la fusione delle due u.i. e successivamente depositare la modifica della planimetria catastale con procedura **Docfa**.

Tali adempimenti richiederanno delle spese tecniche, dei diritti catastali e di segreteria che si possono determinare a forfait in una cifra congrua pari a circa **4.000€ (CILA : sanzione pecuniaria + diritti + spese tecniche = 3.000€; DOCFA: diritti catastali + spese tecniche = 1.000€)** che verranno successivamente detratti dal valore commerciale di stima.

f. determinare il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell’immobile, specificano quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del

bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nonché per le eventuali spese condominiali insolute.



CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE:

i beni in esame riguardano come già specificato:

due u.i. censite (oggi fuse insieme ad uso ristorante) al Catasto Fabbricati del Comune di **Catania** come schematicamente riportato:

A: Immobili siti nel Comune di Catania (Ct) - Catasto dei Fabbricati											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DIRITTI E ONERI REALI
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superf Catastale	Rendita	DIRITTI E ONERI REALI
	10	533	63	1		C/1	4	76 m ²	Totale: 83 m ²	Euro 1.986,09	Proprietà per 1/1
Indirizzo				Via Etnea n. 736 - piano: terra							

A: Immobili siti nel Comune di Catania (Ct) - Catasto dei Fabbricati											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DIRITTI E ONERI REALI
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superf Catastale	Rendita	DIRITTI E ONERI REALI
	10	533	64	1		C/1	4	65 m ²	Totale: 71 m ²	Euro 1.698,63	Proprietà per 1/1
Indirizzo				Via Etnea n.736 - piano: terra							

Tali u.i. si trovano all'interno di un complesso edilizio sito nella parte alta della rinomata Via Etnea di Catania, nei pressi della Circonvallazione e della zona del "Tondo Gioeni". Il complesso edilizio si trova giusto di fronte il complesso architettonico destinato ad ospizio dei ciechi "Ardizzone Gioeni". Tale grande condominio consta di tre diverse torri edilizie con appartamenti ed uffici nei piani superiori, nei piani sottostrada grandi depositi e garage e a piano terra diversi locali ad uso uffici o con destinazione ristorativa e/o negozi. Tale condominio è stato diverse volte soggetto a ristrutturazioni parziali e si trova attualmente in uno stato discreto di manutenzione, inoltre risulta essere un luogo noto agli abitanti della città che a parere dello scrivente riscuote un particolare interesse commerciale.







Nello specifico, le 2 u.i. di interesse, oggi unite insieme con destinazione commerciale ad uso ristorante, sono ubicate nell'edificio posto a Nord e si trovano a piano terra rispetto alla via Etnea. Tale edificio nel suo complesso confina a Sud con piazzale condominiale, a Nord con altra proprietà, da est con via Palazzotto e da Ovest con Via Etnea.

La struttura del complesso edilizio è sostanzialmente costituita da pilastri in cemento armato e da un solaio di copertura in c.a..

Al suo interno le u.i. si presentano complete di tutti gli impianti elettrici ed idraulici che sebbene funzionanti non è possibile attestarne la conformità alle norme, in quanto non sono state riscontrate le adeguate certificazioni; la pavimentazione della zona ristorativa dedicata al ricevimento dei clienti è realizzata con mattonelle in ceramica poste a scacchi di colore beige e cotto, le tramezzature interne e i soffitti sono tinteggiati per la maggior parte con ducotone bianco in buone condizioni; il soffitto si presenta nella zona della sala principale controsoffittato e con illuminazione a faretto; una parte del locale ristorante presenta una pavimentazione in finto parquet e un corridoio che conduce ai bagni pavimentati con maiolica al pavimento e alle pareti di color cotto.

La zona cucina e di servizio è separata da una porta doppia che separa nettamente in due ambienti. In tale zona si trovano frigoriferi, tavoli, ripiani lavatoi in acciaio, ventole

per l'aspirazione e attrezzature per un laboratorio da cucina di proprietà della società locataria; vi è, inoltre, la presenza di un vano spogliatoio, ripostiglio e di un bagno per i dipendenti. La pavimentazione è in ceramica di colore bianco, mentre le pareti sono in ducotone di colore bianco.

Gli infissi sono in ferro sul retro, mentre in alluminio con apertura a spinta verso la zona condominiale comune.

L'altezza utile interna è di circa 3,55m.

Questa unità ha la seguente **superficie commerciale**¹ ricavata dai rilievi metrici effettuati sui luoghi pari a **170,50 mq** *comprensiva delle due aree ristorative e di preparazione cibi (ma che hanno nel complesso il medesimo valore commerciale in quanto uno inscindibile dall'altro e comunque modificabile in seguito ad una eventuale ristrutturazione).*



VALUTAZIONE COMMERCIALE DEI BENI:

Si determina di seguito il **valore di mercato** più probabile dell'unità immobiliare colpita dalla procedura, inteso come "giusto prezzo" che avrebbero gli immobili in una libera contrattazione di vendita, tenendo conto di due diversi procedimenti di stima e mediando i valori ottenuti. Il valore stimato verrà poi ridotto come richiesto nel presente quesito di una percentuale che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

¹ La Superficie commerciale è determinata convenzionalmente dalla somma delle superfici lorde principali e le superfici secondarie ponderate.

