



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI CATANIA

Quarta Sezione Civile e Fallimentare

Ill.mo Sig. G.D. Dott. Alessandro Laurino

curatore del fallimento

Avv. Marianna Bennati

Esperto Stimatore

Ing. Roberto Corradini, con studio in Linguaglossa (Città Metropolitana di Catania) Via Nello Stagnitti n. 17

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

Indice	2
ELENCO ALLEGATI	4
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	4
DOCUMENTAZIONE PLANIMETRIE con punti di vista fotografici	4
Premessa	5
IDENTIFICAZIONE DEI BENI	5
Foglio 18 Particella 861 Sub 3	6
Difformità Ricontrate	6
Descrizione dell'immobile Foglio 18 Particella 861 Sub 3	6
Aree esterne	7
Documentazione fotografica	7
INTERNO	7
Considerazioni sulla consistenza dell'immobile	8
Strutture	8
Finiture:	8
Impianti	8
Infissi	8
Attestazioni sulle conformità Urbanistiche e Normative	9
Valutazione sulla consistenza dell'immobile Foglio 18 Particella 861 Sub 3	9
Foglio 18 Particella 861 sub 8	9
Difformità riscontrate Foglio 18 Particella 861 Sub 8	9
Descrizione del costruito Foglio 18 Particella 861 Sub 8	10
Aree esterne	10
Strutture	10
Finiture:	10
Impianti	10
Infissi	10
Attestazioni sulle conformità Urbanistiche e Normative	11
Definizione del perimetro attribuito all'immobile LOTTO 1	11
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI CIASCUN IMMOBILE	11
Foglio 18 particella 861 SUB 3	13
Stima attraverso il metodo sintetico comparativo	13
Stima con capitalizzazione del reddito	14
Stima Foglio 18 particella 861 SUB 3	14

RIDUZIONE DEL PREZZO ed oneri a scomputo Foglio 18 particella 861 SUB 3	15
Foglio 18 particella 861 SUB 8	15
Stima attraverso il metodo sintetico comparativo.....	15
Stima con capitalizzazione del reddito	16
Stima Foglio 18 particella 861 SUB 8	16
RIDUZIONE DEL PREZZO ed oneri a scomputo Foglio 18 particella 861 SUB 8	17
LOTTO 1 Stima Totale	17
Calcolo Usufrutto del Bene.....	17
Conclusioni	18



 **ELENCO ALLEGATI**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE PLANIMETRIE con punti di vista fotografici































Premessa

Con ISTANZA TELEMATICA n.13 del 26/09/2019 l'Avv. Marianna Bennati, nominata curatore del fallimento in epigrafe "chiedeva" al Signor G.D. la nomina del sottoscritto Ing. Corradini Roberto, nato a S. Agata di Militello (ME) il 06/11/1973, residente a Linguaglossa (CT) in via Nello Stagnitti n. 17, con Studio in Linguaglossa (CT) via Nello Stagnitti n. 17, (cod. fisc. CRR RRT 73S06 I199D – part. I.v.a. n. 03014610830).

In data 27/09/2019 l'ill.mo Giudice autorizzava la nomina di stimatore.

All'esperto venivano posti i seguenti "quesiti":

- verificare la regolarità urbanistica degli immobili in capo al fallito e la stima degli stessi.

Oltretutto si autorizzava l'esperto ad acquisire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania e presso l'Agenzia del Territorio competente ogni documentazione utile all'espletamento del mandato. Preso atto dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, ha provveduto quasi da subito all'espletamento del mandato eseguendo i sopralluoghi sugli immobili indicati; nel particolare caso i ritardi sulla consegna sono stati determinati da innumerevoli problematiche con l'istanza di accesso agli atti che solo intorno al mese di settembre 2023 si sono risolti limitatamente a tutti gli immobili sul Comune di Catania; è da dire che sono stati depositati innumerevoli solleciti all'Ente, tutti dettagliatamente relazionati con note inviate alla cortese attenzione del Curatore.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Viene trattata l'identificazione dei beni comprensivamente di, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

Bene oggetto della stima, per come riportato nella documentazione catastale prodotta dal Curatore : immobile sito in Catania Via Duca Degli Abruzzi al piano primo e identificato catastalmente (Catasto fabbricati del Comune di Catania) al:

- **1 Unità immobiliare site nel comune di Catania – catasto dei Fabbricati**

- Foglio 18; Particella 861: SUB 3; Zona Cens. 1; Categoria A2; totale 72 m²; totale escluse aree scoperte 64 m²;

- **2 Unità immobiliare site nel comune di Catania – catasto dei Fabbricati**

- Foglio 18; Particella 861: SUB 8; Zona Cens. 1; Categoria C6; totale 24 m²;

Intestazione degli immobili 1

Foglio 18 Particella 861 Sub 3

Dalle visure effettuate l'immobile è indentificato al foglio 18 p.lla 861 sub 3. Durante il sopralluogo sono emerse difformità particolarmente evidenti rispetto alla documentazione reperita dal CTU.

