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

# TRIBUNALE DI CATANIA
# SEZIONE FALLIMENTI

## AL SIG. G.D. AL FALLIMENTO di

“ [redacted]

## N°90/2023 R.G.

## RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto geom. Vittorio Spampinato è stato nominato perito estimatore, dei beni facenti parte della massa attiva del fallimento in epigrafe, con autorizzazione della S.V.I. per redigere una relazione di stima relativa ad immobili in ditta all'amministratore della società in esame.

Dopo gli opportuni rilievi e sopralluoghi, fatti rispettivamente in territorio del comune di Acireale Via Giovanni Pascoli 8; e via Provinciale per Messina 112/A Santa Maria Ammalati ha svolto le relazione di stima che segue.

È parte integrante della presente relazione il corredo fotografico, gli elaborati planimetrici catastali e visure che allegati alla presente ne fanno atto unico.

Preliminarmente sono state richieste al competente ufficio del Territorio le planimetrie degli immobili e le visure catastali.

Successivamente si è proceduto ad eseguire i sopralluoghi di rito e si dà atto di quanto segue:

Gli immobili qui stimati sono in quota del 50% dell'amministratore della società :

1) Abitazione di tipo civile (A/2) sita in Acireale, Via Giovanni Pascoli n. 8, di vani catastali 7 – NCEU foglio 60 particella 175 subalterno 8 piano 2.
2) Terrazza di copertura dell'edificio, foglio 60 particella 175 sub 10 piano terzo, lastrico solare di mq. 212



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

3) Garage al piano S1 foglio 60 particella 176 sub 1 mq. 21 R.C. 59,65

4) Unità abitativa disposta a schiera in Via Provinciale per Messina 112/a in catasto al foglio 39 particella 475 sub 13 disposta su tre livelli fuori terra e uno interrato; Cat. A/2, vani 10, R.C. €.748,86

Il valore che sarà attribuito tiene conto dello stato degli immobili, la destinazione urbanistica, la situazione catastale, l'ubicazione, l'uso e tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame al fine di poter esprimere un parere estimativo in linea con i metodi di mercato adottati per beni similari.

Il criterio di stima adottato è un procedimento del tipo sintetico-comparativo del più probabile valore di mercato, messo a confronto con altri beni simili.

Si sono considerati, prima di tutto, le caratteristiche estrinseche del bene: l'ubicazione, la localizzazione urbanistica, la viabilità, la posizione; poi le caratteristiche intrinseche, quali: la destinazione d'uso del bene, lo stato di manutenzione generale, le dimensioni degli interni e gli spazzi esterni, le pertinenze, le tecniche costruttive del manufatto e accessori infrastrutturali.

Per tale ragione, prudenzialmente, si considerano i valori esposti dall' O.M.I. come pura indicazione, ma il più probabile valore di mercato è formato dalla ricerca presso operatori del settore, dai siti internet specializzati nella compravendita e in particolare dalla esperienza personale dello scrivente.

Lo scopo della presente relazione è quello di individuare il più probabile valore dei beni e determinarne la somma tramite le quote di pertinenza dell' amministratore della Società fallita.

**DOCUMENTAZIONE**

Considerati nulli gli atti trascritti ai numeri 1629/1203 e nn 1630/1204 dell' 08/01/2007 rogito in notaio Marco Cannizzo.



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

Le proprietà sono giunta al sig [redacted] nella quota del 50% per atti di compravendita come appresso indicato:

a) Appartamento, Terrazza e garage per atto rogato dal Notaio Ivan Basso da Aci Catena del 10/05/1978 al n°° 8843 di Repertorio e 4154 della raccolta registrato il 22-6-1978 al n° 2788 ad Acireale. L'edificio è stato costruito in conformità alla concessione edilizia 553, pratica 84/71 e 4030/929 del 22/05/1971 e successiva concessione edilizia di variante n° 158 pratica 166/77 rilasciata dal Sindaco del comune di Acireale 13/10/1977; L'edificio è stato dichiarato agibile con provvedimento del sindaco di Acireale il 20/03/1978

