

TRIBUNALE DI CATANIA
Sezione Fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO

R229/2014

PERIZIA DI STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
DELL'IMMOBILE SITO IN RIPOSTO (CT)
IN VIA FLAVIO GIOIA N. 79

Giudice Delegato: *Dott.ssa De Bernardin Lucia*

Curatore: *Dott. Fabio Franchina*

Perito: *Dott. Ing. Giuseppe Lombardo*

Catania, 15 maggio 2023

Il perito
Ing. Giuseppe Lombardo



ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

- 1) PREMESSA
- 2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
- 3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 4) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA
- 5) STIMA DEL VALORE DI MERCATO
- 6) CONCLUSIONI



1) PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Lombardo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 2194, con studio in Catania (CT) in via Paolo Gaifami n. 8, avendo ricevuto in data 23/12/2014, dal Dott. Vincenzo Franchina, curatore del fallimento dell'impresa di costruzioni [REDACTED]

[REDACTED], avente sede in [REDACTED]

[REDACTED] l'incarico di stimare il più probabile valore di mercato degli immobili compresi nel fallimento della suddetta ditta siti in Riposto (CT) in via Cavour n. 37/39 ed in via Flavio Gioia 75/77, dopo aver acquisito la documentazione dei luoghi ed essersi recato sul posto e presso i competenti Uffici Pubblici per effettuare gli accertamenti e le indagini necessari all'espletamento dell'incarico, relaziona quanto segue.

Il sottoscritto precisa che la presente relazione costituisce una revisione della suddetta perizia di stima, depositata dallo stesso il 10/06/2015, e riguarda lo stato dei luoghi attuale della sola unità immobiliare posta al piano terra ed indicata in tale perizia con la dicitura "unità immobiliare A".

2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un unità immobiliare terrana destinata a civile abitazione, ubicata al piano terra di un palazzetto di antica realizzazione, posto ad angolo tra le vie Cavour e Flavio Gioia, nel centro storico di Riposto.

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Riposto non prevede destinazione d'uso commerciale per gli immobili in oggetto, che pertanto potranno essere utilizzati esclusivamente a scopo residenziale o assimilabile (uffici, studi professionali ecc.).

Il palazzetto è ubicato in zona centrale dell'agglomerato urbano di Riposto, uno dei più caratteristici paesi marinari dell'area jonico-etnea. Si trova a poche decine di metri dalla piazza San Pietro, dove sorgono l'omonimo Duomo ed il Palazzo Municipale; nelle vicinanze si trova il lungomare Riposto-Torre Archirafi, con il rinomato porto turistico "Marina di Riposto", meglio conosciuto come Porto dell'Etna.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura di pietrame lavico e solai in latero-cemento, dotati di volte all'intradosso al piano terra; la copertura è realizzata in gran parte a falde, con struttura in legno e sovrastante manto in coppi siciliani ed in parte a lastrico solare.

L'unità immobiliare è dotata di quattro ingressi ubicati ai nn. 37 e 39 di via Cavour e ai nn. 75 e 79 di via Flavio Gioia.

Si sviluppa su tutto il piano terra del palazzetto ed è composta da quattro vani comunicanti tra loro, due servizi igienici, una piccola cucina, un disimpegno ed un cortile interno in parte coperto ed in parte a cielo libero, dell'estensione di circa 40,00 m². L'unità non è dotata di garage.

L'ingresso dal civico 75 recapita nel suddetto cortile interno; gli altri tre ingressi si aprono direttamente nei vani dell'immobile prospicienti le pubbliche vie.