Difformità Ricontrate

La presenza di una struttura temporanea ed amovibile sul balcone e la creazione di un openspace fra salone e cucina. Queste difformità del tutto sanabili saranno riportate come costo a scomputo.

Descrizione dell'immobile Foglio 18 Particella 861 Sub 3

L'immobile si trova al piano primo dello stabile condominiale ed è composto da due vani più accessori (bagno e cucina). Nella configurazione attuale la cucina è un ambiente aperto assieme al soggiorno e lateralmente un bagno mentre nella posizione laterale una camera da letto.

Un ampio balcone costeggia tutto lo sviluppo dell'appartamento aumentandone di pari grado il valore per la presenza di luce su tutti gli ambienti.

Aree esterne

Sono determinate dalla parte dei box auto situati nella parte semi interrata.

Documentazione fotografica.

È riportata nell'allegato corrispondente all'immobile

Allegata alla presente descrizione la planimetria di rilievo con punti di vista fotografici PL FO 01.

INTERNO.

Edificio al piano primo con ingresso direttamente dal corpo scale. Condominio collegato ai vari impalcanti da corpo ascensore interno.

Scale interamente rivestite in marmo e ingresso in condizione manutentive sufficienti.

Il primo ambiente è un salone collegato direttamente alla cucina e su tutti i rimanenti la stessa tipologia di pavimentazione in gres porcellanato (FO 12 – 13 -14 -15).

Esiste solo un piccolo disimpegno fra l'open space e il bagno e la camera da letto.

Servizi: un unico principale piastrellato sulle pareti intervallate da alcuni elementi decorati.

Camera 1 camera da letto con colori tenui sulle pareti e pavimentazione in gres porcellanato (FO 1 - 2).

Cucina pareti rivestite con piastrelle colori chiari pavimentazione in gres porcellanato (FO 15 – 13); questo ambiente si affaccia sul balcone mansardato con mansarda da regolarizzare.

Soggiorno adibita a camera direttamente collegata alla cucina open space.

Considerazioni sulla consistenza dell'immobile.

Tutti gli ambienti godono di una buona illuminazione e per questo acquistano meritevole valore intrinseco. Non vi sono particolari dettagli architettonici in tutto l'immobile che contestualmente, anche se ben rifinito, non presenta particolari caratteri di pregio artistico.

Tutto sommato per come si propone allo stato di fatto gode di una buona valutazione immobiliare.

Strutture

- In sufficiente stato di conservazione non manifestano segni tangibili di particolari problematiche dovute all'esposizione agli agenti atmosferici. Qualche visibile affioramento di elementi salini.
- Il sistema è costruito per intero in cemento armato con intelaiatura di travi e pilastri. Non essendo stato collaudato potrebbe non rispondere in maniera rigorosa ai sistemi di prevenzione sismica adottati dalle cogenti normative.

Finiture:

- Interamente rifinito all'esterno e all'interno.
- Discrete ma non di pregio all'interno

Impianti

- Termico (non si riscontra presenza di certificati di conformità).
- Elettrico in sufficienti condizioni; non sono presenti certificati di conformità
- Idrico in sufficienti condizioni non sono presenti certificati di conformità.

Infissi

- Esterni in alluminio non a taglio termico con vetrocamera.
- Interni (porte) in struttura semplice di legno impiallacciato.

Tutte le difformità possono essere sanate e per le parti in eccedenza si mette a scomputo dal valore; la regolarizzazione delle stesse che non risulta eccessivamente onerosa essendo la stragrande parte delle opere a carattere temporanee e amovibile.

Tutte le necessarie prerogative di regolarizzazione verranno considerate a scomputo dal valore dell'immobile.

Valutazione sulla consistenza dell'immobile Foglio 18 Particella 861

In definitiva l'ambiente risulta essere in discreto stato di consistenza e non si presentano particolari situazioni di degrado.

Valutazione Buona in merito anche alle potenzialità attualmente inesprese dell'esterno e alla conseguente integrazione delle stesse con l'immobile.

Foglio 18 Particella 861 sub 8

È la particella corrispondente al Box auto coperto al piano seminterrato. Fa parte dello stesso stabile ed è servita dal corpo scala e dall'ascensore condominiale.

Le foto afferenti alla particella in esame sono Foto -17 - 18 - 19.

Essendo la particella in questione strettamente legata all'immobile di cui al SUB 3 si ritiene per le questioni di facile vendita di mercato, ammettere, nel piano di riparto, la stessa come strettamente collegata al Lotto 1.

