

1. PREMESSE

A seguito di istanza del Curatore, Avv. Santi Pierpaolo Giacona, il Giudice Delegato del

Fallimento in epigrafe, Dott. Alessandro Laurino, con provvedimento del 21.03.2023

(All. 1) mi ha conferito l'incarico di effettuare la stima dei beni immobili di proprietà

della Curatela ubicati nella PALAZZINA "B5" del COMPLESSO EDILIZIO "GARDEN

HOUSE" DI MASCALUCIA, VIA PULEI 39. Precisamente:

- appartamento al piano terra, censito al Fg 14, p.lla 1183 (già p.lla 628), sub 2;
- garage al piano sottostrada, censito al al Fg 14, p.lla 1183 (già p.lla 628), Sub 18.

Al fine di adempiere al mandato,

- ho esaminato la documentazione messa a disposizione dal Curatore;
- ho acquisito presso l'Agenzia del Territorio le visure storiche aggiornate e le planimetrie catastali delle due unità immobiliari (All. 3);
- ho effettuato due sopralluoghi nelle date 23.02.2024 e 26.06.2024, nel corso dei quali ho visionato l'immobile, eseguendovi rilievi metrici e fotografici (All. 2);
- ho redatto la presente perizia nella quale ho indicato ubicazione, confini e dati catastali dell'immobile, ho verificato la conformità urbanistica e catastale dello stesso e ne ho descritto le caratteristiche peculiari utili per la valutazione;
- ho infine effettuato la stima del valore di mercato alla data attuale.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Ubicazione, confini e identificativi catastali

Gli immobili di proprietà del Fallimento oggetto della presente perizia sono costituiti da un appartamento, con retrostante corte di pertinenza esclusiva, e da un garage, ubicati rispettivamente al piano terra ed al piano sottostrada della palazzina "B5" del complesso edilizio "Garden House" di Mascalucia, con accesso dal civico 39 della via

Pulei.

L'appartamento confina: a nord con area su corsia di manovra dei garages; ad est con androne condominiale; a sud con altra unità immobiliare dello stesso complesso; ad ovest con area su scivola di accesso ai garages.

Il garage confina: a nord e ad ovest con corsia di accesso al piano sottostrada; ad est con altro garage dello stesso edificio; a sud e ad ovest con terrapieno.

Gli immobili sono così contraddistinti al Catasto del Comune di Mascalucia:

L'appartamento:

Fg 14 p.lla 1183 (già 628) sub 2 cat. A/2 cons. 5 vani
via Tre Altarelli, Scala B5, Interno 1, Piano T

il garage:

Fg 14 p.lla 1183 (già 628) sub 18 cat. C/6 cons. 30 mq
via Pulei n.39, Scala B5, Piano S1

entrambi in testa a:

██████████ nato a ██████████
██████████ nata a ██████████

la corte di pertinenza esclusiva dell'appartamento **non risulta censita in catasto.** In

realtà, la stessa compare sull'elaborato planimetrico della particella 1 del Foglio 14 -

ossia quella che identifica le aree esterne del complesso edilizio - e nell'elenco dei subalterni assegnati della medesima particella risulta identificata col sub 13, oltre che descritta con la dicitura "CORTE ESCLUSIVA ALLA PART. 628 SUB 2"; poi però il

detto sub 13 - probabilmente per mera dimenticanza all'atto della denuncia - non è stato censito. Per di più, la detta corte esclusiva risulta erroneamente riportata sull'elaborato planimetrico della p.lla 1183 (ex 628).

Situazione urbanistica e conformità dei dati catastali

Dall'esame dell'atto di acquisito rogato dal Notaio Giuseppa Geraci di Catania in data 01.09.2023, rep. n. 42172 (All. 4), reperito nella fase di acquisizione di atti di compravendita di immobili *comparabili*, relativo alla vendita di un appartamento ubicato nella stessa palazzina dove sono ubicati gli immobili in oggetto, si evince che la detta palazzina è stata realizzata in esecuzione e conformemente al progetto approvato con provvedimento n. 93/75 rilasciato dal Sindaco del Comune di Mascalucia in data 18.11.1975, e successiva concessione edilizia in sanatoria n. 44/2011, prot. n. 1563/86, rilasciata dal medesimo Comune in data 10.06.2011.

Per quanto concerne **chiusura del ballatoio nord con struttura precaria**, non risulta il relativo titolo urbanistico.