b) Una unità abitativa disposta a schiera, a tre elevazioni fuori terra più S1, pervenuta al sig. [redacted] con rogito in notaio Giuseppe Di Bartolo da Acireale iscritto al n° 81930 del repertorio e 7633 di raccolta, registrato ad Acireale il 02/4/ 1992 al n° 1051. Gli immobili del complesso edilizio sono stati costruiti con concessione edilizia 125 del 6/5/1988 pratica 235/87 e connessa variante n° 48 del 24/02/1989 pratica 30/87 e successive autorizzazioni protocollo 1567/U e 7925/AG del 14/6/91 –

SITUAZIONE CATASTALE

1) L'immobile, composto da abitazione, garage e terrazzo è censito all'ufficio del territorio del comune di Acireale, Catasto Fabbricati : foglio 60 particella 175 sub 8 casa di civile abitazione A/2 di classe V – consistenza 7 vani catastali per complessivi mq. 157, escluse le aree scoperte mq. 147, rendita €. 361,52 -
2) Terrazzo di Copertura- lastrico solare Foglio 60 particella 175 sub 10 Categoria F/5 consistenza mq. 212



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

3) Garage foglio 60 particella 176 sub 1 Categoria C/6 classe V consistenza e superfice catastale mq. 21. Rendita €. 59,65 ;

Via Giovanni Pascoli 8 Acireale CT rispettivamente piano 2- 3- s1, In ditta a [redacted] nata a [redacted] proprietaria per 1/1 dal 27/12/2006

4) Unita abitativa disposta a Schiera, individuata al Foglio 39 particella 475 sub 13 Categoria A/2 di classe VII consistenza 10 vani totale 226 mq. escluse aree scoperte 210 mq. Rendita Catastale €. 748,86; Via Provinciale per Santa Maria Ammalati n° 112 A piano T-1-2- in ditta a [redacted] proprietaria per 1/1 dal 27/12/2006

NOTE

Le attuali planimetrie Catastali corrispondono al reale stato attuale e non sono state apportate variazioni di alcun genere ad eccezione della realizzazione di una veranda a vetri e con struttura precaria, nell' appartamento al secondo piano di Via Giovanni Pascoli, regolarizzabile con l'art.20 comma 1 L.R.4 del 2003.

Nella visura catastale dell'immobile di Santa Maria Ammalati non è riportato, erroneamente, il piano S1 (Cantina garage), invece sono fedelmente riportate le planimetrie Catastali su quattro livelli fin dalla prima presentazione 08/07/1991

Inoltre occorre precisare che gli intestatari degli immobili non sono aggiornate con l'annullamento degli atti di trasferimento. Con sentenza n 4495 del 23-10-2017 Tribunale di Catania e sentenza 1060 pubblicata il 22-06-2020 della Corte d'Appello.

CONFINI:



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

1) L'abitazione e il terrazzo, di Via Giovanni Pascoli confinano: a Nord e ad Ovest con cortile condominiale a sud con altra unità immobiliare e ad est con Via Giovanni Pascoli.
   Il garage a Nord con proprietà [redacted] o danti causa; ad est con garage n° 2; ad Ovest con proprietà [redacted] o danti causa e a sud. Con cortile condominiale. Salvo migliori confini.
2) L'abitazione costituita da unità a schiera a Nord con altra unita contraddistinta con il sub 12 a Sud con il subalterno 14 ad Est con ditta [redacted] o danti causa e ad Ovest con strada condominiale e accesso ai garage.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI

