

Visto,

al curatore per la liquidazione
24/04/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO N° 56/2017

e in proprio

di

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Laurino

Curatore fallimentare: Avv. Manuela Perna

Perito Stimatore: Ing. Giorgio Benigno

INTEGRAZIONE

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Il Perito Stimatore
(Ing. Giorgio Benigno)

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Ingegnere Giorgio Benigno, libero professionista con studio in Tremestieri Etneo via Leonardo da Vinci n.45, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania, n.B426, incaricato in data 23.01.2023 dal curatore fallimentare Avv. Manuela Perna, giusta autorizzazione del Giudice Delegato, quale Perito Estimatore di alcuni beni immobili posseduti dalla fallita ditta:

ASTE GIUDIZIARIE® con sede in

Eseguita su detta relazione di stima dei beni immobili in carico al fallimento in data 03/07/2023 a seguito di nota esplicativa richiesta richiesta dal Notaio G. Galeardi e come concordato con il curatore fallimentare Avv. Manuela Perna ho eseguito un nuovo sopralluogo giorno 07.03.2024 alla presenza dei Sigg.ri:

- Sig. ██████████ proprietario

Presso l'immobile di via Torre s.n.c. sito nel Comune di Sant'Alessio Siculo (ME), adibito a civile abitazione, per verificare alcuni possibili abusi presenti sulle unità immobiliari site nel comune di S.Alessio Sculo (ME).

Venivano quindi espletate le attività di verifica e controllo delle unità immobiliari.



Premesso tutto quanto detto nella precedente relazione peritale si precisa che durante il sopralluogo del 14.02.2023 non era stato possibile accedere all'interno delle unità immobiliari nè tanto meno raggiungere la terrazza di copertura in quanto non si erano trovate le chiavi per accedere.

RIFERIMENTI CATASTALI DEI BENI OGGETTO DI VERIFICA

I dati catastali e le quote come ripartite attualmente non sono variate:

L'immobile è quello sito nel comune di Sant'Alessio Siculo – codice I215 – Provincia di Messina;

Foglio 5 Particella 440 Subalterno 8 – Categoria C/6 – Metri quadri 39,00 Rendita catastale 159,12 Euro, Via Torre, s.n.c. piano S1. Proprietà per 12/18 di [REDACTED] per 2/18 [REDACTED] per 2/18 [REDACTED] per 2/18 [REDACTED]

Foglio 5 Particella 440 Subalterno 32 – Categoria A/4 – Vani 3 Rendita catastale 209,17 Euro, Via Torre, s.n.c. piano 2. Proprietà per 12/18 di [REDACTED] per 2/18 [REDACTED] per 2/18 [REDACTED] per 2/18 [REDACTED]

Foglio 5 Particella 440 Subalterno 38 – Categoria F/5 – Via Torre, s.n.c. piano 3. Proprietà per 12/18 di [REDACTED] per 2/18 [REDACTED]

██████████, per 2/18 ██████████

██████████, per 2/18 ██████████

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Premesso tutto quanto descritto nella relazione peritale, a seguito di nuovo sopralluogo questa volta procedendo con l'accesso a tutte le unità immobiliari ho potuto verificare l'esistenza di alcuni abusi edilizi.

L'unità immobiliare al piano secondo dell'immobile è censito catastalmente al Foglio 5 Particella 440 sub 32 con categoria catastale A/4 con una rendita catastale di 209,17 euro, presenta una superficie lorda totale complessiva di 52,00 mq. con una superficie balconata a contorno di 7,00 mq. con un'altezza netta di 2,85 m ed è formato da un ingresso soggiorno con angolo cottura di 18,45 mq., posto subito all'ingresso, alla cui destra si accede ad un disimpegno di 1,65 mq. che rivela la presenza di una un wc di 2,50 mq, una cucina di 13,90 mq, e da una camera da letto di 15,50 mq. Risulta essere conforme alla planimetria catastale presentata nel 1988 con la catastazione del fabbricato e quindi privo di abusi.

