

Firmato digitalmente da:
GUGLIELMINO GIUSEPPE
 Firmato il 15/05/2024 15:11
 Serie: Certificato: 267969
 Valido dal 11/08/2023 al 11/08/2026
Autografo Qualificato Valido: Segnato C.P.

ASTE
 GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA

1. Premessa:

A seguito dell'incarico conferito il 31 gennaio 2024 dall'Avv. Gabriella Cavallaro, giusta autorizzazione (vedi allegato n° 1) del Dott. Sebastiano Cassaniti, Giudice Delegato del fallimento della [REDACTED]

[REDACTED] (C.F. e P. Iva [REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili [REDACTED]) (n° 193/2022 R. G.), il

sottoscritto Ing. Giuseppe Guglielmino, Libero Professionista iscritto al n° 2259 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania ed inserito n° 1782 dell'Elenco dei Consulenti Tecnici Civili del Tribunale di Catania, con studio in [REDACTED] ha elaborato la presente relazione, per adempiere all'incarico conferitogli, di seguito riportato:

“ Stimare i seguenti immobili di proprietà della società fallita:

- a) *Quota di ½ indiviso della proprietà dell'immobile sito in Mascali (CT), Viale Maria Immacolata n° 126, edificio A2, piano terra, riportato al catasto fabbricati del Comune di Mascali (CT) al foglio 37 particella 507 subalterno 11;*

2. Operazioni preliminari alla stima

Successivamente al conferimento dell'incarico sono stati acquisiti dal Curatore, dai Comuni di Mascali (CT) e [REDACTED], e dall'Agenzia delle Entrate di Catania [REDACTED] le copie degli atti necessari all'esperimento del mandato e in [REDACTED]

data 29 febbraio 2024 (vedi allegato n° 2) e 3 maggio 2024 (vedi allegato n° 3) sono stati effettuati due sopralluoghi per visionare i beni immobili oggetto di consulenza.

3. Espletamento del mandato conferito dal Curatore fallimentare

3.1. Valutazione della quota di 1/2 indiviso della proprietà dell'immobile sito in Mascali (CT), Viale Maria Immacolata n° 126, edificio A2, piano terra, riportato al catasto fabbricati del Comune di Mascali (CT) al foglio 37 particella 507 subalterno 11.

3.1.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito della quota di 1/2 indiviso della proprietà di un appartamento con un cortile e un giardinetto di pertinenza esclusiva posto al piano terra di una palazzina di due piani facente parte di un complesso edilizio ricadente nella frazione di Fondachello del Comune di Mascali (CT), in Via Maria Immacolata n° 126.

La frazione di Fondachello (vedi foto n° 1 dell'allegato n° 4) comprendente il complesso edilizio di cui l'immobile fa parte si sviluppa in prossimità dell'omonima spiaggia, è dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie ed è caratterizzata dalla presenza di complessi edilizi per la maggior parte ad uso stagionale.

Il fabbricato (vedi foto n° 2) comprendente l'immobile in oggetto ha struttura portante in cemento armato, tamponature interne in mattoni forati intonacati e si sviluppa su due piani.

Dai cancelli pedonale e carrabile sulla Via Maria Immacolata n° 126 (vedi foto n° 3) si accede al complesso edilizio (vedi foto n° 4), percorrendo una delle stradelle interne si raggiunge l'unità immobiliare in esame, la cui planimetria è

riportata nella figura n° 2.

L'immobile, ubicato al piano terra della palazzina A/2 e distinto con il numero interno 2 confina nel suo insieme: a nord con vano scala e area condominiale, ad est con appartamento interno 1 censito al subalterno 12, ad ovest con appartamento interno 3 censito al subalterno 10 e a sud con Via Santa Maria Immacolata.

Dal cancello sulla stradella condominiale (vedi foto 4) si accede al cortile di pertinenza esclusiva (vedi foto 5) adiacente al prospetto nord della palazzina A/2 (vedi foto 6).

L'interno dell'unità immobiliare è costituito da un vano soggiorno (vedi foto 7 e 8), un vano letto (vedi foto 9), un vano bagno, piastrellato e dotato di box doccia (vedi foto 10 e 11); dal balcone del vano letto si accede al cortile/giardinetto sul lato sud della palazzina (vedi foto 12 e 13).

