



TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTI



AL SIG. G.D. AL FALLIMENTO di [REDACTED]



N° 76/2017 R.G.



RELAZIONE INTEGRATIVA DI STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto geom. Vittorio Spampinato, nominato perito estimatore dei beni facenti parte della massa attiva del fallimento "[REDACTED]", dopo gli opportuni sopralluoghi e accessi fatti nel locale oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad eseguire i rilievi di rito per poter espletare l'incarico conferito.

Dopo gli opportuni sopralluoghi e i rilievi anche fotografici, sono state fatte le ricerche catastali e richieste le planimetrie per poter confrontare lo stato dell'immobile con l'elaborato .

Il compendio immobiliare consta di quattro unità: un appartamento al piano terra rialzato; uno al piano primo e secondo; e due box auto al piano seminterrato dell' edificio n° 5, ubicato in territorio del comune di S. Agata Li Battiati CT, all' interno del complesso residenziale " IL GAZEBO" in via Barriera del Bosco 4;

PROVENIENZA

Gli immobili sono stati acquistati con unico atto di compravendita in notaio Fazio dr. Carmelo da Catania e registrato al n° 46687 di repertorio e n° 3772 di raccolta con rogito avvenuto in data 16/7/1981 e registrato il 4/8/1981, Tra la società [REDACTED] e il dott. [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è stato edificato con concessione edilizia n° 964 e 965 del 28/3/1974 e successive varianti n° 964V e 965V del 01/10/1977 rilasciate dal comune di S. Agata Li Battiati; Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 10/12/1983 n° 3146 protocollo n° 17629.



GEOM. VITTORIO SPAMPINATO VIA VINCENZO GIUFFRIDA 176/G 95128 CATANIA TEL/FAX 095-432649
E.mail. vittoriospampinato@alice.it - cod.fiscale. SPMVTR54R12C351M - P.IVA -01781730872

N.B: L'appartamento al piano terra-rialzato è collegato all' appartamento soprastante, piano primo, tramite scala interna in cls, avente le stesse caratteristiche, di progetto, di quella che collega il piano primo con il secondo. Tale scala è stata eseguita in difformità al progetto e non è stata regolarizzata; il piano terra rialzato non corrisponde alla planimetria catastale in atti all' ufficio del territorio; Altre difformità, tra la planimetria catastale e lo stato attuale, sono state regolarizzate dal punto di vista urbanistico e non quello catastale. In particolare il piano terra rialzato non è conforme alla planimetria catastale e al progetto approvato per modeste variazioni interne oltre a quanto già accennato; anche il piano primo è coinvolto alla regolarizzazione sia per la scala di collegamento e sia per le modeste variazioni interne rispetto alla stessa planimetria.

Esiste una autorizzazione del Sindaco n° 229 del 29/7/1986, protocollo n° 1245 che autorizzava *“..i lavori necessari per l'apertura di un vano porta per l'accesso diretto al terreno di pertinenza esclusiva della palazzina e per la sistemazione del terreno stesso, (...) come da progetto allegato.*

Tale intervento interessa l'ingresso della palazzina e il giardino.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati del comune di S. Agata Li Battiati in ditta a Consoli Salvatore nato a Catania il 19/4/1937, al foglio 3 particella **847**:

- a) Sub **1** Categoria A/7 classe I[^] consistenza 6 vani, superficie catastale escluse aree scoperte, 111 m² Superficie complessiva m² 116; rendita €. 526,79; piano terra, via del Bosco 4
- b) Sub **2** Categoria A/7 classe I consistenza 9,5 vani superficie catastale escluse aree scoperte m² 222,00 complessiva m². 229,00; rendita €. 834,08; piano 1 e 2 Via del Bosco 4;
- c) Sub **4** Categoria C/6 classe III consistenza m² 41,00 rendita €.116,46, piano seminterrato Via del Bosco 4
- d) Sub 5 categoria C/6 classe III consistenza m² 25,00 rendita €. 71,01; piano S1

CONFINI

GEOM. VITTORIO SPAMPINATO VIA VINCENZO GIUFFRIDA 176/G 95128 CATANIA TEL/FAX 095-432649
E.mail. vittoriospampinato@alice.it - cod.fiscale. SPMVTR54R12C351M - P.IVA -01781730872

L'appartamento al piano terra rialzato confina: a nord e ad est con spazi condominiali; a sud con Androne e terreno annesso, ad Ovest con terreno annesso di proprietà [REDACTED] suoi danti causa e salvi migliori confini.

