RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Premessa – L'anno duemilaventiquattro il giorno ventidue del mese di ottobre, l'Avv. Davide Calabrese, quale Curatore della *Liquidazione Giudiziale* Tribunale Civile di Catania, Ruolo Gen. 81/2024), sulla scorta dell'autorizzazione del Giudice delegato Dott. Sebastiano Cassaniti, dava incarico allo scrivente Arch. Davide Orazio Spampinato, iscritto al n°1412 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania e con studio in via Calatafimi 8 a Catania, di stimare due beni appresi al fallimento in questione.~ ~

Descrizione degli immobili – Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono due unità immobiliari site nel Comune di Paternò (CT), via Giuseppe Garibaldi nn.91-93 (*foto 1-2-3* in allegato) e ricadenti in area urbana centrale (vedasi *aerofoto* in allegato) a carattere sia residenziale (civ. n.93) che commerciale (civ. n.91); entrambe le unità fanno parte di un edificio con struttura portante in muratura listata (cioè in pietrame lavico squadrato e giuntato con filari di mattoni in laterizio; spessore ricompreso tra i 66 e i 92 cm), tramezzi interni con spessori tra i 20 e i 10 cm. Detti immobili risultano così di seguito distinti:

Immobile sito in via Garibaldi 93 a Paternò (identificato al fg. 60, p.8282, sub.1)

- *piano terra*, comprendente un vano principale (mq 16,60 – *foto 4-5* in allegato) dal quale è possibile accedere –entrando a destra– ad un adiacente ambiente comprendente angolo wc (mq 6,10 – *foto 6-7* in allegato) e corpo scala conducente al piano superiore (*foto 8* in allegato); si noti che, in data successiva all'edificazione, è stato aperto un varco nella muratura (*foto 9* in allegato) che, dal menzionato vano principale, consente di accedere all'altro immobile oggetto di stima (sub.2);
- *piano primo*, raggiungibile dalla scala di cui appena sopra e comprendente un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vano ampio 17,20 mq (*foto 10* in allegato) dal quale è possibile accedere ad un adiacente ripostiglio (mq 4,80 – *foto 11-12* in allegato); si noti che, anche qui in data successiva all'edificazione, è stato aperto un varco nella muratura (*foto 13* in allegato) che, dal vano principale, consente di accedere ad un ambiente (mq 16,00 – *foto 14-15* in allegato) posto esattamente al di sopra dell'altro bene in oggetto (catastalmente individuato come 'sub.2').

Con un'altezza pari a m.2,60 al piano terra ed un'altezza di circa m.2,10 al piano primo, gli ambienti sopra descritti presentano impianti idrico ed elettrico disattivati e non conformi alla vigente normativa (*foto 16-17* in allegato); detti ambienti si trovano inoltre in totale stato di abbandono e pertanto è possibile affermare che l'immobile è pressoché fatiscente (così come attestato dalla documentazione fotografica allegata al presente elaborato peritale). La superficie commerciale totale, arrotondata per difetto, è di mq 101,00 e così calcolata:

- *piano terra*: superficie interna netta pari a mq 22,70; superfici di cui a pareti esterne e tramezzi interni pari a circa mq 14,00;
- *piano primo*: superficie interna netta pari a mq 38,00; superfici di cui a pareti esterne e tramezzature interne pari a circa mq 26,00; il 25% del balcone rappresentato in *foto 18* (mq 2,00x0,25= 0,50 mq).

Immobile sito in via Garibaldi 91 a Paternò (identificato al fg. 60, p.4251, sub.2)

- *piano terra*, comprendente ambiente unico (mq 16,00 – *foto 19-20* in allegato) collegato all'altro immobile oggetto di stima (sub.1) mediante varco nella muratura realizzato in data successiva all'edificazione (*foto 9* e *19* in allegato).

Con un'altezza pari a m.2,50, l'ambiente sopra descritto non presenta impianto idrico e quello elettrico risulta disattivato e non conforme alla vigente normativa (*foto 21* in allegato); si trova inoltre anch'esso in totale stato d'abbandono ed è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pertanto possibile affermare che il bene in questione risulta fatiscente, così come facilmente desumibile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione. La superficie commerciale totale è di mq 26,00, ottenuta dalla somma della superficie interna netta (mq 16,00) e delle superfici di cui a pareti esterne e portanti (circa mq 10,00).