Per quanto riguarda i **dati catastali**, sussistono difformità:

- la planimetria dell'appartamento, presentata in data 28.02.1984, **non è conforme allo stato attuale dei luoghi**, in quanto non vi risultano rappresentate, né la chiusura a veranda del ballatoio sud, né la retrostante corte di pertinenza esclusiva che, per quanto detto, non è censita;
- la planimetria del garage, presentata in data 21.10.2009, **è conforme ai luoghi**.

gli immobili **risultano ancora in testa ai precedenti proprietari**, per ineseguita voltura a seguito della revocatoria dell'atto di acquisto rogato dal Notaio C. Scarvaglieri di Catania in data 10.09.1985, rep. n. 19432.

Caratteristiche e dati utili per la stima

Come detto, gli immobili in oggetto sono ubicati al piano terra (l'appartamento) e al piano sottostrada (il garage) della palazzina "B5" del complesso "Garden House" di Mascalucia. Il complesso, a cui si accede dal civico 39 della via Pulei, è composto da tredici palazzine, circondate da aree scoperte pavimentate, destinate ai camminamenti ed ai posti auto.

La PALAZZINA "B5" è composta da quattro piani fuori terra (Terra, 1°, 2° e 3°/mansarda) e da un piano seminterrato, ed è priva di ascensore.

L'APPARTAMENTO occupa la porzione ovest del piano terra, è identificato con l'interno n. 1, ed è composto da ingresso/soggiorno, corridoio, due vani, cucina, bagno e ripostiglio. E' dotato di due ballatoi, uno a nord e uno a sud, quest'ultimo chiuso con struttura precaria verandata e della sopracitata corte di pertinenza esclusiva posta a sud, della superficie di circa 120,00 mq, in parte pavimentata, in parte sistemata a verde, alla quale si accede, oltre che dal detto ballatoio sud, anche direttamente dall'esterno attraverso un cancello carrabile.

La superficie commerciale, calcolata con i criteri di cui alla norma UNI 10750, quindi considerando:

- al 100%, le superfici interne calpestabili, comprese le pareti divisorie interne e le superfici perimetrali;
- al 25%, le superfici dei balconi e delle terrazze;
- al 10% la superficie della corte esterna,

è stata complessivamente misurata in circa **110,00 mq.**

Presenta finiture di tipo ordinario:

- i pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica in tutti i vani;
- le pareti sono rivestite con pittura a ducotone nei vani e con piastrelle di maiolica



nella cucina e nel bagno;



- gli infissi interni sono in legno tamburato; quelli esterni, in parte divelti, sono in lamierino con avvolgibili in pvc, protetti da cancelletti in ferro.

Gli impianti elettrico e idrico sono sottotraccia. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento. Le **condizioni di manutenzione sono scadenti** e l'appartamento **necessita di importanti interventi di manutenzione** per la vetustà delle finiture e degli impianti.



Il **GARAGE** occupa l'angolo nord-ovest del **piano sottostrada**, e si raggiunge dall'esterno, attraverso la rampa che costeggia da ovest l'edificio. La **superficie commerciale** è pari a circa **30,00 mq.** Anche le condizioni del garage sono scadenti, risultando lo stesso **interessato** da gravi fenomeni di umidità di risalita.



Metodo di stima

La ricerca del *più probabile valore di mercato* è stata elaborata attraverso il procedimento di stima *per comparazione*, individuando cioè i *prezzi unitari* applicati in passato in occasione di compravendite di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dei cespiti da stimare. A tal fine, è stato effettuato un lavoro di rilevamento dati, contattando privati e/o agenzie immobiliari (*Contino Immobiliare srl, Sovim Immobiliare srl*) e consultando altresì la vasta produzione di pubblicazioni del settore disponibile anche on-line, nonché le banche dati delle *Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* pubblicate dall'*Agenzia del Territorio* e la banca dati del *Borsino Immobiliare*. Sono stati inoltre individuati *atti di compravendita* rogati negli ultimi cinque anni riguardanti immobili *comparabili*, ossia ubicati nei pressi di quelli oggetto di stima e con caratteristiche analoghe.

