



TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE



GIUDICE DELEGATO: DOTT. FABIO LETTERIO CIRAOLÒ



PROCEDIMENTO FALLIMENTARE R.G. n. 207/2021 - Sent. 213/2021



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Immobile sito a Stazzo in frazione di Acireale, Via Spiaggia n. 158

N.C.E.U. Acireale foglio 29 part. 790 sub 1



Curatore: Dott. Diego Barnobi



Esperto Estimatore: Arch. Claudia Petralia



Procedimento R.G. n. 207/2021:



Promosso da

PROCURA DELLA REPUBBLICA

Contro



1. Schede fotografiche
2. Visura storica catastale
3. Mappa catastale
4. Planimetrie catastali (2012-2015)
5. Istanza Comunicazione Inizio lavori

Premessa

La sottoscritta arch. Claudia Petralia, iscritta all'Ordine degli Architetti PP. PP. E CC. della Provincia di Catania con il num. 1494, è stata nominata esperto estimatore nella Procedura Fallimentare R.G. n. 207/2021 il 26.04.2022. A seguito di indagini e sopralluoghi la sottoscritta ha redatto la seguente perizia di stima.

Al fine di assolvere al mandato ricevuto, la scrivente il giorno 15/02/2024 alle ore 10:30 ha effettuato l'accesso ai luoghi oggetto della presente siti in Stazzo, frazione del Comune di Acireale (CT), in via della Spiaggia 158, alla presenza dell'Avv. C. Litrico delegata dalla proprietà; dopo la presa visione dei luoghi sono stati eseguiti rilievi metri e fotografici per procedere alla stima immobiliare.

Immobili oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima è identificato come segue:

	Comune	Indirizzo	Piano	Categoria	Dati Catastali		
1	Acireale – Fraz. Stazzo	Via Spiaggia n. 158	T	Abitazione	Fg 29	Part. 790	Sub 1

Ai fini di una chiara identificazione e della comprensione della successiva stima, occorre procedere ad una disamina approfondita dell'unità suindicata.

Descrizione del bene

Il bene oggetto della presente stima è parte di un complesso residenziale denominato "Villaggio Sereno" costruito a partire dalla fine degli anni '60 nella frazione marinara di Stazzo nel territorio comunale di Acireale; esso si trova alla fine del lungomare del paesino in una zona urbanizzata a vocazione principalmente residenziale.

La frazione di Stazzo nasce come borgo marinaro e successivamente assume natura di residenza per lo più stagionale, pertanto, i servizi primari vanno ricercati nei limitrofi comuni di più ampio respiro, risultando in tal modo più complesso l'accesso agli stessi.

Il complesso immobiliare, realizzato fronte mare, è costituito da 17 lotti occupati da palazzine e villini, distribuiti su due file parallele. L'appartamento oggetto della presente è parte del Lotto "I" angolare, posto alla fine della stradella privata che serve l'intero Villaggio, nella fila posteriore rispetto alla scogliera. In tale lotto è realizzata una palazzina denominata D1, a quattro elevazioni fuori terra di cui l'unità in questione occupa una metà del piano terra, in particolare quella più esterna posta sul confine nord-est del complesso.

Come detto, alla fine del lungomare di Stazzo, a ridosso della scogliera, sono realizzati due ordini di fabbricati, posti su due file parallele fronte mare cui hanno accesso pedonale diretto dal complesso edilizio. Si accede al complesso edilizio tramite cancello elettrico carrabile, all'interno vi è la possibilità di utilizzare spazi comuni per la sosta di veicoli.

Il fabbricato in cui si trova l'unità in questione, realizzato in cemento armato e tamponamenti in muratura con tetto piano, è costituito da quattro elevazioni fuori terra destinate ad abitazioni. Un corpo scala centrale conduce alle unità poste ai piani superiori mentre l'accesso al piano terra è indipendente ed avviene dal camminamento pedonale comune di accesso. Le condizioni del fabbricato sono nell'insieme discrete, si rilevano alcuni elementi di degrado del cemento armato.

- Appartamento

L'appartamento, posto in posizione angolare al piano terra del fabbricato, ha esposizione a nord, est e sud; vi si accede dalla strada carrabile condominiale mediante il camminamento pedonale che conduce al corpo scala comune, l'unità in questione ha invece accesso esterno, un cancelletto in ferro conduce al cortile di pertinenza di accesso all'immobile; il cortile è in parte pavimentato ed in parte a verde. All'estremità est della proprietà, una scaletta conduce ad una parte di giardino a quota sopraelevata rispetto alle corti pavimentate poste a nord-ovest e sud-est, questo costeggia il fronte est e si allunga a nord in posizione sopraelevata rispetto alla corte nord-ovest.