1) Appartamento di tipo civile (A/2) sita in Acireale, Via Giovanni Pascoli n. 8, piano secondo, interno 4 , lato nord. Trattasi di un'abitazione composta da cinque vani utili e cinque accessori. La pavimentazione è in mattonelle di Segato di Marmo, nella cucina e nei servizî le mattonelle sono in ceramica con pareti rivestite in maiolica. Il vano bagno è dotato di Vasca, WC , Bidet, e lavabo. Le porte interne sono in legno tamburato color noce scuro; gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili in plastica.
   Ci sono 3 balconi e un terrazzino che servono 4 camere ,la cucina e la lavanderia. Si da atto che prospicente l'affaccio della cucina è stata realizzata un veranda in struttura precaria, ancorata al pavimento del terrazzino, alla parte dell'edificio e all'intradosso della soprastante terrazza. Tale situazione è l'unica difformità riscontrata tra la planimetria catastale e lo sato attuale dell'immobile, tale condizione può essere regolarizzata ai sensi dell' art.20 comma 1 della L.R.4 del 2003.presendando apposita CILA per la regolarizzazione Urbanistica con versamento di €. 25,00 al mq. per circa 6 mq. e successiva regolarizzazione catastale.
   L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo.
   Impianto elettrico ed idrico sottotraccia.
2) Al piano superiore, terzo, vi è la terrazza di copertura - lastrico solare della superficie di circa 212 mq. pavimentato con mattonelle in scagliette e cemento, con parapetto in ringhiera in ferro.



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

3) Garage al piano S1 facente parte di una costruzione separata dall'edificio e nel cortile dello stesso che ha acceso carrabile dalla pubblica via. Il corpo di fabbrica, dei box auto, è di figura geometrica irregolare, quello in esame è il primo garage da ovest verso est della costruzione. Ha una forma trapezoidale e può essere parcheggiata una vettura di piccole dimensioni come quella evidenziata nella foto allegata. La superficie catastale è di circa 21 mq. è pavimentato con mattonelle di ceramica, le pareti e i soffitti sono finite con intonaco civile. Si rilevano lesioni sui soffitti e modeste tracce di umidità di risalita alle pareti.

4) Unità abitativa distribuita su quattro livelli , tre fuori terra e uno seminterrato con corte piccolo tratto di terreno dall'ingresso pedonale ad est e aiuola con rampa per il garage ad ovest del fabbricato. L'immobile fa parte di due corpi di fabbrica "A" e "B" ognuno formato da 8 unità abitative a schiera. Al piano seminterrato si trovano il garage e la cantina collegati. Vi è una finestra a nastro soprastante il terrapieno nel locale cantina, saracinesca a rullo orizzontale e finestra sopra l'aiuola nel lato garage. Le pareti del locale cantina sono parzialmente rivestite con pannelli in legno che copre tracce di umidità di risalita. Il resto delle pareti e soffitto sono tinteggiati con idropittura. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica. Al piano terra si rileva l'accesso pedonale e quello carrabile su contrapposte stradelle interne condominiali. Due terrazzini uno con accesso diretto al primo vano, un disimpegno ove si trova la scala interna rivestita in granito, che si diparte dal piano cantinato-garage fino al secondo piano, il vano cucina e un vano bagno. Al piano primo si rilevano il disimpegno, due camere e un vano bagno. Le camere sono dotate di due balconi; al piano secondo si rilevano altre due camere e un vano bagno. una più piccola di quella del piano inferiore perché da spazio ad un più ampio terrazzino panoramico. La copertura è in tegolato. La pavimentazione di tutti gli ambienti è in ceramica, i servizi igienici e la cucina hanno le pareti in parte rivestite in maiolica con restante pareti e soffitti tinteggiati con idropittura. Le porte interne sono tamburate in legno color noce chiaro alcune con riquadri invetro. Gli infissi esterni sono in legno con persiane in modeste condizioni. Gli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento sono sottotraccia. I servizi igienici al piano terra sono composti da wc e lavabo, oltre il lavello della lavanderia; al piano primo vi sono : vasca da bagno, wc, bidet, e lavabo; al piano secondo: wc; bidet; piatto doccia con box e lavabo.

