

TRIBUNALE DI CATANIA  
RELAZIONE TECNICA DI STIMA  
PROCEDURA DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DEI  
CONIUGI [REDACTED]  
RG 5351-2021

IMMOBILI RICADENTI NEL COMUNE DI

SANT'ALFIO (CT)

PERIZIA DI STIMA

- a) *del locale deposito sito nel Comune di Sant'Alfio (CT), censito al Nuovo Catasto Fabbricati (N.C.F.) al foglio 24, part.lla 386 sub 7;*
- b) *dell'autorimessa sita nel Comune di Sant'Alfio (CT), censita al Nuovo Catasto Fabbricati (N.C.F.) al foglio 24, part.lla 386 sub 12;*
- c) *dell'autorimessa sita nel Comune di Sant'Alfio (CT), censita al Nuovo Catasto Fabbricati (N.C.F.) al foglio 24, part.lla 386 sub 13;*

Piena Proprietà (1/1): [REDACTED] nato a [REDACTED] (CT) [REDACTED]

c.f.: [REDACTED] residente in [REDACTED]

In adempimento all'incarico affidatomi in data 02/03/2023 dal **dott. Silvestro Agozzino**, con studio in Catania, Piazza della Repubblica 32, in qualità di gestore della crisi, incaricato dall'Organismo di Composizione Crisi dei Commercialisti di Catania, di periziare gli immobili di cui sopra, accertandone il probabile valore di mercato per gli immobili in esame, nelle condizioni generali di fruizione nelle quali attualmente versano, il sottoscritto **dott.ing. Giuseppe Gennaro**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n.A5360, con Studio Tecnico in Catania (CT), Via Nuovalucello n.142, in data 20/04/2023, si è recato sui luoghi per ivi constatare e rilevare tutti i fattori necessari al presente rapporto di perizia.

## OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha avviato le operazioni peritali presso i luoghi oggetto del mandato al fine di poter effettuare un sopralluogo ricognitivo. Nel corso del suddetto sopralluogo si è proceduto ad una ricognizione e verifica dello stato dei luoghi, alla presenza del Sig. [REDACTED] prendendo visione degli immobili suddetti oggetto di perizia, effettuando i dovuti accertamenti ed i necessari rilievi per accertarne le superfici reali.

Le operazioni peritali hanno permesso di riscontrare quanto di seguito descritto nei diversi passaggi che compongono la presente relazione. Sono state effettuate inoltre delle ricerche telematiche negli archivi delle banche dati Catastali dell'Agenzia delle Entrate al fine di reperire le visure necessarie, le planimetrie catastali, ove presenti, e gli estratti di mappa.

### DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILI

a) **L'immobile censito al N.C.F al F. 24 part.lla 386 sub 7, consiste in un locale sottotetto, categoria catastale C/2, classe 1, al piano secondo di un fabbricato sito nel Comune di Sant'Alfio (CT), avente ingresso da Via Generale Salvatore Pennisi n. 12, della consistenza catastale di 170,00 mq., superficie catastale totale pari a mq. 191,00 e rendita di € 158,04.**

Il sopra descritto immobile è pervenuto al signor [REDACTED], come sopra generalizzato, per costruzione realizzata su terreno acquistato in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Gaetano Grasso di Giarre, repertorio n. 45387, trascritto il 24/01/1998 ai nn. 2110/1780 da potere di [REDACTED] [REDACTED] ta a Piedimonte Etneo il giorno [REDACTED]

Il locale sottotetto risulta attualmente libero.

Per quanto concerne lo stato di conservazione e manutenzione, si distinguono per l'unità immobiliare descritta, le caratteristiche delle finiture interne ed esterne, in particolare:

il sottotetto si presenta in discreto stato di conservazione, non si hanno infiltrazioni dalla copertura soprastante. Allo stato attuale non è fornito di energia elettrica e di acqua ma è presente

una predisposizione per l'impianto idrico ed elettrico. All'interno il sottotetto risulta essere diviso in più ambienti non rifiniti, le pareti, realizzate con mattoni forati da 8 cm e con mattoni pressati in laterizio non sono intonacate; sul solaio di calpestio è stato realizzato solo il massetto in calcestruzzo, non è presente alcuna pavimentazione, inoltre non sono presenti finestre a tetto, l'unica apertura verso l'esterno si ha tramite un infisso scorrevole sul lato est che si affaccia su un terrazzino di pertinenza, quindi vi è luce naturale diretta solo da detta porta esterna.