L'ingresso dal cortile sud-est, ha una superficie di circa 6 mq e si apre su un luminoso living che funge anche da ambiente pranzo e sulla cucina con porta scorrevole. La zona giorno si disimpegna dal bagno e dall'ambiente notte mediante uno spazio centrale che dà accesso al wc principale ed alle stanze da letto, di cui una con bagno annesso. Un piccolo vano lavanderia con accesso esterno si trova sulla corte nord in prossimità del bagno.

Tutti gli ambienti sono aerati e illuminati direttamente e si affacciano su corte privata posta alla medesima quota da cui si accede alle porzioni di terreno con aiuole, alberi e prato poste a quota leggermente superiore. L'appartamento è stato di recente ristrutturato ed è in ottime condizioni, così come le aree esterne. Esso sviluppa una superficie di circa 60 mq. Il giardino esterno e le corti hanno superficie di circa 230 mq.

L'appartamento è termoautonomo, l'impianto di condizionamento e riscaldamento è stato accuratamente nascosto all'interno del controsoffitto e serve ogni ambiente della casa; gli infissi sono in alluminio con vetrocamera e sistema di oscuramento a battente con lamelle orientabili.

Lo stato dei luoghi è perfettamente conforme alla planimetria depositata in catasto.

Provenienza e dati catastali

L'immobile risulta in _____ per la quota di 1000/1000 giusta Successione in morte di _____ registrata presso l'Ufficio Territoriale di Catania - Sportello di Adrano il 7 ottobre 2011 al n.4020, Volume 9990, non trascritta, e Dichiarazione di Successione Integrativa

registrata presso l'Ufficio Territoriale di Catania - Sportello di Adrano in data 19 aprile 2013 al n.1769, Volume 9990, trascritta in data 7 novembre 2013 ai nn.52787/42334. Dalle risultanze dei registri immobiliari a far data dell'1 settembre 1957, non risulta alcuna trascrizione a favore e contro il relativo all'immobile in oggetto.

Risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Catania – Dipartimento Territorio del Comune di Acireale al foglio 29 particella 790 (già part. 926 modificata a seguito di bonifica identificativo catastale del 21 ottobre 2014, pratica n.CT0409091), sub 1 : cat. A/3 classe 3, consistenza 6 vani, sup. catastale 96 mq (escluse aree scoperte 84 mq), via Spiaggia n. 158 piano T, rendita € 226,21.

Regolarità urbanistica e catastale

Dalle indagini eseguite presso l'U.T. del Comune di Acireale è stato possibile rintracciare la documentazione inerente il fabbricato in questione:

- Licenza Edilizia n. 2414/18398 del 03/05/1963
- Licenza Edilizia in Variante del 26/04/1968 su parere della C.E. del 09/04/1968
- Parere della Sovrintendenza ai BB.CC.AA. prot. N. 2480 del 17/06/1968
- Licenza d'uso delle opere in c.a. n. 57326/3-5-16 del 17/007/1969
- Abitabilità rilasciata in data 17/07/1969
- Comunicazione per opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85 prot. n.23299 del 12.04.2013.

Gli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, relativi al lotto "I" palazzina "D1" riportano unicamente la planimetria del piano tipo, a partire dal piano primo, non è stata rilevata una planimetria del piano terreno; esistono una planimetria del piano terra depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 06/11/2012 Pratica n. CT0395153 (n. 9310.1/2012) in atti dal 06/11/2012 ed una successiva datata 17/02/2015 Pratica n. CT0035969 per "diversa distribuzione di spazi interni" presentata a seguito di Comunicazione per opere interne (art. 9 della L.R. 37/85) presso il Comune di Acireale con prot. n.23299 del 12.04.2013. A tale Comunicazione il Comune ha risposto chiedendo integrazioni all'istanza con lettera prot. 38850 del 20.06.2013 cui è seguita integrazione di quanto richiesto con protocollo in entrata n. 41472 del 02.07.2013, ciò implica che il Comune ha preso atto dell'Istanza presentata e non ha opposto alcunchè alla realizzazione delle opere che risultano allo stato perfettamente conformi ai luoghi ed alle risultanze catastali.