L'appartamento al piano primo e secondo confina a nord ed est con area condominiale, a sud con area annessa e ad ovest con area propria e proprietà [REDACTED] o danti causa e salvi migliori confini.

Il Garage sub 4 confina: a nord con terrapieno; a est con garage sub 5; a sud con piazzale condominiale ad ovest con locale autoclave.

Il Garage sub 5 confina: a nord con terrapieno a est con proprietà terzi; a sud con piazzale condominiale, a ovest con sub 4.

Fin qui viene riportato quanto già depositato nella relazione tecnica di stima. Successivamente è stato richiesto di esaminare le proposte di divisione fatte dalla comproprietaria dell'immobile, più volte esaminate e discusse con la curatela fino alla richiesta di richiamare il consulente della curatela affinché:

- verifichi:

- a) le differenti valutazioni effettuate dal consulente [REDACTED];
- b) la comoda divisibilità del bene fra i due comproprietari, senza alcun pregiudizio per la massa;
- c) i costi che effettivamente si rendono necessari per la divisione;

- esprima il proprio parere tecnico in merito alla convenienza (o meno) per la massa del progetto di divisione proposto dalla comproprietaria, [REDACTED], ne evidenzi eventuali criticità e sottoponga – in caso di parere negativo- eventuale ipotesi di divisione.

Dalla disamina di quanto richiesto è scaturito quanto segue:

- a) La stima fatta dal sottoscritto si riferiva alla villa nella sua interezza, considerato però che vi erano due sub, ha suddiviso il valore per m² al solo scopo di dare una panoramica generale del bene, senza considerare la reale divisione della villa medesima.

Le stime fatte dal tecnico della richiedente sono basate: la prima sulla relazione tecnica depositata dal sottoscritto e la seconda da un incontro telefonico dove si sottolineava il fatto

che l'appartamento mansardato non poteva avere il valore che è stato attribuito visto le deficienze abitative, altezze, finestratura e sporti.

b) La comoda divisibilità tra i due immobili è fattibile dal momento che gli stessi sono già stati costruiti per destinazione, come due unità abitative differenti, sebbene di fatto sono state unificate ed è necessario capire con tecnici specializzati, (elettricista, idraulico e/o termoidraulico) se anche gli impianti sono separati, così come dovrebbero essere, visto che originariamente dovevano essere due unità indipendenti.

c) I costi necessari per la divisione hanno due diverse tipologie: una è basata sulla divisione fisica dei due immobili, impianti compresi, e l'altra dal punto di vista Urbanistico e catastale. Prima di pronunciarsi sull'effettiva convenienza occorre prendere i reali valori delle singole unità.

Catastalmente e urbanisticamente le proprietà possono essere regolarmente divise, lasciando il piano terra con il giardino a corte e il primo piano con la mansarda.

IL valore attribuito all'intero compendio immobiliare è stato di €. 522.000,00 di cui €. 456.000,00 (già arrotondato per difetto) alla parte abitativa ed €. 66.000,00 ai due garage.

All'appartamento al piano terra con giardino è stato attribuito il valore di €. 165.750,00 al quale, per opportunità, sono state detratte la somme necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'intera villa che per eccesso sono state calcolate nella misura del 5% del valore dell'appartamento al piano terra (il più economico) mentre tale importo deve essere spalmato sull'intera villa.

Con i vari arrotondamenti il valore viene così considerato: €. 165.000.000 per il piano terra ed €. 291.000,00 il piano primo con mansarda.