La condizione complessiva di conservazione dell'unità immobiliare è carente in quanto risente di pregresse infiltrazioni di acqua causate da piogge intense.

La superficie coperta dell'immobile è pari a mq 38,00, la superficie dei due cortili di pertinenza esclusiva è invece pari a mq 70,00.

Superficie commerciale: Applicando un coefficiente unitario alla superficie coperta, un coefficiente di riduzione pari a 0,30 ai primi mq 25,00 dei due cortili ed un coefficiente di riduzione pari a 0,10 alla rimanente superficie di mq 45,00 dei due cortili si ha:

$$S_{comm} = mq [(38,00 \times 1) + (25,00 \times 0,30) + (45,00 \times 0,10)] =$$

$$= mq (38,00 + 7,50 + 4,50) = mq 50,00.$$

3.1.2. Riferimenti catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Mascali (CT) (vedi

allegato n° 5) al foglio 37 particella 507 subalterno 11, categoria A/3, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 48 m², Viale Maria Immacolata n° 126, Edificio A2 piano T, rendita € 294,38; in ditta a:

Proprietà 1/2

Proprietà 1/2

La planimetria catastale ed il foglio di mappa dell'immobile sono riportati negli allegati n° 6 e 7.

3.1.3. Titolo di provenienza

La quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà dell'immobile in questione è pervenuta al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] nato a Bronte (CT) [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Vincenzo Ciancico di Catania il 25 gennaio 1994, repertorio n° 63236/16256 (vedi allegato n° 8), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 15 giugno 1994 ai n° 19964/14768 (vedi allegato n° 9).

La rimanente quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà dell'immobile in questione è pervenuta [REDACTED]

[REDACTED] giusto l'atto

di compravendita sopra riportato.

3.1.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni eseguite dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania (vedi allegati n° 10 e 11) si evince che sull'immobile, gravano le seguenti formalità:

1. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Catania in data 17/05/2022 ai n° 21601/16441 (vedi allegato n° 12), a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]

[REDACTED] e contro

[REDACTED], nato a Bronte (CT) il 26 luglio 1952, codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sull'immobile censito al
foglio 37 particella 507 subalterno 11 del catasto fabbricati di Mascali (CT).

3.1.5. Situazione Urbanistica del fabbricato

Per il complesso edilizio comprendente l'immobile in questione il Comune di Mascali ha rilasciato la concessione edilizia n° 4263 del 6 giugno 1991 (vedi allegato n° 13) e la concessione edilizia in variante n° 5013 del 26 maggio 1999 (vedi allegato n° 14).

Le tavole n° 1 e 2 del progetto in variante n° 5013 del 26 maggio 1999 sono riportate negli allegati n° 15 e 16).

In data 10 agosto 2000 il Dirigente Capo del Settore Urbanistica e Servizi Sanitari del Comune di Mascali ha rilasciato l'Autorizzazione di Abitabilità ed Agibilità del complesso edilizio comprendente l'immobile (vedi allegato n° 17).

Lo stato dei luoghi dell'immobile in questione è conforme alla planimetria catastale (vedi allegato n° 6) ed al progetto approvato (vedi allegato n° 16).

3.1.6. Stato di occupazione dell'immobile

Nel corso del sopralluogo del 29 febbraio 2024 (vedi allegato n° 2) è stato accertato che l'immobile costituisce la casa di abitazione dove risiedono i coniugi

[REDACTED]

3.1.7. Determinazione del valore dell'immobile

Per determinare il valore di stima della quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà dell'immobile ($V_{Stima\ 1/2}$), è stato prima calcolato il valore di stima dell'intera proprietà ($V_{Stima\ 1/1}$). Il Valore di Stima ($V_{Stima\ 1/1}$) dell'intera proprietà dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima\ 1/1} = V_{Mercato\ 1/1} \cdot R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \cdot (1) \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato\ 1/1}$

è il valore di mercato dell'intera proprietà, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$

è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato dell'intera proprietà.

Il valore di stima della quota $V_{Stima\ 1/2}$ è pari al valore dell'intero valore di stima moltiplicato per l'entità della quota (q) e per un fattore di riduzione (c) che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.

In formula si ha:

$$V_{Stima\ 1/2} = q \times c \times (V_{Stima\ 1/1}) \quad (2)$$

Il calcolo del valore di mercato $V_{Mercato\ 1/1}$ dell'immobile è stato realizzato seguendo due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di stima cercato.