Non è stata successivamente richiesta agibilità alla luce delle nuove modifiche distributive apportate, tale certificazione può essere richiesta ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 con i seguenti costi:

- *Oneri per Segnalazione Certificata di Agibilità*

Sanzione pecuniaria non dovuta (art. 28 della L. 689/1981)

Oneri comunali diritti € 300,00 circa

Competenze tecniche € 800,00 circa

Certificazione impianti € 800,00 circa

Totale circa € 1.900,00

Per quanto sopra, **l'immobile risulta urbanisticamente e catastalmente regolare ed idoneo alla vendita.**

Iscrizioni e Trascrizioni

In base alla Relazione Notarile Ipotecaria e Catastale redatta dal Dott. Giuseppe Balestrazzi, Notaio in Belpasso, iscritto al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, riscontrate le risultanze dei registri e dei documenti custoditi presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio - Sezione Provinciale di Catania nel ventennio antecedente la data del 19 marzo 2024, per gli immobili di cui sopra esistono le seguenti formalità:

- **ordinanza di sequestro conservativo** emessa dal Tribunale di Catania in data 17 febbraio 2019, Repertorio n.14.850, trascritta in data 22 febbraio 2019 ai nn.6590/4908, a favore di

contro,

sull'intera piena proprietà degli immobili in oggetto;

- **formalità annotata di sentenza di condanna esecutiva** emessa dal Tribunale di Catania in data 22 ottobre 2021, Repertorio n.4312, in data 13 dicembre 2021 ai nn.55892/7211;

- **ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo del 17 marzo 2020, Tribunale di Catania, Repertorio n.1139, iscritta in data 10 aprile 2020 ai nn.17120/1478, per Euro 430.000,00 (quattrocentotrentamila), di cui Euro 283.353,76 (duecentottantatremilatrecentocinquantatré virgola settantasei) per sorte capitale, a favore di "BANCO BPM S.P.A.", con sede in Milano, codice fiscale 09722490969, contro, sull'intera piena proprietà degli immobili in oggetto;

- **ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo del 27 ottobre 2020, Tribunale di Catania, Repertorio n.4044, iscritta in data 29 ottobre 2020 ai nn.41998/4438, per Euro 400.000,00 (quattrocentomila), di cui Euro 759.471,51 (settecentocinquantanovemilaquattrocentosettantunovirgolacinquantuno) per sorte capitale, a favore di "UNICREDIT S.P.A.", con sede in Milano, codice fiscale 00348170101, contro sull'intera piena proprietà degli immobili in oggetto.

Allo stato l'immobile risulta libero da persone e arredato per uso personale.

Stima e metodo

Al fine di eseguire la stima del bene occorre procedere considerando i valori di mercato attuali, qui desunti effettuando un'indagine delle richieste di immobili attualmente in vendita e assimilabili e/o confrontabili a quello oggetto di stima, attraverso i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate) pubblicati e relativi al secondo semestre 2024 ed ai valori indicati dal Borsino immobiliare. Tali valori, confrontati, vanno applicati alla superficie ragguagliata dell'immobile rapportata al coefficiente di merito determinato dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Poiché il bene oggetto della presente è stato realizzato intorno ai primi anni '70 e, quindi, oltre cinquanta anni addietro, non dispone di caratteristiche di particolare pregio; la particolarità dell'immobile è da ritrovarsi nel fatto che ha accesso indipendente, due corti con giardino ed una rilevante posizione di vicinanza al mare, pertanto può essere assimilato alla tipologia del villino, nonostante esso faccia parte di un fabbricato composto da altre unità. Il valore di mercato considerato sarà indicato nella misura media dei valori riportati da OMI, dal Borsino immobiliare e raffrontati a valori medi per la tipologia degli immobili ricadenti nella specifica zona; la superficie ragguagliata sarà quantificata sommando la superficie coperta dell'immobile alla specifica percentuale attribuibile di superficie scoperta; il coefficiente di merito complessivo pari a 1,00 sarà adeguato in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Valore di mercato abitazione

Di seguito vengono riportate le considerazioni svolte per ciascun bene in oggetto e la relativa stima del valore di mercato attuale.