Difformità riscontrate Foglio 18 Particella 861

Di lieve entità e tutte sanabili.

Box auto con rifiniture, pavimentato con pavimentazione grigia. Non si riporta documentazione fotografica dell'interno poiché all'epoca del sopralluogo l'intero Box era occupato da una macchina, rientrando nel fallimento, che non poteva essere spostata a causa della mancanza della batteria necessaria per l'avviamento.

Il Box auto può comunque ospitare una sola vettura.

Aree esterne.

Area interamente impermeabilizzata con ampi spazi di manovra e interamente di natura condominiale.

Strutture

- In sufficiente stato di conservazione non manifestano segni tangibili di particolari problematiche dovute all'esposizione agli agenti atmosferici.
- Il sistema è costruito per intero in cemento armato con intelaiatura di travi e pilastri ed è totalmente privo di rompagnature; insiste solo l'intelaiatura principale il corpo scale e l'impermeabilizzazione dell'ultimo impalcato.

Finiture:

- Presenti ed in sufficiente grado di conservazione.

Impianti

- Solo elettrico senza certificato di conformità

Infissi

- Porta basculante in lamiera e ferro.

Tutte le difformità possono essere sanate si mette a scomputo dal valore dell'immobile.

Definizione del perimetro attribuito all'immobile LOTTO 1

Il lotto 1 avrà in perimetrazione:

- **1 Unità immobiliare site nel comune di Catania – catasto dei Fabbricati**
 - **Foglio 18; Particella 861: SUB 3; Zona Cens. 1; Categoria A2; totale 72 m²; totale escluse aree scoperte 64 m²;**
- **2 Unità immobiliare site nel comune di Catania – catasto dei Fabbricati**
 - **Foglio 18; Particella 861: SUB 8; Zona Cens. 1; Categoria C6; totale 24 m²;**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI CIASCUN IMMOBILE

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili si è proceduto alla stima partendo in prima battuta da una valutazione appropriata del prezzo di mercato attraverso una comparazione tra immobili simili.

I dati per la ricerca della stima più probabile sono stati ricavati:

- Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull' immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona. Un'altra parte dei dati è stata reperita dai siti web di diverse agenzie che avessero annunci di vendita sulla zona in esame.
- Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari

Quotazione Agenzia del territorio

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Centrale/Teatro Massimo, Civita, Antico Corso, Duomo, Sangiuliano, Alcala, Dusmet, Porto, Universita, P.zza Dante, Etnea/P, Garibaldi/P

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1950	L	4,8	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1500	L	3,6	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	650	970	L	2,2	3,3	L
Autorimesse	NORMALE	850	1250	L	3,5	5,2	L
Box	NORMALE	1100	1650	L	4,5	6,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Foglio 18 particella 861 SUB 3

Per il Foglio 18 particella 861 SUB 3 date le potenzialità attualmente inesprese ma proponibili in funzione dell'area a disposizione si considera la classificazione Abitazioni civili. Questo in relazione al fatto che realmente potrebbe essere così classificato in relazione alle minime spese che potrebbero essere investite per avere un valore immobiliare molto alto.

Stima attraverso il metodo sintetico comparativo

- Per gli immobili assimilabili il prezzo di mercato trovato è pari a € 1850,00 al m². Nel caso in esame si metteranno a scomputo le pratiche di regolarizzazione; la riduzione verrà effettuata oltre che sui coefficienti di merito anche su un ulteriore 15% che comprenderà l'insieme delle caratteristiche qualitative che vengono meno rispetto all'epoca di costruzione che è piuttosto recente. Stima con il metodo sintetico comparativo

STIMA CON IL METODO SINTETICO COMPARATIVO CORRETTO CON COEFFICIENTE DI MERITO

Valore di stima mercato	€ 1.850,00
Superficie commerciale (SC)	78,00 mq

Valore OMI	€ 1.625,00
Coefficiente di merito	-11,75%
Valore medio	€ 1.737,50
Valore di stima (V_1)	€ 119.600,81

Stima con capitalizzazione del reddito

STIMA CON IL METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Superficie commerciale (SC)	78,00 mq
Reddito medio mensile	€ 561,60
Reddito mensile attuale Stimato in base al canone defuito nei contratti e considerando tutti i box occupati	€ 2.246,40
<u>Descrizione</u>	
Reddito annuo lordo presunto	€ 16.848,00
Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	€ 4.212,00
Reddito annuo netto presunto (R_n)	€ 12.636,00
Tasso capitalizzazione (r)	5,0%
Valore ricavato con la capitalizzazione del reddito netto presunto ($V_2 = R_n / r$)	€ 254.109,38