LOTTO UNICO: RISTORANTE

DATO DALL'UNIONE DELLE DUE U.I. SUB 63 E SUB 64

**(f.1) Procedimento di stima diretto : Metodo sintetico comparativo corretto con
coefficienti di merito**

Il metodo si basa sulla comparazione con altre unità immobiliari, nello specifico con destinazione ad uso commerciale, analoghe a quello in esame per ubicazione e caratteristiche. Il valore individuato viene poi corretto considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile che tengano conto, ad esempio, della posizione, della funzionalità e delle caratteristiche estetiche della zona ove sorge l'edificio (coefficiente di zona), delle caratteristiche funzionali, estetiche e di conservazione dell'edificio che ospita gli immobili oggetto di stima (coefficiente dell'edificio), delle caratteristiche funzionali, estetiche e di conservazione degli immobili oggetto di stima (coefficiente dell'unità immobiliare).

Moltiplicando fra loro tali coefficienti si ottiene il coefficiente globale di svalutazione/rivalutazione dell'immobile.

Nella seguente stima, si è tenuto conto delle *indagini di mercato* per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Si è, altresì, tenuto conto delle valutazioni espresse dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia del Territorio che pubblica le quotazioni del mercato immobiliare attraverso un'attività di monitoraggio e aggiornamento dei dati.

Nella zona codificata con il codice "C5" la Tipologia prevalente è quella delle abitazioni civili. I valori rilevati dall'OMI per le attività commerciali, quali negozi, ristoranti etc... sono i seguenti:



Spazio disponibile per annotazioni



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Semicentrale/Lincoln, Torino, A.Moro, Canfora, Provincie/P, Sanzio, Giuffrida, Milo, Beato Angelico, Orto Limoni, Caronda/P, P.zza Cavour

Codice zona: C5

Microzona: 11

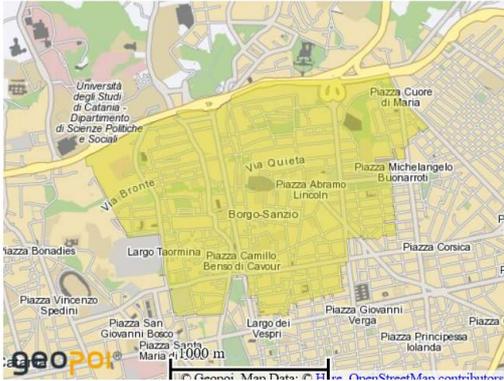
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	750	1200	L	3,6	5,8	L
Negozi	Normale	900	1800	L	5,3	10,6	L
Negozi	Ottimo	1700	2800	L	11	18,2	L

[Stampa](#)

Legenda



Nelle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2022 per la zona “Semicentrale: Lincoln, Torino, A.Moro, Canfora, Provincie P, Sanzio, Giuffrida, Milo, Beato Angelico, Orto Limoni, Caronda P, P.Zza Cavour” codificata con codice di zona “C5” che comprende anche la zona in esame, si è riscontrato che, per uno stato conservativo “normale”, inteso come quello più frequente della zona esaminata, per le abitazioni civili il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a **900€/m²** e il valore massimo è pari a **1800€/m²**, mentre i valori di locazione variano da un minimo di 5,3 €/mq* mese ad un massimo di 10,6 €/mq* mese.

Oltre alla ricerca di mercato per mezzo delle Agenzie immobiliari, è stata effettuata un’ulteriore ricerca di mercato relativamente al bene considerato con altri portali che riportano le compravendite nella città di Catania.

Il sottoscritto ritiene congruo, inoltre, in base ad indagine di mercato e in base a buon senso e ad esperienza acquisita, assumere come base di calcolo del bene un valore pari a **1500,00€/m²**.

Per cui, il valore di stima del bene adibito ad abitazione si assume pari a:

Sup. lorda Stimata (mq) = 170,50		
Sup. totale (mq)		
170,50		
A) Superficie totale x €/mq =		
Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
170,50	€ 1.500,00	€ 255.750,00
B) Coeff. di merito:		
1) C1= coeff. di età	0,95	(costr. risalente anni '60)
2) C2= stato di conservazione e manut.	1,00	(discreto)
3) C3= livello di finiture	0,95	(discrete)
4) C4= livello di piano	1,00	(piano terra)
Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3 x C4 =		0,9025
Arrotondato a		0,903
C) Valore finale di stima = A) x B)		
		€ 230.942,25
arrotondato a		€ 231.000,00

(f.2) - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Il metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Cioè, il valore di un immobile deriva dalla redditività ricavabile dal bene immobiliare stesso e la sua determinazione si ottiene dividendo il reddito annuo (reale o presunto) depurato dei costi per il tasso di capitalizzazione.