Fonte: Borsino Immobiliare		
Zona: Suburbana POZZILLO, STAZZO: Via Casale, Via Barbiano, Via Trieste		
Tipologia prevalente: Abitazioni civili		
Quotazioni di vendita: Abitazioni in stabili di 1° fascia - quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona -		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 959	Euro 1.246	Euro 1.533

Quotazioni di vendita: Ville & Villini - quotazioni di Ville e Porzioni di villa -		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 995	Euro 1.282	Euro 1.570

Dal raffronto dei dati della superiore tabella, è possibile rilevare che i valori delle due tipologie edilizie, entrambe assimilabili all'immobile in oggetto, sono assimilabili; viste le caratteristiche dell'appartamento della nostra trattazione, che può considerarsi come unità in villa, superiore alla tipologia media della zona per posizione, finiture interne e loro stato manutentivo, contesto, affaccio su corte e giardino pertinenziali privati ma inferiori rispetto a panoramicità e collegamenti con i servizi primari, si prende in considerazione il valore medio di ville e porzioni di villini pari ad € 1.282,00.

Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare		
Zona: Suburbana		
POZZILLO, STAZZO: Via Casale, Via Barbiano, Via Trieste		
Tipologia prevalente: Abitazioni civili		
Quotazioni di vendita: Ville & Villini stato conservativo: normale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.400	//	Euro 2.000

L'OMI non indica il valore medio che è comunque facilmente rilevabile e pari ad € 1.700,00 per mq di superficie lorda.

Fonte: Idealista (motore di ricerca immobili in vendita e affitto)	
Zona: Suburbana - STAZZO.	
Tipologia prevalente: Abitazioni civili	
Appartamento ristrutturato fronte mare, piano 2 no asc., balcone vani 4 + wc 2, mq 115 + box € 320.000,00	€ / mq 2.783,00
Appartamento da ristrutturare, piano 1 no asc., garage vani 4 , mq 120 + box € 160.000,00	€ / mq 1.333,00

Appartamento ristrutturato, piano T, terrazza

vani 1 + wc 1, mq 50 + box

€ 150.000,00

€ / mq 2.200,00

Gli immobili su individuati si trovano nella zona centrale della frazione di Stazzo nel territorio Comunale di Acireale, in prossimità del lungomare, le condizioni medie sono inferiori a quelle dell'immobile oggetto di trattazione. Il valore medio desunto è pari a € 2.105,00 ma tale valore include la valutazione del box auto, motivo per il quale si ritiene di decurtare una percentuale del 10% del valore, assumendo pertanto il valore finale di € 1.894,50.

Volendo fare una coerente valutazione dei prezzi di mercato desunti si procede alla ricerca del valore medio tra i tre sopra esposti:

$€ 1.282,00 + € 1.700,00 + € 1.894,50 = € 4.876,50 / 3 = € 1.625,50$ che si assume come valore di stima dell'appartamento (sub 1). Tale valore va moltiplicato per la superficie ragguagliata e per il coefficiente di merito come appresso indicato.

- *Superficie ragguagliata*

Superficie coperta lorda mq 150,73;

Superficie portico mq 117,00: sup. ragguagliata = 35% di 25 mq + 10% di 92 mq = mq 8,75 + 9,20 = mq 17,95;

Superficie corte e giardino mq 428: sup. ragguagliata = 15% di 25 mq + 5% di 403 mq = mq 3,75 + 20,15 = mq 23,90;

Superficie ragguagliata = mq 150,73 + mq 17,95 + mq 23,90 = mq 192,58.

- *Coefficiente di merito*

1) caratteristiche di posizione = 0,95 (zona residenz. periferica)

2) caratteristiche ambientali intrinseche = 0,95 (discrete)

3) caratteristiche tecnologiche e funzionali = 0,96 (buone)

4) caratteristiche tipologiche = 0,96 (piano T con giardino)

5) stato di conservazione e manutenzione = 0,96 (buone)

6) caratteristiche ambientali estrinseche = 0,98 (buone)

Coefficiente di merito finale = 1) 0,95 * 2) 0,95 * 3) 0,96 * 4) 0,96 * 5) 0,96 * 6) 0,98 = 0,78

Valore di stima dell'immobile

Valore: Sup. ragguagliata * valore di mercato * coefficiente di merito

Valore: mq 192,58 * € 1.625,50 * 0,78 = € 244.170,26

Da tale risultanza va detratto l'importo necessario alla richiesta di abitabilità stimato in circa € 1.900,00.

Si desume che il valore di stima dell'immobile è pari a

€ 244.170,26 - € 1.900,00 = € 242.270,26

Si assume quindi come valore dell'immobile l'importo di € 240.000,00 (euro duecentoquarantamila/00).

Tanto dovevo al fine di assolvere l'incarico assegnato.

Catania, 30 aprile 2025

In fede

Il Perito

Dott. Arch. Claudia Petralia

