

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTI
AL SIG. G.D. AL FALLIMENTO di

“ [REDACTED] ”

N°171/2021 R.G.

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto geom. Vittorio Spampinato è stato nominato perito estimatore, dei beni facenti parte della massa attiva del fallimento in epigrafe, con autorizzazione della S.V.I. per redigere una relazione di stima relativa ad un immobile pervenuto alla procedura per azione revocatoria ex art.66 L.F.

Dopo gli opportuni rilievi e sopralluoghi, fatti rispettivamente in territorio del comune di Catania Via Boccaccio 4/a; ha svolto la **relazione di stima** che segue corredata da:

Documentazione fotografica; elaborati planimetrici catastali; copia della richiesta di cambio destinazione d'uso inoltrata al comune di Catania e visure catastali che allegati alla presente ne fanno atto unico.

DATI IDENTIFICATIVI DELL' IMMOBILE:

Abitazione di tipo civile (A/2) di classe 3^a sita Catania, Via Giovanni Boccaccio 4/a, di vani catastali 6,5 superficie catastale lorda m² 143 di cui 136 m² escluse aree scoperte- NCEU foglio 5 particella 706 subalterno 17 piano 4°.

METODO DI STIMA ADOTTATO:

Il valore che sarà attribuito tiene conto dello stato degli immobili, la destinazione urbanistica e costi per la regolarizzazione della situazione catastale, l'ubicazione, l'uso e

GEOM. VITTORIO SPAMPINATO VIA VINCENZO GIUFFRIDA 176/G 95128 CATANIA TEL/FAX 095-432649
E.mail. vittoriospampinato@alice.it - cod.fiscale. SPMVTR54R12C351M - P.IVA -01781730872

tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame al fine di poter esprimere un parere estimativo in linea con i metodi di mercato adottati per beni simili.

Il criterio di stima adottato è un procedimento del tipo sintetico-comparativo del più probabile valore di mercato, messo a confronto con altri beni simili.

Si sono considerati, prima di tutto, le caratteristiche estrinseche del bene: l'ubicazione, la localizzazione urbanistica, la viabilità, la posizione; poi le caratteristiche intrinseche, quali: la destinazione d'uso del bene, lo stato di manutenzione generale, le dimensioni degli interni e gli spazi esterni, le pertinenze, le tecniche costruttive del manufatto e accessori infrastrutturali.

Per tale ragione, prudenzialmente, si considerano i valori esposti dall' O.M.I. come pura indicazione, ma il più probabile valore di mercato è formato dalla ricerca presso operatori del settore, dai siti internet specializzati nella compravendita e in particolare dalla esperienza personale dello scrivente.

DOCUMENTAZIONE NOTARILE

Il bene è pervenuto alla ditta [REDACTED] per atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Reina di Catania in data **13 Settembre 2007** Repertorio n°35920 registrato il 26/9/2007 al n° 2096 e trascritto il 27/9/2007 ai numeri 65341/38167. Successivamente la [REDACTED] srl vende, con rogito in notaio Marco Cannizzo Repertorio 64159 e Raccolta 41139 registrato **08/5/2018** n°10040/18, al sig. [REDACTED]; L'immobile, per azione revocatoria da parte di codesto Tribunale ex art. 66 L. f., è ritornato nella disponibilità della curatela della procedura in epigrafe con **sentenza n°5861/2024** pubblicata in data **4/12/24**.

GEOM. VITTORIO SPAMPINATO VIA VINCENZO GIUFFRIDA 176/G 95128 CATANIA TEL/FAX 095-432649
E.mail. vittoriospampinato@alice.it - cod.fiscale. SPMVTR54R12C351M - P.IVA -01781730872

SITUAZIONE CATASTALE

Dalla Visura immobiliare è scaturito che l'appartamento è stato oggetto di variazioni: inizialmente il **sub** era il **n.13** categoria **A/2**; successivamente nel **2008** è divenuto per cambio destinazione d'uso **sub 16** categoria **A/10** e nel **2018** è stata variata ancora la destinazione e il **sub** è diventato il **17** e la categoria **A/2** in fine con l'ultima variazione di classamento ad oggi i dati catastali sono i seguenti: Comune di Catania **Foglio 5** **particella 706 sub 17** Categoria **A/2** di III^a classe consistenza 6,5 vani superficie 143 m² totale; escluse arre scoperte m² 136,00 rendita €. 621,04 **L'ultimo intestatario dal 13/9/2007 è**

NOTE

L'attuale planimetria Catastale non corrisponde al reale stato di fatto causa modifiche interne relative allo spostamento di porte, tramezzi, servizi e chiusura con vetrata del ballatoio interno.

LOCAZIONE

L'appartamento è Locato a terzi con contratto di locazione del **01/03/2021 al 29/02/24** con **rinnovo triennale** se non disdetto con motivazione da parte del Locatore. Il contratto è stato registrato con richiesta del 29/3/2021 protocollo 21032912345035828 al numero 004915 serie 3T.

CONFINI:

L'abitazione confina: a Nord ad Est ed a Ovest con area cortile condominiale a sud con altra unità immobiliare e vano scala. Salvo migliori confini.



DESCRIZIONE E VALUTAZIONE



Trattasi di un'abitazione composta da un ampio salone ingresso disimpegno, tre camere; due servizi con w.c. uno con vasca, lavabo, bidet e uno con lavabo e box doccia; nel ballatoio sul prospetto, interno la parte sopra il parapetto in muratura è chiusa con vetrata scorrevole a struttura in alluminio e pilozza.

La pavimentazione dei servizi e cucina è in mattonelle di ceramica e pareti rivestiti in maiolica, mentre nel resto dell'appartamento tutta la pavimentazione è in parquet di rovere. Le porte interne sono in legno tamburato color noce; gli infissi esterni sono in alluminio laccato su monoblocchi in lamiera laccata con cassone a rullo orizzontale e avvolgibili.

