

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

Relazione di stima in riferimento a beni immobiliari

ricadenti nella Provincia di Catania

RELAZIONE

Con ordinanza del 21.12.2012, il sottoscritto Geom. Anastasi Francesco è stato nominato C.T.U. nel fallimento della signora [REDACTED]

con il mandato di periziare gli immobili di sua proprietà siti nei Comuni di Mascali, Riposto e Giarre.

Con provvedimento del 09.11.2021 il signor Giudice delegato incaricava il sottoscritto di procedere alla rivalutazione dell'immobile sito nel territorio del Comune di Giarre, ma residenzialmente ricadente nel Comune di Riposto, viale Immacolata N°130 piano 1°.

Dopo aver provveduto ad eseguire i rilievi ed avvalendosi di tutti i supporti cartacei propedeutici per addivenire alla stima degli immobili, il sottoscritto C.T.U., è oggi in grado di sottoporre alla cortese attenzione del Signor Giudice Delegato Dottor Fabio Letterio Cirao e del Curatore Fallimentare Avv. Carmela Pontorno, la presente relazione di stima.

- IMMOBILE SITO IN GIARRE/RIPOSTO IN DITTA [REDACTED]

[REDACTED] PROPRIETA' PER 1000/1000 (bene personale).

IDENTIFICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA.

Appartamento per civile abitazione, viale Immacolata N°130 piano 1°, sito nel territorio del Comune di Giarre, ma residenzialmente ricadente

nel Comune di Riposto, per avvenuta convenzione tra i due Comuni stipulata nel 1950.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Giarre al Foglio 30 particella 503 sub.3, categoria A3 (abitazione di tipo economico), classe 5^a vani 7, con Rendita catastale di Euro 451,90.

Attualmente il bene di cui sopra, risulta in ditta [REDACTED] giusto atto di compravendita stipulato dal notaio Filippo Patti di Riposto il 11.05.1992 con repertorio N°130515 per il Foglio 30 particella 408 sub.3 e giusto atto di compravendita stipulato dal notaio Filippo Patti di Riposto il 14.7.1988 con rep. N°80756 per il Foglio 30 particella 408 sub.4, oggi censito con Foglio 30 particella 503 sub.3 per variaz. del 8.2.2012 (Bonifica per identificativo catastale) e per precedente variaz. catastale del 02.04.2004 per fusione dei due sub. ex sub.7 Foglio 30 Particella 408, il tutto eseguito in assenza di Autorizzazione Comunale che doveva essere rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Giarre compreso la realizzazione della veranda (eseguita abusivamente). Per quanto riguarda la Destinazione Urbanistica del bene in oggetto, dalla consultazione effettuata presso l'U.T.C., in base al P.R.G. del Comune di Giarre, ricade in Zona "E" (Zona Agricola) con indice di fabbricabilità dello 0,03 mc/mq.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE.

L'immobile, risulta ubicato nell'area periferica tra i due Comuni di Giarre e Riposto in Zona B1 del Comune di Giarre e precisamente.

Dopo aver superato il porto turistico di Riposto, detta strada che costeggia

il lungomare del medesimo Comune, la si percorre fino a raggiungere l'incrocio ubicato a metri 1.100 circa, si svolta a sinistra e si percorre detta strada per circa 650 metri fino a raggiungere un incrocio. Sopraggiunti a detto incrocio si svolta a sinistra e dopo aver percorso circa 100 metri, al che, dopo la effettuazione di controlli in loco si rileva che è stato localizzato l'immobile interessato.

Esso, fa parte di un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra, realizzato antecedente al primo settembre 1967 dall'I.A.C.P. della Provincia di Catania, e successiva pratica N°239/1995 per manutenzione straordinaria e confina a nord, a sud e ad est con cortile condominiale interno e ad ovest con viale Immacolata.

L'intero edificio, è stato eseguito con struttura portante in c.a., mentre i solai e i balconi sono stati realizzati in latero-cemento.

I prospetti sono stati rifiniti in intonaco successivamente tinteggiato, mentre gli infissi esterni sono in monoblocco zincato preverniciato, forniti di ante in alluminio anch'esso zincato del tipo a persiana.

Completano il tutto gli impianti idrico, elettrico e fognante posti adeguatamente sotto traccia.

All'interno, la presente unità immobiliare, è composta da un soggiorno cucina, quattro camere da letto, un bagno, una lavanderia, un ripostiglio ed un disimpegno; il tutto esteso per una superficie totale utile residenziale di mq.133,55, una superficie utile non residenziale di mq.3.95 (balcone verandato), di mq.11,83 (balcone), il tutto per un'altezza utile di mt.3,00.