L'immobile è dotato di rifiniture di ottima qualità e presenta gli interni in stato di conservazione normale. Il vano in corrispondenza del civico 37 presenta la volta affrescata. Il numero elevato di ingressi dalle pubbliche vie direttamente ai vani dell'immobile nonché la distribuzione dei vani, fa ipotizzare anche un possibile utilizzo dello stesso per uffici o similari. Lo stato di conservazione degli esterni è buono; sulle facciate prospicienti le pubbliche vie si riscontra qualche lieve rigonfiamento e conseguente distacco d'intonaco. Il cortile interno è al rustico. L'immobile è stato oggetto in tempi recenti di un radicale intervento edilizio, comprendente il rifacimento di tutte le rifiniture e di tutti gli impianti; i lavori sono stati sospesi presumibilmente da circa dodici anni. Rimangono da realizzare sostanzialmente la pavimentazione e la tinteggiatura del cortile interno, oltre a rifiniture di lieve entità.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori con predisposizione per l'allaccio di questi ultimi e della caldaia.

L'impianto idrico è del tipo a collettori, con linee di distribuzione sotto traccia. Le linee di distribuzione dell'impianto elettrico sono anch'esse sotto traccia ed alimentano le prese di forza motrice ed i punti luce interni ed esterni; gli apparecchi di illuminazione non risultano installati. Gli impianti ausiliari sono costituiti da impianto telefono, TV e citofono.

L'unità immobiliare ha una superficie utile di 154,95 m² ed altezza massima pari a 4,50 m. Il cortile interno ha una superficie di circa 40,11 m².

La superficie commerciale, al lordo dei divisori e dei tamponamenti e del 50% dei muri di separazione con le unità confinanti è pari a 193,90 m².

Ai fini del calcolo della superficie ragguagliata sono stati considerati 10,26 m² di cortile interno. La superficie ragguagliata risulta pertanto $S_r = 10,26 \text{ m}^2 + 193,90 \text{ m}^2 = 204,16 \text{ m}^2$

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le risultanze dell'Agenzia del Territorio di Catania relativamente all'immobile in oggetto sono le seguenti:

Comune di Riposto (Codice: H325 – Provincia di Catania) – Foglio 1
Particella 606 - Sub 4 – cat A4 – Rend. 320,46 € - ind. V. F. Gioia n. 79 PT
Intestazione dell'immobile [REDACTED] con sede in [REDACTED]

4) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'unità immobiliare risulta priva del certificato di agibilità, che attesti la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente. Pertanto, con l'obiettivo di verificare le motivazioni di tale carenza documentale ed al fine di valutare i costi per ottenere tale certificazione, sono state effettuate delle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riposto e presso il Genio Civile di Catania, come riportato nel seguito.

I lavori risultano iniziati il 24/07/2007. Non è stata presentata la documentazione integrativa richiesta dal Comune con nota 2290 e non risulta agli atti alcuna comunicazione di ultimazione dei lavori con la relativa documentazione. La pratica edilizia quindi non è stata espletata.

Sui luoghi è stata accertata una lieve difformità dello stato di fatto dalla planimetria catastale: sui luoghi risulta infatti chiusa la porta presente in planimetria catastale nel vano avente un ingresso sulla via Flavio Gioia, che indicava una comunicazione tra il suddetto vano ed il corpo scala.

Inoltre sui luoghi sono state accertate difformità nella distribuzione interna dei locali di servizio rispetto al progetto presentato al Comune con la richiesta di autorizzazione di cui sopra. Non è stato realizzato inoltre il garage previsto in progetto e di conseguenza non è stato ampliato l'ingresso in corrispondenza del civico 79 di via Gioia.

La regolarizzazione dell'immobile è possibile ai sensi dell'art. 9 LR 37/85 e ss. mm. ii., considerata la tipologia e l'entità delle difformità riscontrate, mediante la presentazione al comune di pratica edilizia ed il pagamento della relativa sanzione, da definire con l'UT comunale.

E' inoltre necessario richiedere autorizzazione allo scarico dei reflui nella pubblica fognatura, corredata da tutta la documentazione tecnica richiesta dal caso, in quanto la richiesta inoltrata al comune di cui sopra non è stata espletata e ad oggi gli immobili risultano privi di autorizzazione allo scarico. Gli impianti di riscaldamento, idrico-sanitario ed elettrico di ciascuna unità immobiliare non sono dotati di "dichiarazione di conformità" ai sensi del D.M. 37/08.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Genio Civile di Catania risulta quanto segue.