Nella fattispecie, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per locali commerciali simili da un minimo di 5,3 €/mq* mese ad un massimo di 10,6 €/mq* mese, e si potrebbe ipotizzare un valore di 8,50 €/mq un reddito mensile medio lordo pari a circa € 1.450,00 (considerando i circa 170mq di superficie commerciale dell'immobile).

In effetti, al momento gli immobili risultano locati con contratto di affitto per l'attività ristorativa regolarmente registrato in data 17 ott. 2019, durata pari ad anni sei e termine il 16 ott. 2025 per una cifra mensile pari a € 1.000,00 (€ 12.000,00 annui), che risulta non congruo alle indagini di mercato effettuate.

Utilizzando, dunque, la cifra del canone presunto di € 1.450,00 mensili e applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito $V=R/r$, in cui, R=reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r=tasso di capitalizzazione, si ha:

Reddito mensile medio presunto pari a:		€ 1.450,00
n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 17.400,00
2	Costo di gestione annuo (valutato nel 27,5% di 1)	€ 4.785,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 12.615,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 5,0%

Si ottiene il valore di stima cercato € 252.300,00

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; la media dei valori ottenuti fornisce il più probabile prezzo di mercato, pari a:

VALORE DI STIMA = (€ 231.000 + € 252.300)/2 = **€ 241.650,00**

Decurtando le somme stabilite a forfait per spese tecniche e amministrative, fissati in 4.000€, per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle modifiche interne riscontrate negli immobili e per la regolarizzazione della fusione delle due u.i., si ottiene il valore di € **237.650,00.**

Debito verso il condominio “via Etnea n. 734/740”.

Risulta agli atti il **ricorso per insinuazione tardiva al passivo** per il condominio “via Etnea n. 734/740 per un debito complessivo di circa € 15.400 riferita al mancato pagamento di rate ordinarie e straordinarie relative alle unità immobiliari in oggetto. Il credito chirografo risulta ammesso allo stato passivo del fallimento.

Riduzione prezzo e detrazioni da effettuare sul valore di stima.

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme

concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Nel caso in esame, la riduzione viene effettuata nella misura del **15%** sul valore stimato, che tenga conto anche delle ulteriori somme maturate e maturande da cui alla vendita nei confronti del condominio "via Etna n. 734/740".

$$V_{\text{stima}} = € 237.650,00$$

$$\text{Riduzione prezzo} = € 237.650,00 \times 0,15 = € 35.647,50;$$

Ottenendo, quindi :

$$V_{\text{stima}} - [\text{Rid. prezzo}] = € 237.650,00 - € 35.647,50 = € 202.002,50.$$

ottenendo in definitiva il seguente valore arrotondato:

$$\underline{\underline{V_{\text{VENDITA}} = € 202.000,00}}$$

Al valore di vendita vanno poi aggiunte le spese di giustizia e di transazione (atto, imposte, etc).

g. Allegare documentazione fotografica esterna e interna degli immobili.

Alla presente relazione tecnico-estimativa, si allega la documentazione fotografica esterna ed interna dei luoghi di causa eseguita in occasione dei sopralluoghi effettuati in data 22.12.2021 (vd. All. 124-21_ID.B1_Doc-Fotografica)

Identificazione compendio pignorato:

- **Lotto UNICO composto da:**
 - **Bottega** sita in **Catania, Via Etna 736**, piano terra, in catasto al **foglio 10, p.lla 533, sub 63, cat. C/1**, classe 54, consistenza 76 mq – Superficie catastale 83 mq, Rend. € 1.986,09;

- **Bottega** sita in **Catania, Via Etnea 736**, piano terra, in catasto al **foglio 10, p.lla 533, sub 64, cat. C/1**, classe 54, consistenza 65 mq – Superficie catastale 71 mq, Rend. € 1.698,63;

Lotto UNICO : Valore di vendita € 202.000,00

(diconsi euro duecentoduemila) oltre oneri fiscali e spese di giustizia.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione di stima, completa degli allegati di seguito elencati.

Catania 18.09.2023

L'esperto nominato per la stima

Allegati:

- 1- Allegato Generalità dei Soggetti coinvolti;
- 2- Documentazione catastale acquisita: estratto di mappa, visura storica per immobile e planimetria catastale delle u.i.u.;
- 3- Planimetria stato di fatto;
- 4- Documentazione tecnico-amministrativa reperita;
- 5- Fotografie dei luoghi;
- 6- Quotazione O.M.I., Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate;
- 7- Nota spese e proposta di parcella richiesta dall'esperto nominato per la stima.