Con il nuovo incarico si vuole invece considerare una possibile divisione della villa e dei due garage attribuendo loro una superficie e relativo valore.

Per tale ragione si è proceduto ad eseguire un procedimento che non si scosta da quello presentato nella proposta della comproprietaria.

GEOM. VITTORIO SPAMPINATO VIA VINCENZO GIUFFRIDA 176/G 95128 CATANIA TEL/FAX 095-432649
E.mail. vittoriospampinato@alice.it - cod.fiscale. SPMVTR54R12C351M - P.IVA -01781730872

Il sottoscritto ha accertato che per la mansarda, considerato le peculiarità negative, la superficie da valutare è il 60 % di quella effettiva quindi alla luce dei nuovi eventi lo scrivente presenta la seguente possibile e reale divisione:

a) appartamento al piano primo e mansarda ricalcolato come segue:

$m^2 111,00 + m^2 111,00 * 0,60 = 177,60$ a €. 1.350,00 = € 239.760,00 differenza di €. 51.190,00

appartamento piano terra con giardino a corte: mq. 111,00 x €. 1.500,00 mq. = € 166.500,00.

La differenza di €. 51.190,00 va suddivisa tra le superfici convenzionali del piano terra e del

primo piano e mansarda, pertanto :

$m^2 111,00 + m^2 177,60 = m^2 288,60$;

$m^2 111,00 / 288,60 = 38,46\%$

$m^2 177,57 / 288,60 = 71,54\%$

Quindi i nuovi valori saranno:

a) appartamento piano terra con giardino $m^2 111,00 * (€ 1.500,00 * 111,00) + (51.190,00 * 38,46\%) = € 185.437,67$ che arrotondato diventa 185.000,00

b) appartamento al piano primo con mansarda $m^2 177,60 * (€ 1.350,00 * 177,57) + (51.190,00 * 61,54) = € 271.262,33$ arrotondato diventa € 271.000,00

Riepilogo:

a) appartamento al piano terra con giardino € 185.000,00

b) appartamento al piano primo con mansarda € 271.000,00

Totale € 456.000,00

Il valore dei garage è così distinto:

c) Garage sub 5 € 25.000,00

d) Garage sub 4 € 41.000,00

Totale valore compendio immobiliare € 522.000,00

Le due quote sono di €. 261.000,00 ciascuna.

PROPOSTA di DIVISIONE

GEOM. VITTORIO SPAMPINATO VIA VINCENZO GIUFFRIDA 176/G 95128 CATANIA TEL/FAX 095-432649
E.mail. vittoriospampinato@alice.it - cod.fiscale. SPMVTR54R12C351M - P.IVA -01781730872

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 1) Alla prima quota va assegnato l'appartamento al piano terra con giardino per €.185.000,00
più il garage sub 4 di €. 41.000,00 per un totale complessivo di €. 226.000,00;

Differenza: €. 261.000,00 - 226.000,00 = - € 35.000,00;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 2) Alla seconda quota va assegnato l'appartamento al piano primo più mansarda e il garage
al sub 5 : €. 271.000,00 + 25.000,00 = 296.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Differenza: €. 261.000,00 - 296.000,00 = €. +35.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

SPESE PRESUNTE.

Condividendo parzialmente quanto già espresso dal C.T.P. nella seconda proposta di divisione, si presume che per le Spese per la regolarizzazione Urbanistica in sanatoria e Catastale dei due immobili occorrono circa 2.000,00 €. Sanzione pari a €. 1.000,00 per ogni appartamento ed €.3.000,00 per le singole C.I.L.A. in sanatoria (1.500,00 cd.) oltre C.P: e IVA per la complessiva somma di €. 6.000,00 circa

Per la divisione fisica dei due appartamenti, consistente nell'eliminazione della scala interna di comunicazione tra l'appartamento al piano terra e il primo piano; riattivazione separata dell' impianto elettrico, di riscaldamento, idrico, gas e caldaia; ripresa del solaio , pavimentazione, tinteggiatura etc. a corpo e per i due immobili €. 12.000,00, IVA compresa.