Per maggior chiarezza dei dati sopra riportati e della distribuzione interna di entrambi gli immobili si rimanda alla tavola grafica prodotta in allegato al presente elaborato. ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~

Confini attuali degli immobili – I due beni immobiliari oggetto di procedura fallimentare risultano tra loro confinanti e, nello specifico, sul lato sud-ovest si affacciano sulla pubblica via Garibaldi e a sud-est sulla pubblica via Vacca; a nord-ovest si hanno invece altre adiacenti ditte non interessate da procedura.~

Dati catastali – Con riferimento alle generalità catastali degli immobili descritti, si fa notare che essi ricadono nella microzona catastale con codice B1, porzione censuaria con tipologia prevalente correlata alle abitazioni civili e con destinazione commerciale; le due unità risultano regolarmente catastate come da verifiche effettuate presso sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate (Uff. Provinciale di Catania), che hanno consentito di acquisire visure, planimetrie e mappa allegati alla presente; essi hanno permesso allo scrivente di poter affermare che i detti beni risultano catastalmente così censiti al N.C.E.U. del Comune di Paternò:

Immobile sito in via Garibaldi 93 a Paternò – foglio 60, p.lla 8282, sub.1 categoria A/3 (abitaz. econom.), consistenza pari a 65 mq (comprensiva di aree scoperte); ditta intestataria:

Immobile sito in via Garibaldi 91 a Paternò – foglio 60, p.lla 4251, sub.2 categoria C/1 (negozi/botteghe), consistenza pari a 16 mq (superficie catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

=25 mq); ditta intestataria:

Relativamente alla pianta catastale del primo piano dell'immobile di cui al sub.1 si fa rilevare che non risulta graficamente riportato l'altro ambiente soprastante il sub.2; necessita pertanto aggiornare la planimetria (nonché dati in visura).

Per maggiori dettagli si rimanda comunque alla documentazione catastale e al rilievo effettuato in sede di sopralluogo ivi prodotti in allegato. ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~

Dati urbanistico-edilizi – I beni immobiliari di cui sopra risultano ricompresi in edificazione cosiddetta "consolidata" e ricadente in Z.T.O. "A" (Zona Territoriale Omogenea centro storico) del vigente P.R.G. del Comune di Paternò (CT). Detta edificazione risale all'incirca alla prima metà del Novecento, così come appurabile dalle caratteristiche tipologico-costruttive anteriori al 1° settembre 1967, il ché consente di asserire che –con riferimento alla L.765/67– le unità in questione risultano alienabili senza bisogno di estremi autorizzativi. Va tuttavia rilevata la necessità di presentazione di pratica edilizia denominata S.C.I.A. (Segnalazione Certificata d'Inizio Attività in sanatoria) in considerazione dell'attuale configurazione e stato dei luoghi. ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~

Dati essenziali dei beni immobiliari – Prima di passare alla valutazione, vengono qui di seguito schematizzate le caratteristiche dei due beni immobiliari interessati da liquidazione giudiziale:

Immobile sito in via Garibaldi 93 a Paternò

- superficie commerciale totale: circa 101,00 mq
- destinazione d'uso: abitativa
- vani principali: uno al p.T e due al p.1°
- accessori: disimpegno con angolo wc (p.T) e ripostiglio (p.1°)
- stato globale di conservazione: fatiscente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- impianti esistenti: disattivati e già non a norma di legge

- coefficienti di valutazione (Cv pari ad un totale di circa 0,55):

destinazione d'uso (appartamento)	1,00
ubicazione (centrale)	1,10
posizione piano (p.terra e 1°)	1,00
orientamento (nord-ovest)	0,85
esposizione e vista (affacci su strada)	0,95
solidità strutturale (muratura)	0,90
qualità di finiture (economica)	0,90
altezza interna (<2,70)	0,90
luminosità (diretta)	1,00
stato conservazione (scadente)	0,95
impianti (scadenti)	0,90

Immobile sito in via Garibaldi 91 a Paternò

- superficie commerciale totale: 26,00 mq

- destinazione d'uso: commerciale

- vani principali: ambiente unico

- accessori: nessuno

- stato globale di conservazione: fatiscente

- impianti esistenti: disattivati e già non a norma di legge

- coefficienti di valutazione (Cv pari ad un totale di circa 0,55):

destinazione d'uso (commerciale)	1,00
ubicazione (centrale)	1,10
posizione piano (p.terra)	1,00
orientamento (nord-ovest)	0,85

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esposizione e vista (affacci su strada)	0,95
solidità strutturale (muratura)	0,90
qualità di finiture (economica)	0,90
altezza interna (<2,70)	0,90
luminosità (diretta)	1,00
stato conservazione (scadente)	0,95
impianti (scadenti)	0,90