E' stato depositato ai sensi della L. 1086/71 ed autorizzato ai sensi della L. 64/84, in data 07/11/2003, un progetto di ristrutturazione ed adeguamento sismico dell'intero fabbricato, con pratica individuata dal n. POS. 74928. Risultano inoltre effettuati il deposito della "Relazione a strutture ultimate" (art. 6 L. 1086/71) e del "Collaudo" (art. 7 L. 1086/71), quest'ultimo in data 06/11/2007 a firma dell'ing. Matteo Longo - A1885 CT.

Per il completamento della pratica presso l'Ufficio Genio Civile di Catania è necessario acquisire l'attestazione di deposito del Certificato di Conformità ex art. 28 L n. L.64/74.

In definitiva, per la redazione della certificazione di agibilità dell'immobile in oggetto, salvo più approfondite indagini, è necessario acquisire la seguente documentazione: certificato di conformità Genio Civile, documentazione catastale aggiornata, autorizzazione allo scarico reflui in pubblica fognatura, Attestato di Prestazione Energetica, dichiarazione di conformità impianti elettrico, idrico e di riscaldamento

5) STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata effettuata un'accurata indagine di mercato, consultando apposite banche dati ed assumendo informazioni in zona da colleghi professionisti ed operatori del settore, al fine di rilevare i valori di compravendita relativi a recenti transazioni di immobili con caratteristiche simili a quelli da valutare ed ubicati nelle aree circostanti. Da tale indagine è stato ricavato un intervallo di valori unitari di vendita variabile tra 1.050 €/m² e 1.350 €/m². Trattandosi di un immobile oggetto di recente ristrutturazione e che si presenta in ottime condizioni d'uso e con ottime rifiniture, si ritiene congruo adottare per la stima in oggetto il valore massimo dell'intervallo suddetto, pari a 1.350 €/m². Tale valore è stato applicato alla superficie ragguagliata dell'unità immobiliare, come ricavata al punto 2.1 della presente relazione. E' stata quindi applicata una detrazione corrispondente ai lavori da realizzare per ultimare il cortile interno ed infine, considerato che la mancanza di agibilità comporta un difetto di qualità del bene, si è ritenuto opportuno ridurre il valore così determinato di un importo corrispondente alle spese stimate per l'ottenimento della relativa certificazione.

Tutto ciò considerato, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima sia pertanto pari a 264.600 (duecentosessantaquattromilaseicento euro).

6) CONCLUSIONI

Considerata la destinazione d'uso dell'immobile in oggetto, esclusivamente per civile abitazione, considerata inoltre l'assenza di garage di pertinenza, che rende l'unità immobiliare meno appetibile per un'eventuale acquirente, considerata altresì la persistente contrazione del mercato delle compravendite immobiliari ed il perdurare del trend negativo dei prezzi di vendita, fattori che comportano un incremento dei tempi di realizzo, tutto ciò considerato e per quanto sopra esposto nel dettaglio, si ritiene che il

più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima sia il seguente:

Unità immobiliare A: **264.600 €** (duecentosessantaquattromilaseicento euro).

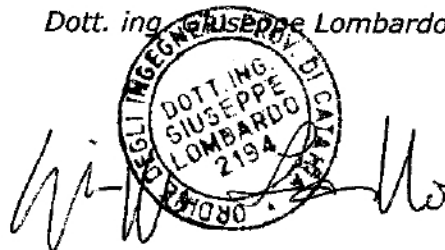
Allegati:

- pianta stato di fatto
- documentazione fotografica (n. 11 fotografie)
- visura e planimetria catastali

Catania, lì 15/05/2023

Il Perito

Dott. ing. Giuseppe Lombardo



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI DI CATANIA", "DOTT. ING. GIUSEPPE LOMBARDO", and "2194".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it