Ci sono 3 ballatoi, due balconi con ringhiera a petto e due finestre luce nella cucina.

Le difformità tra planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile consistono nella realizzazione di un'area del vano bagno che disimpegna lo stesso vano con la cucina e il corridoio con spostamento e chiusura della porta della cucina che aveva accesso dal salone; rettifica di tramezzi tra i due bagni e quello tra le due camere che prospettano ad est.

Le difformità riscontrata tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile, possono essere regolarizzata ai sensi dell' art.20 comma 1 e dell' art.3 comma 5 della L.R.4 del 2003.presendendo apposita CILA per la regolarizzazione Urbanistica con versamento di €. 25,00 al mq. per la veranda e sanzione di €. 1.000,00 per le opere interne oltre diritti di segreteria e regolarizzazione catastale con nuova Docfa.

L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo.

Impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia.



STATO DI CONSERVAZIONE

Le condizioni generali dell'immobile sono discrete.

Si fa rilevare che i prospetti dell'edificio e i ballatoi dell'appartamento necessitano di interventi di recupero.

VALUTAZIONE

Il valore che sarà attribuito all'immobile scaturisce da un attento esame del mercato di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelli in esame che da recente sono stati oggetto di compravendita; si prenderanno in esame le quotazioni dell'ufficio del Territorio, O.M.I. e si estenderà la ricerca attraverso operatori del settore immobiliare, tenendo conto anche dell'esperienza personale dello scrivente.

Influiranno, sul valore complessivo, le condizioni generali del bene, l'aspetto tecnico amministrativo, l'ubicazione, i servizi, la vetusta, la manutenzione, etc.

La tabella O.M.I. tiene conto delle condizioni NORMALI del manufatto e discreta come posizione, oltre tutte le caratteristiche accessorie, ma queste sono solo di riferimento e complemento alla reale stima che sarà attribuita ai beni in esame.

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie lorda pari a quella catastale, questa sarà la superficie di riferimento per il calcolo del valore del manufatto.

Il criterio di stima adottato dallo scrivente è un procedimento del tipo sintetico-comparativo del più probabile valore di mercato dei beni messi a confronto con altri immobili similari; si sono considerati le caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, la localizzazione urbanistica, la viabilità, la posizione i servizi, etc; poi le caratteristiche intrinseche, quali: la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione generale, le dimensioni

degli interni e gli spazi esterni, le pertinenze, le tecniche costruttive del manufatto ,
accessori infrastrutturali, le parti comuni e pertinenziali.

Si è tenuto conto della condizione tecnico amministrativa, sulla scorta della
documentazione prodotta, ma il fattore predominante, per una più realistica valutazione,
è dato dalla crisi del mercato immobiliare che in questi anni ha attanagliato lo stesso
mercato con l'inflazione che ha prodotto l'aumento del costo del denaro, degli interessi
sui mutui che hanno negativamente influito sul valore generale dei beni.

Il valore che sarà attribuito all'immobile, si riferisce al reale valore di mercato rilevato
nella zona, decurtato di tutti gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica,
catastale, per l'assenza di garanzia di eventuali vizi dei beni venduti, condizioni che
concorrono ad un decremento del 20% sul valore di stima.

Primo Calcolo:

Calcolo per la capitalizzazione del reddito, sulla scorta del reddito medio annuo dovuta
alla locazione e alle spese necessarie per il mantenimento della cosa.

Si calcola che il più probabile costo di locazione medio annuo, per questo tipo di
immobile e nelle condizioni in cui si trova è di circa **€.600,00** mensili e che l'affitto lordo
medio annuo è di €. 7.200,00; considerato il 30% circa per spese, tasse, sfitto,
manutenzione, etc, il canone si riduce ad €. 5.040,00 che capitalizzati al 2,5% si determina
che il valore del bene è così calcolato:

$$\text{€. } 5.040,00 : 0,025 = \text{€.} 201.600,00$$

Secondo calcolo:

GEOM. VITTORIO SPAMPINATO VIA VINCENZO GIUFFRIDA 176/G 95128 CATANIA TEL/FAX 095-432649
E.mail. vittoriospampinato@alice.it - cod.fiscale. SPMVTR54R12C351M - P.IVA -01781730872

Il valore medio al m² per immobili simili oggetto di recente vendita si accosta ad
 € 1.400,00 m².

Considerata la superficie catastale lorda 143,00 m² circa; si ha: m². 143,00 x 1.400,00 =
 € 200.200,00

Facendo la media tra i due valori ottenuti da calcolo per reddito e quello comparativo si
 ha:

$€ 201.600,00 + € 200.200,00 = € 401.800,00 : 2 = € 200.900,00$

Il VALORE attuale dell'appartamento, considerate le spese da sostenere per la
 regolarizzazione e per l'assenza di qualsivoglia garanzia , viene applicato il decremento
 pari al 20% .

Il valore dell'immobile è così calcolato.

$€ 200.900,00 - 20\% = € 160.720,00$

Tanto si riferisce per l'incarico ricevuto

Il perito

Geom. Vittorio Spampinato

GEOM. VITTORIO SPAMPINATO VIA VINCENZO GIUFFRIDA 176/G 95128 CATANIA TEL/FAX 095-432649
E.mail. vittoriospampinato@alice.it - cod.fiscale. SPMVTR54R12C351M - P.IVA -01781730872



Allegati: Visure Catastali, Planimetria catastale; Corredo fotografico



TRIBUNALE DI CATANIA PROCEDURA N° 171/2021 R.G. SEZIONE FALLIMENTI

8
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