~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~~ ~ ~ ~

Valutazione degli immobili oggetto di stima – La determinazione del più probabile valore di mercato è condizionata sia dall'esistenza o meno di un mercato attivo per gli immobili oggetto di stima e sia dai coefficienti di valutazione ivi adottati come da schemi riassuntivi sopra riportati. Onde poter dunque ottenere il detto probabile valore si ricorre ad un metodo di calcolo basato su quella che viene definita *stima a valore reale*, alla quale si perviene mediante studio della tendenza del mercato locale. Considerato che detto valore esprime un rapporto che si concretizza in funzione della domanda e dell'offerta di un determinato bene sul mercato, per individuare il più probabile prezzo attribuibile agli immobili in esame è stata necessaria un'indagine mirata e basata su alcuni principali osservatori immobiliari (Borsino Immobiliare, FIAIP, etc) nonché sui cosiddetti «*asking price*» (prezzi di offerta nel confronto di mercato) e sulle inserzioni di compravendita pubblicate sul web; quindi, sono stati esaminati e comparati quei beni aventi analoghe caratteristiche o similitudini con quelli da valutare in modo da poter così definire una «scala prezzi» nella quale inserire gli immobili oggetto di stima.

Sulla scorta di quanto sopra riportato e tenuto conto della consistenza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(superficie commerciale S_c), dei coefficienti di valutazione (nella sommatoria C_v di cui al già riportato schema riassuntivo) nonché di quanto relazionato sullo stato in cui si trovano le due unità in questione nonché stabilito il parametro €/mq, si perviene a quanto appresso riportato.

Immobile sito in via Garibaldi 93, Paternò (identificato al fg. 60, p.8282, sub.1): Tenuto conto dello stato in cui si trova l'immobile e della sua consistenza (superficie commerciale S_c=mq 101,00) nonché dei coefficienti di valutazione (C_v 0,55) e stabilito il parametro a mq di € 400,00 (quotazione Q), si ottiene un valore di mercato (V_c) così calcolato: $V_c = S_c \times C_v \times Q =$ *€ 22.000,00* (arrotondato per difetto).

Immobile sito in via Garibaldi 91, Paternò (identificato al fg. 60, p.4251, sub.2): Tenuto conto dello stato in cui si trova l'immobile e della sua consistenza (superficie commerciale S_c=mq 26,00) nonché dei coefficienti di valutazione (C_v 0,55) e stabilito il parametro a mq di € 450,00 (quotazione Q), si ottiene un valore di mercato (V_c) così calcolato: $V_c = S_c \times C_v \times Q =$ *€ 6.500,00* (arrotondato per eccesso).

Ottenuto il valore di mercato dei due immobili, il perito-estimatore è chiamato ora a verificare il cosiddetto *valore di mercato rettificato* in correlazione all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (rif.: art. 568 c.p.c.). Tale riduzione, stabilita in una misura tra il 15% ed il 20%, deve tener conto di alcuni fattori quali, nella casistica in questione, quelli individuabili in oneri di regolarizzazione urbanistica (disbrigo pratica S.C.I.A. in sanatoria) e catastale (aggiornamento della planimetria del bene individuato al sub.1) nonché stato d'uso e di manutenzione (insufficiente). In virtù di quanto appena sopra, per le unità in oggetto si ritiene poter stabilire la percentuale del 15% in virtù dell'influenza dei menzionati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fattori e pertanto si ha:

Immobile sito in via Garibaldi 93, Paternò – Valore stimato (€ 22.000,00) ridotto del 15% per assenza garanzia per vizi (-€ 3.300,00)= ***€ 18.700,00***

Immobile sito in via Garibaldi 91, Paternò – Valore stimato (€ 6.500,00) ridotto del 15% per assenza garanzia per vizi (-€ 975,00)= ***€ 5.500,00*** [*importo arrotondato per difetto*].

Ciò detto, lo scrivente considera importante far rilevare che, viste tipologia edilizia e conformazione strutturale delle due unità, è consigliabile una vendita in lotto unico, economicamente più vantaggiosa; pertanto si ha un valore totale dei beni stimati pari a ***€ 24.200,00***. ~

Conclusioni – Ritenendo d'aver correttamente adempiuto all'incarico conferitogli e grato per la fiducia accordatagli, lo scrivente rassegna la presente relazione corredata di allegati grafici e fotografici nonché di documenti catastali aggiornati ed attestazione dell'avvenuto sopralluogo (verbale).

Il tecnico perito-estimatore

Arch. Davide Orazio Spampinato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009