Stima per capitalizzazione del reddito

Il valore dell'immobile (V_1) si ricava dal rapporto fra il Reddito netto annuo (R_n) e il Saggio di capitalizzazione (s). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo (R_l) e le spese totali (S_t), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.

Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo (R_{ml}) per

12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_1 - S_1) : s = ((12 \times R_{mi}) - S_1) : s \quad (3)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_{mi}) la cifra di € 175,00.

Le spese totali (S_1) sono state assunte pari al 30,0 % del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al 4,00 %.

Sostituendo nella formula (1) a R_{mi} , S_1 e s i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = ((12 \times R_{mi}) - S_1) : s = ((12 \times 175,00) - 630,00) : 0,04 = \text{€ } 36.750,00$$

Stima sintetica comparativa

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Catania sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nella zona in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo è risultato pari a 850,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 450,00 €/mq.

Questo valore è stato corretto considerando le seguenti caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- Tipologia di costruzione dell'edificio;
- Stato di manutenzione dell'intero stabile e della specifica unità immobiliare, relativamente alla struttura, alle facciate ed agli impianti;
- Posizione dell'unità immobiliare: piano, esposizione, rumori;

- Qualità delle rifiniture interne;
- Beni condominiali di proprietà comuni
- Regolarità della costruzione.

Considerando tutti questi fattori, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **600,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **50,00 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 50,00 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 30.000,00 \quad (4)$$

Media dei valori

Il valore di mercato della piena proprietà dell'immobile $V_{Mercato\ 1/1}$ risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{Mercato\ 1/1} = (V_1 + V_2) : 2 = (36.750,00 + 30.000,00) : 2 = \text{€ } 33.375,00$$

Noto il valore di mercato ($V_{Mercato\ 1/1}$) dell'intera proprietà dell'immobile, il valore di stima ($V_{Stima\ 1/1}$) dell'intera proprietà è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima\ 1/1} = V_{Mercato\ 1/1} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad (1)$$

Nel nostro caso si ha:

$$V_{Mercato\ 1/1} = \text{€ } 33.375,00$$

$$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} = 0,15 \times V_{Mercato\ 1/1} = \text{€ } (0,15 \times 33.375,00) = \text{€ } 5.006,25$$

Sostituendo nella (1) si ha:

$$V_{Stima\ 1/1} = \text{€ } (33.375,00 - 5.006,25) = \text{€ } 28.368,75$$

Determinato il valore di stima dell'intero immobile, calcoliamo il valore di stima della quota posta in vendita $V_{Stima\ 1/2}$ con la formula (2):

$$V_{Stima\ 1/2} = q \times c \times V_{Stima\ 1/1} \quad (2)$$

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel nostro caso si ha:

$$q = \frac{1}{2} = 0,50$$

$$c = 0,9$$

$$V_{\text{Stima } 1/1} = € 28.368,75$$

Sostituendo nella (2) si ha:

$$V_{\text{Stima } 1/2} = € (0,5 \times 0,9 \times 28.368,75) = € 12.765,54 \text{ in cifra tonda } € 13.000,00$$

(euro tredicimila e centesimi zero).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

pagina n° 9

4. Conclusions

beni immobili oggetto di stima sono costituiti dalla quota di 1/4 della proprietà di:

1. Abitazione sito Rascali (CT), Viale Maria Immacolata n° 126, edificio

ASTF

ARIE® **GIUDIZIARIE®**

- Il valore di mercato (V_{mercato}) delle pergamene dell'azienda è pari a € 10.000.000.

2007-06-05 10:00:00

- ASTE
GIUDIZIARIE

presented in part in *Journal of Management*, 2000, 26, 103-125.

Il valore di stima (V_{stimato}) dell'area protetta è pari a:
$$V_{\text{max}, \text{net}} = V_{\text{max}, \text{gross}} - 2 \times \text{maintenance respiration} = € (22,075.00 - 5,000.25) =$$

RESULTS

Il valore di stima della quota oggetto di stima è pari a:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

$$V_{Stima\ 1/2} = q \times c \times V_{Stima\ 1/1} = € (0,5 \times 0,9 \times 28.368,75) = € 12.765,94$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Catania, 14 maggio 2024

Il Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pagina n° 17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®