NOTE

Come prima accennato l'appartamento, la terrazza-lastrico solare e il garage di Via Giovanni Pascoli 8 ad Acireale e l'unità abitativa di via Provinciale per Santa Maria Ammalati 112/A



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

frazione di Acireale, le planimetrie catastali sono conformi allo stato attale degli immobili con la sola eccezione della veranda realizzata in struttura precaria realizzata nell'appartamento di via Giovanni Pascoli.

Le condizioni generali immobili sono discrete.

Si fa rilevare che il terrazzo al piano secondo dell'immobile di Santa Maria Ammalati si presenta colmo di sabbia vulcanica così pure la soprastante grondaia.

VALUTAZIONE

Il valore che sarà attribuito al compendio immobiliare scaturisce da un attento esame del mercato di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelli in esame che da recente sono stati oggetto di compravendita; inoltre si farà riferimento alle quotazioni dell'ufficio del Territorio, O.M.I. e a operatori del settore immobiliare, sui quali è stata allargata l'indagine di mercato, tenendo conto anche dell' esperienza personale dello scrivente.

Influiranno, sul valore complessivo, le condizioni generali del bene, l'aspetto tecnico amministrativo, l'ubicazione, i servizi, la vetusta, la manutenzione, etc.

La tabella O.M.I. tiene conto delle condizioni NORMALI del manufatto e discreta come posizione, oltre tutte le caratteristiche accessorie, ma queste sono solo di riferimento e complemento alla reale stima che sarà attribuita ai beni in esame.

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie lorda più il 10% della superficie scoperta, superficie pari a quella catastale, questa sarà la superficie di riferimento per il calcolo del valore dei manufatti.

Il criterio di stima adottato dallo scrivente è un procedimento del tipo sintetico-comparativo del più probabile valore di mercato dei beni messi a confronto con altri immobili similari; si sono considerati le caratteristiche estrinseche dei beni: l' ubicazione, la localizzazione urbanistica, la viabilità, la posizione i servizi, etc; poi le caratteristiche intrinseche, quali: la destinazione



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

d'uso del bene, lo stato di manutenzione generale, le dimensioni degli interni e gli spazzi esterni, le pertinenze, le tecniche costruttive del manufatto , accessori infrastrutturali, le parti comuni e pertinenziali.

Si è tenuto conto della condizione tecnico amministrativa, sulla scorta della documentazione prodotta, ma il fattore predominante, per una più realistica valutazione, è dato dalla crisi del mercato immobiliare che in questi anni ha attanagliato lo stesso mercato con l'inflazione che ha prodotto l'aumento esponenziale del costo del denaro, degli interessi sui mutui che hanno negativamente influito sul valore generale dei beni.

Per tale ragione, prudenzialmente, si considerano i valori esposti dall' O.M.I. come pura indicazione, ma il più probabile valore di mercato è formato dalla ricerca presso operatori del settore, dai siti internet specializzati nella compravendita e in particolare dalla esperienza personale dello scrivente.

Altra condizione rilevante è la quota di pertinenza del fallimento che è il 50/100 dell' intero

Il valore che sarà attribuito all'immobile, si riferisce al reale valore di mercato rilevato nella zona, decurtato di tutti gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica, catastale (veranda appartamento via giovanni Pascoli) e di un ulteriore 20% sul valore stimato, per l'assenza di garanzia di eventuali vizi dei beni venduti,.

Il terrazzo – lastrico solare sarà considerato come bene accessorio di pertinenza all'appartamento, tenendo conto che ha l'accesso dalla scala condominiale e che per atto di vendita nel terrazzo non può essere eseguita alcun tipo di costruzione.

Primo Calcolo:



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

Calcolo per la capitalizzazione del reddito, sulla scorta del reddito medio annuo dovuta alla locazione e alle spese necessarie per il mantenimento della cosa.