Il vano con destinazione garage censito al Foglio 5 Particella 440 Sub 8 con categoria catastale C/6 e una rendita catastale di 159,12 euro che in planimetria presenta un vano unico di circa 39,00 mq al piano seminterrato, presenta diverse difformità dalla planimetria catastale originaria in quanto



all'interno del vano unico è stato ricavato un ambiente adibito a bagno, dove dovrebbe esserci una corte esclusiva che potrebbe essere un terrazzino, è stato ricavato un vano seminterrato con copertura in calcestruzzo pavimentata dove sono presenti alcuni lucernai. Questo vano adibito a deposito ha accesso dal vano unico con destinazione a garage che allo stato attuale è adibito zona notte e soggiorno, inoltre è stato ricavato un cucinino nel balcone esterno che risulta essere chiuso con infissi e vetri.

La terrazza di copertura censita catastalmente al Foglio 5 Particella 440 sub 38 con categoria catastale F/5 presenta una superficie calpestabile di circa 70,00 mq. In questo subalterno è presente un abuso in quanto in corrispondenza di porzione della terrazza è stata realizzata una struttura precaria di circa 35mq coperta adibita a civile abitazione, alla quale non è stato possibile accedere.

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

In conseguenza alle verifiche effettuate in data 07/03/2024 le unità immobiliari censite con i dati catastali indicati in precedenza situata nel comune di Sant'alessio Siculo in provincia di Messina i valori unitari che sono stati assunti nella relazione peritale non cambiano in quanto nella perizia è stato valutato quanto realizzato in conformità con la normativa urbanistica comunale vigente. Quindi rimane applicato il metodo del

confronto, attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, in particolare alle fonti seguenti:

1. Listino dei valori degli immobili sulla piazza della provincia di Messina, edito da Borsa Immobiliare di Messina, n. 12/2022;
2. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2022;
3. Fonti dirette in loco.
4. Valore Fiscale e/o catastale (rendita catastale)

L'unità immobiliare censita in catasto al Foglio 5 Particella

440 **Subalterno 32** – Categoria A/4 – Valore Commerciale
 $52,00 * 1.495,00 = 77.740,00$ euro

L'unità immobiliare censita in catasto al Foglio 5 Particella

440 **Subalterno 8** – Categoria C/6 – Valore Commerciale
 $39,00 * 600,00 = 23.400,00$ euro

Effettuate le nuove verifiche e valutazioni ritengo che sia corretto detrarre al valore delle unità immobiliari il costo delle opere per ripristinare lo stato dei luoghi dove sono presenti abusi edilizi.

Quindi per il subalterno 8 si tratta della demolizione del vano bagno e del solaio di copertura al vano deposito seminterrato realizzati abusivamente.

Per il sub 38, la terrazza, con la rimozione della struttura precaria realizzata senza le dovute autorizzazioni.

Tali opere di ripristino sono valutate in percentuale sul valore delle

stesse in ragione del 30%.

Avremo quindi:

Valore Commerciale del sub 32 di **77.740,00 – 30% = 54.418,00**

euro

Valore Commerciale del sub 8 di **23.400,00 – 30% = 16.380,00**

euro

Valore complessivo dell'unità immobiliari e del Garage è

70.798,00 euro

Il valore delle quote di proprietà della fallita sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] relative all'unità immobiliare con garage sita in

Sant'Alessio Siculo censita all'agenzia del territorio al Foglio 5

Particella 440 Subalterni da 8, 32 e 38 ammontana come da

riepilogo:

- Per le unità immobiliari censite in catasto al Foglio 5

Particella 440 **Subalterno 8, 32 e 38** del valore stimato di

complessivi **70.798,00 euro** per la quota di proprietà di

12/18 = 47.198,67 euro

Quindi il valore di mercato delle quote di proprietà della Sig.ra

[REDACTED] è di **47.198,67 euro**

CONCLUSIONI

Per l'immobile sito nel Comune di Sant'Alessio Siculo

(ME) tenendo conto delle condizioni di conservazione attuali

dell'unità immobiliare con garage e terrazza, della situazione

fallimentare, per rendere appetibile l'acquisto delle quote della

Sig.ra [REDACTED] ritengo congruo un ribasso del 30% rispetto al valore di mercato.

Quindi avremmo $47.198,67 - 30\% = 33.000,00$ (Euro trentatremila/00). (Lotto 3)

Riepilogando abbiamo:

Lotto n.3 per un valore stimato di 33.000,00 euro

Lo stimatore ritenendo così di aver espletato l'incarico ricevuto, rimane a disposizione del Giudice delegato e del Curatore fallimentare per qualunque delucidazione e/o chiarimento.

Catania 16/04/2024

Il Perito Stimatore
(Ing. Giorgio Benigno)