Stima Foglio 18 particella 861 SUB 3

VALORE DI STIMA

Valore di stima ($V_1 + V_2$)/2	€ 186.855,09
--------------------------------------	--------------

Considerando quanto in precedenza la stima è di:

		Riduzion e		
€			€	
186.855,09	—	15%	158.826,83	
	—			

		€
REGOLARIZZAZIONE		6.500,00
lavori e oneri servizi a scomputo Lotto2		1.200,00
totale		€ 5.300,00

VALORE DEL BENE 153.526,83 €

Foglio 18 particella 861 SUB 8

Per il Foglio 18 particella 861 SUB 8 date le potenzialità attualmente inesprese ma proponibili in funzione dell'area a disposizione si considera la classificazione BOX. Questo per il fatto che realmente potrebbe essere così classificato in relazione alle minime spese che potrebbero essere investite per avere un valore immobiliare molto alto.

Stima attraverso il metodo sintetico comparativo

- Per gli immobili assimilabili il prezzo di mercato trovato è pari a € 1300,00 al m². Nel caso in esame la riduzione verrà effettuata oltre che sui coefficienti di merito anche su un ulteriore 15% che comprenderà l'insieme delle caratteristiche qualitative che vengono meno rispetto all'epoca di costruzione che è piuttosto recente. Stima con il metodo sintetico comparativo

STIMA CON IL METODO SINTETICO COMPARATIVO CORRETTO CON COEFFICIENTE DI MERITO

Valore di stima mercato	€	1.300,00
Superficie commerciale (SC)		24,00 mq
Valore OMI	€	970,00
Coefficiente di merito		16,00%
Valore medio	€	1.135,00
Valore di stima (V_1)	€	31.598,40

Stima con capitalizzazione del reddito

STIMA CON IL METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Superficie commerciale (SC)		24,00 mq
Reddito medio mensile	€	66,00
Reddito mensile attuale Stimato in base al canone defiito nei contratti e considerando tutti i box occupati	€	2.500,00
<u>Descrizione</u>		
Reddito annuo lordo presunto	€	15.396,00
Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	€	3.849,00
Reddito annuo netto presunto (R_n)	€	11.547,00
Tasso capitalizzazione (r)		15,0%
Valore ricavato con la capitalizzazione del reddito netto presunto ($V_2 = R_n / r$)	€	76.980,00

Stima Foglio 18 particella 861 SUB 8

VALORE DI STIMA

Valore di stima ($V_1 + V_2$)/2	€	54.289,20
--------------------------------------	---	------------------

Considerando quanto in precedenza la stima è di:

€		Riduzione	€
54.289,20	_____	15%	46.145,82

LOTTO 1 Stima Totale

Per il Lotto 1:

Foglio 18 particella 861 SUB 8

Foglio 18 particella 861 SUB 3

si stima un costo al venditore totale di:

€ 199.672,65

Calcolo Usufrutto del Bene

Per il calcolo dell'usufrutto sull'intero immobile poiché l'atto di compravendita prevede il diritto di accrescimento delle rispettive quote sul più longevo dei coniugi si valuta tutto il prezzo al venditore del Lotto 1.

le tabelle dei coefficienti per il calcolo dell' **usufrutto vitalizio** in base al tasso di interesse legale nell'anno di riferimento su cui impostare il calcolo sono di seguito riportate:

Tabella 1 Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 5,00%

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	19	95	5
da 21 a 30	18	90	10
da 31 a 40	17	85	15

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 41 a 45	16	80	20
da 46 a 50	15	75	25
da 51 a 53	14	70	30
da 54 a 56	13	65	35
da 57 a 60	12	60	40
da 61 a 63	11	55	45
da 64 a 66	10	50	50
da 67 a 69	9	45	55
da 70 a 72	8	40	60
da 73 a 75	7	35	65
da 76 a 78	6	30	70
da 79 a 82	5	25	75
da 83 a 86	4	20	80
da 87 a 92	3	15	85
da 93 a 99	2	10	90

Si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (5,00%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.

prezzo 199.672,65 €

età usufruttuario 78 Anni

Usufrutto 59.901,79 €

Nuda Proprietà 139.770,85 €

Conclusioni

Il Lotto 1 quotati in funzione delle rispettive peculiarità e in base alle analisi determinate ha un valore totale di:

prezzo 199.672,65 €

Il Valore dell'usufrutto stimato è di

Usufrutto 59.901,79 €

Nel ringraziare la S.V: Ill.ma per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della presente:

- Planimetria rilievi fotografici
- Documentazione Fotografica
- Non si allega regolarità urbanistica del bene poiché documentazione troppo voluminosa
- visure catastali e planimetrie

Linguaglossa (CT), li 30/09/2023

Il C.T.U.

Ing. Corradini Roberto