Si calcola che il più probabile costo di locazione medio annuo, per questo tipo di immobile e nelle condizioni in cui si trova è di circa **€.450,00** mensili e che l'affitto lordo medio annuo è di €. 5.400,00; considerato il 30% circa per spese, tasse, sfitto, manutenzione, etc, il canone si riduce ad €. 3.780,00 che capitalizzati al 2,5% si determina che il valore del bene è così calcolato: €. 3.780,00 : 0,025 = €.151.200,00

Secondo calcolo:

Il valore medio al $m^2$ per immobili simili oggetto di recente vendita si accosta ad €. 800,00 $m^2$.

Considerata la superficie catastale 157,00 $m^2$ circa più il 10% della superficie del terrazzo 21,00 $m^2$; si ha: $m^2$. 178,00 x 800,00 = €. 142.400,00

Facendo la media tra i due valori ottenuti da calcolo per reddito e quello comparativo si ha:

€. 151.200,00 + €. 142.400,00 = €.293.600,00 :2 = **€. 146.800,00**

3) Il valore del garage è considerato a €. 700,00 al mq. la superficie di riferimento sarà quella indicata in catasto che è di mq. 21,00 mq. x €. 700,00mq. = **€. 14.700,00**

Valore del fabbricato compreso garage e accessori **€. 161.500,00**

Detrazione del 20%, assenza di garanzia per vizi del bene venduto, sul valore stimato =

20% di €.161.500,00 = **€. 129.200,00**

Stima immobile di Via Provinciale per Santa Maria Ammalati 112/a Acireale CT.



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

Per la stima dell' immobile vale già quanto precedentemente scritto.

Il primo Calcolo è basato sulla capitalizzazione del reddito sulla scorta del reddito medio annuo dovuta alla locazione e alle spese necessarie per il mantenimento della cosa.

Si calcola che il più probabile costo di locazione medio annuo, per questo tipo di immobile e nelle condizioni in cui si trova è di circa **€.500,00** mensili e che l'affitto lordo medio annuo è di €. 6.000,00; considerato il 30% circa per spese, tasse, sfitto, manutenzione, etc, il canone si riduce ad €. 4.200,00 che capitalizzati al 2,5% si determina che il valore del bene è così calcolato: €. 4.200,00 : 0,025 = €.168.000,00

Secondo calcolo:

Il valore medio al $m^2$ per immobili simili oggetto di recente vendita si accosta ad €. 800,00 $m^2$.

Considerata la superficie catastale 221,00 $m^2$ compreso la superficie scoperta: si calcola che il valore della superfice media per piano è di mq. 55,25 totale circa mq.166,00 vengono valutati ad $m^2$. 800,00= €. 132.000,00 e mq. 55,25 piano cantinato con garage ad €. 600,00 = 33.150,00 facendo la somma complessiva si ha che il valore è di €. 165.150,00

Facendo la media tra i due valori ottenuti da calcolo per reddito e quello comparativo si ha:

€. 168.000,00 + €. 165.150,00 = €.333.150 :2 = **€. 166.575,00** che è il valore dell'intero immobile compreso aree scoperte, piano cantinato con garage.

Anche per questo immobile viene detratto il 20% per l' assenza di garanzia per vizi del bene venduto, sul valore stimato = 25% di €.163.750,00 = **€. 133.260,00**

.

RIEPILOGO



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

Il VALORE attuale dei beni è così determinato:

**1)** Abitazione al piano secondo con terrazzo-lastrico solare e garage di Via Giovanni Pascoli n° 8 Acireale **€. 129.200,00**

**2)** Abitazione di Via Provinciale per Santa Maria Ammalati 112/a Acireale, compreso piano cantinato con garage ed aria esterna di pertinenza **€. 133.260,00**

TOTALE **€. 262.460,00**

**- Valore quota di pertinenza della procedura è pari al 50 % ed è €. 131.230,00**

Tanto si rassegna all'incarico ricevuto

Il perito

Geom. Vittorio Spampinato

Allegati: Visure Catastali, Planimetria catastale; Corredo fotografico



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