Valutazione

Con riferimento alla **data attuale (2024)**, le indagini di mercato, effettuate secondo i sopra descritti criteri, hanno consentito di individuare i seguenti **intervalli di prezzo**:

- la **banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare** pubblicata dall'*Agenzia del Territorio* con riferimento alla *zona D2 - Periferica/Periferia a ridosso del centro urbano: De Gasperi – Tremestieri – Roma/P – Regione Siciliana*, per le *“abitazioni civili”* in stato conservativo *“normale”* fornisce una forbice che va da un minimo di €/mq 840,00 ad un massimo di €/mq 1.250,00, mentre per i *“box”* in stato conservativo *“normale”* fornisce una forbice che va da un minimo di €/mq 800,00 ad un massimo di €/mq 1.200,00;
- la **banca dati del Borsino Immobiliare**, per una zona più ristretta, per le

“abitazioni in stabili di fascia media” fornisce una forbice che va da un minimo di €/mq 737,00 ad un massimo di €/mq 1.218,00, mentre per i “box auto” fornisce una forbice che va da un minimo di €/mq 700,00 ad un massimo di €/mq 1.141,00;

- gli atti di vendita rinvenuti, relativi a transazioni avvenute in epoca non anteriore a cinque anni, per immobili siti nello stesso complesso edilizio (v. Tabella seguente), forniscono un intervallo di prezzo compreso tra €/mq 800,00 ed €/mq 1.187,00.

COMPARABILI											
ATTI DI COMPRAVENDITA											
DATA ATTO	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	FG	P.LLA	SUB	CAT.	CONS.	SUP. CATASTALE (mq)	SUP. COMMERCIALE (mq)	PREZZO DI VENDITA (€)	P.U. (€/mq)
set-23	Mascalucia via Tre Altarelli	RESIDENZIALE singolo - MASCALUCIA - VIA TRE ALTARELLI - Zona: Periferia a ridosso del centro urbano: De Gasperi, Tremestieri, Roma/P, Regione Siciliana	14	1183		A02		99,00	112,50	90.000,00 €	800,00 €
						C06		27,00			
mar-23	Mascalucia via Pulei 39	RESIDENZIALE singolo - MASCALUCIA - VIA PULEI 39 - Zona: Periferia a ridosso del centro urbano: De Gasperi, Tremestieri, Roma/P, Regione Siciliana	14	1		A02		118,00	147,00	165.000,00 €	1.122,45 €
						C06		58,00			
gen-23	Mascalucia via Pulei	RESIDENZIALE singolo - MASCALUCIA - VIA PULEI - Zona: Periferia a ridosso del centro urbano: De Gasperi, Tremestieri, Roma/P, Regione Siciliana	14	830		A02		70,00	80,50	70.000,00 €	869,57 €
						C06		21,00			
gen-23	Mascalucia via Pulei	RESIDENZIALE singolo - MASCALUCIA - VIA PULEI - Zona: Periferia a ridosso del centro urbano: De Gasperi, Tremestieri, Roma/P, Regione Siciliana	14	763		A02		80,00	80,00	95.000,00 €	1.187,50 €
apr-22	Mascalucia via Pulei 39	RESIDENZIALE singolo - MASCALUCIA - VIA PULEI 39 - Zona: Periferia a ridosso del centro urbano: De Gasperi, Tremestieri, Roma/P, Regione Siciliana	14	832		A02		65,00	79,00	90.000,00 €	1.139,24 €
						C06		28,00			

Elaborando i prezzi sopra ottenuti e correggendoli applicando correttivi ai prezzi unitari degli immobili “comparabili”, per tener conto della posizione, del piano, della superficie commerciale, delle caratteristiche e dello stato di manutenzione, nonché della condizione generale dell’edificio, ritengo di poter assumere, quali **valori unitari**, il prezzo di €/mq **850,00** per l’appartamento ed il prezzo di €/mq **600,00** per il garage. Avremo pertanto che:

I PIÙ PROBABILI VALORI DI MERCATO per le **UNITÀ IMMOBILIARI UBICATE NELLA PALAZZINA “B5” DEL COMPLESSO EDILIZIO “GARDEN HOUSE” DI MASCALUCIA, VIA PULEI 39, ALLA DATA DI ATTUALE (2024)**, POSSONO COSÌ RIASSUMERSI:

APPARTAMENTO

€/mq 850,00 x mq 110,00 =	€	93.500,00
cui vanno detratti i costi necessari		
- per la regolarizzazione urbanistica della struttura precaria	€	- 1.000,00
- per la regolarizzazione catastale (modifica dell’elaborato planimetrico, accatastamento della corte esclusiva, nuova planimetria catastale dell’appartamento)	€	- 1.500,00
RESTANO	€	91.000,00

GARAGE

€/mq 600,00 x mq 30,00 =	€	18.000,00
--------------------------	---	------------------

ALLEGATI:

- ALL. 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL. 2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Catania, 4 Settembre 2024

In fede,
Il consulente, dott. ing. Alberto Meli