Le rifiniture interne sono così come segue:

pavimentazione del tipo in ceramica, pareti con rivestimento in intonaco civile e successiva tinteggiatura in plastico, mentre nella cucina, bagno e lavanderia parte in piastrelle di ceramica e parte sovrastante tinteggiata a tempera compreso il soffitto di tutto l'immobile.

Gli infissi esterni sono in monoblocco zincato preverniciato, forniti di di ante in alluminio anch'esso zincato del tipo a persiana, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.

Completano il tutto gli impianti idrico, elettrico e fognante posti adeguatamente sotto traccia, ed inoltre, da una ricognizione generale lo stato manutentivo è risultato di buon livello in quanto non sono stati rilevati né dissesti né lesioni di notevole importanza.

Dal sopralluogo effettuato il 16.03.2022, l'immobile in oggetto risulta occupato da [REDACTED] figlia della fallita signora [REDACTED] [REDACTED] come da verbale di sopralluogo allegato.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene in base ai riscontri effettuati che la attuale determinazione del valore di stima dell'immobile precedentemente descritto, si ottiene applicando il metodo di stima del valore intrinseco ovvero la ricerca del valore venale dell'immobile all'attualità, e pertanto il criterio da adottarsi è quello della determinazione del più probabile valore di mercato, considerando però che anche il fattore **COVID 19** ai fini della valutazione, ha influito pesantemente in modo negativo nell'economia del mercato immobiliare a carattere nazionale.

Nel particolare caso in esame, nell'intesa che le trattative di un eventuale acquisto debbano essere riferite ad immobile libero da vincoli o cose, è parso opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato in base ai valori unitari di consistenza, detto metodo consiste nello applicare al parametro "metro quadrato" un valore unitario sinteticamente determinato attraverso vagliate ricerche, ed inoltre effettuando dei raffronti partendo da prezzi noti di immobili aventi caratteristiche analoghe o prossime. Tenuto conto che l'immobile risulta ubicato in Zona periferica rispetto alla città di Giarre, fornita di strade, negozi, scuole illuminazione, si ritiene equo applicare ai fini del valore di stima di **Euro 710,00** al mq. e sviluppare quanto segue:

Valutazione

Appartamento	$\text{mq. } 133,55 \times 1,00 \times \text{Euro } 710,00 = \text{Euro } 94.820,50$
Balconi	$\text{mq. } 15,78 \times 0,20 \times \text{Euro } 710,00 = \text{Euro } 2.240,76$
totale stimato Euro 97.061,26.	

Pertanto l'importo totale stimato è di **Euro 97.061,26**, diconsi in lettere **Euro novantasettemilazerosessantuno/26.**

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE.

(stima valore in base alla capitalizzazione dei redditi).

Il sottoscritto C.T.U. procede alla determinazione del valore di stima dell'immobile precedentemente descritto nella presente relazione in oggetto, applicando il metodo di stima in base alla capitalizzazione dei redditi che normalmente si effettua moltiplicando per venti volte il reddito lordo, fissando la rendita teorica al 4 % applicando quindi la seguente formula:

$V = R \times K$ dove V = Valore dell'immobile, R = reddito e K = costante.

Valore immobile = Euro 4.320,00 x 20 = Euro **86.400,00** al tasso del 4%.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE IN BASE AL VALORE DI MERCATO.

Il seguente valore viene applicato allo scopo di ottenere tra i due valori sopra esposti la valutazione di mercato quanto più prossima al valore effettivo dell'immobile allo stato attuale applicando la seguente formula:

$V_m = (V_c + V_r) : 2$ dove

V_m = Valore di mercato

V_c = Valore commerciale

V_r = Valore di reddito, quindi si ottiene quanto segue:

$V_m = (\text{Euro } 97.061,26 + \text{Euro } 86.400,00) : 2 = \text{Euro } \underline{\underline{91.730,63}}$ che si arrotonda ad Euro **92.000,00**.

Pertanto il valore di mercato è di Euro **92.000,00**, diconsi in lettere Euro **novantaduemila/00**.

Si conclude che alla presente perizia saranno allegati la documentazione fotografica dello stato di fatto all'attualità ed il verbale di sopralluogo del 16.03.2022.

Tanto si doveva alla cortese attenzione del Giudice Delegato.

Catania 22.03.2022

Geom. Francesco Anastasi