Le spese, relative al rogito notarile, si stimano in €.10.000,00.

Totale delle spese presunte da affrontare €. 6.000,00+12.000,00 + 10.000,00 = €. 28.000,00

che diviso le due quote sono €. 14.000,00 cd.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quindi:

- 3) **La quota n°1** è così composta: appartamento al piano terra con giardino = €. 185.000,00
più il garage sub 4 di €. 41.000,00 si ha il totale complessivo di €. 226.000,00;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*GEOM. VITTORIO SPAMPINATO VIA VINCENZO GIUFFRIDA 176/G 95128 CATANIA TEL/FAX 095-432649
E.mail. vittoriospampinato@alice.it - cod.fiscale. SPMVTR54R12C351M - P.IVA -01781730872*

Differenza: € 261.000,00 - 226.000,00 = - € 35.000,00 ad avere, - € 14.000,00 per spese,
rimangono € 21.000,00 ad avere dalla quota n°2

- 4) La quota n°2 è così composta : appartamento al piano primo più mansarda € 271.000,00
garage al sub 5 € 25.000,00; (€ 271.000,00 + 25.000,00) = € 296.000,00;
Differenza: € 261.000,00 - 296.000,00 = + € 35.000,00 a dare - 14.000,00 per spese =
rimangono € 21.000,00 a dare alla quota n°1

In Conclusione:

Secondo quanto richiesto dal curatore lo scrivente afferma che vi è la possibilità di una
comoda divisibilità in due quote, dei beni in oggetto, rappresentando che vi è una differenza
economica di avere e dare di circa € 21.000,00 tra la quota n° 1 e la quota n° 2

Il valore delle quote è di € 261.000,00 cadauna;

La quota n°1 comprende l'appartamento al piano rialzato, con tutto il terreno a corte, e un
garage, così identificati in catasto al foglio 3 particella **847**:

- 1) Sub **1** Categoria A/7 classe I^a consistenza 6 vani, superficie catastale escluse aree
scoperte, 111 m² Superficie complessiva m² 116; rendita € 526,79; piano terra, via del
Bosco 4 S. Agata Li Battiati CT
- 2) Sub **4** Categoria C/6 classe III consistenza m² 41,00 rendita € 116,46, piano seminterrato
Via del Bosco 4 S. Agata Li Battiati CT

Per un valore complessivo di € 226.000,00;

A tale importo occorre sommare € 14.000,00 circa per spese e il nuovo valore è di
€ 240.000,00.

La differenza di € 21.000,00 deve essere data dalla quota n°2 ;

La quota n°2 comprende l'appartamento al piano primo con mansarda e un garage così come
identificato in catasto al foglio 3 particella 847:

GEOM. VITTORIO SPAMPINATO VIA VINCENZO GIUFFRIDA 176/G 95128 CATANIA TEL/FAX 095-432649
E.mail. vittoriospampinato@alice.it - cod.fiscale. SPMVTR54R12C351M - P.IVA -01781730872

3) Sub 2 Categoria A/7 classe I consistenza 9,5 vani superficie catastale escluse aree scoperte
 m² 222,00 complessiva m². 229,00; rendita €. 834,08; piano 1 e 2 Via del Bosco 4 S. Agata

Li Battiati CT;

4) Sub 5 categoria C/6 classe III consistenza m² 25,00 rendita €. 71,01; piano S1 Via del
 Bosco 4 S. Agata Li Battiati CT

Valore complessivo (€. 271.000,00 + €.25.000,00) = €.296.000,00;

Vi è una differenza di (€. 261.000,00 – 296.000,00) + (35.000,00 - 14.000,00) = . . .

+ €.21.000,00 da dare alla quota n°1

Tanto si rassegna per l'incarico conferito.

Il C.T.U.

Geom. Vittorio Spampinato