Da quello che si è potuto appurare in fase di sopralluogo ed in funzione del rilievo effettuato, la copertura del sottotetto è realizzata con travi di legno di conifera di sezione circolare con soprastante tavolato, presenta un'altezza massima interna in corrispondenza del colmo della copertura ed in corrispondenza all'ingresso di circa 3,00 mt. ed un'altezza interna minore nella parte bassa della copertura di circa ad 1,30 mt. Effettuando uno studio accurato dal punto di vista amministrativo, urbanistico e vincolistico, il sottotetto potrebbe essere passibile di recupero volumetrico per renderlo abitativo.

Allo stato attuale presenta delle difformità, rispetto alla planimetria catastale che lo riporta come locale di sgombero, riguardanti le diverse tramezzature interne non presenti e l'apertura della tamponatura che affaccia sul terrazzino descritto.

Per lo stato di conservazione del fabbricato si è preso in considerazione:

Struttura portante:

- verticale con intelaiatura in c.a. e relativa tamponatura;
- orizzontale con solai misti del tipo in latero-cemento armato.

Si specifica che la struttura si presenta integra senza evidenti segni di alterazioni significative.

Aspetto esteriore dei prospetti esterni del fabbricato di cui alla u.i.:

I prospetti esterni del fabbricato non presentano rivestimento termico del tipo con intonaco a cappotto ma sono realizzati con intonaco tradizionale a base di cemento e rifiniti con strato

esterno di decorazione. Manifestano difetti legati all'aspetto dell'intonaco, come: alterazioni cromatiche depositi superficiali di polveri e graffiature, ma nient'altro.

Caratteristiche di posizione ed estrinseche:

- immobile localizzato con accesso condominiale da Via Generale Salvatore Pennisi n. 12, attiguo al centro della cittadina di Sant'Alfio in posizione semiperiferica;
- buona la possibilità di parcheggio in prossimità dell'ingresso al fabbricato per strada larga a doppio senso di marcia.

Stima del Sottotetto, part.IIa 386 sub 7

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del deposito (sottotetto) in oggetto, non si è potuto effettuare una stima col metodo MCA per carenza di immobili comparabili nella zona oggetto di valutazione, è stato adottato come criterio il metodo di stima cosiddetto sintetico comparativo, adottando come parametro il metro quadrato e consistente nel raffrontare gli immobili da stimare con altri simili di valore noto, presenti sul mercato immobiliare di Sant'Alfio (CT).

Dalle indagini effettuate su un'area molto vasta che comprende la totalità del territorio comunale, non esistendo molti riferimenti che forniscono elementi di riscontro per la compravendita di depositi, nella zona limitrofa all'oggetto di stima, sono state svolte delle indagini conoscitive più ampie, sia chiedendo a persone del posto sia prendendo informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali.

In seguito a queste ricerche, si è rilevato che il prezzo di mercato per sottotetti aventi caratteristiche simili a quello in oggetto è di circa 350,00 euro al mq., quindi dopo un'attenta indagine, considerando le caratteristiche costruttive del fabbricato, la posizione all'interno del contesto descritto, il mercato immobiliare sulla scorta delle informazioni recuperate, e la consistenza della superficie commerciale rilevata pari a:



CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Ambiente 1	1			74,58
Ambiente 2	1			16,71
Ambiente 3	1			18,77
Ambiente 4	1			5,89
Ambiente 5	1			2,18
Ambiente 6	1			33,18
Ambiente 7	1			11,97
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		163,28
		Superficie commerciale		<b>163,28</b>

Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	7,79
	Superficie commerciale	<b>7,79</b>

Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda	3,60
	Superficie commerciale	<b>3,60</b>

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Terrazzo	1			31,99
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti (15% fino a 25m <sup>2</sup> ; 5% sulla quota eccedente)	Superficie lorda			31,99
	Superficie commerciale			<b>4,10</b>
Superficie utile netta				<b>163,28</b>
Superficie utile lorda				<b>166,88</b>
Superficie commerciale				<b>178,77</b>

mq. 178,77, si ritiene che il valore di stima dell'immobile di cui al foglio catastale 24, part.IIa 386, sub 7, sia pari a:

mq. 178,77 x 350 €/mq. = € 62.569,50, approssimato per difetto = € 62.500,00 (diconsi euro sessantaduemilacinquecento/00).

b) L'immobile censito al N.C.F al F. 24 part.lla 386 sub 12, consiste in un posto auto all'aperto, categoria catastale C/6, classe 2, piano terra, sito nel Comune di Mascali (CT), insistente su un'area privata di un fabbricato condominiale avente ingresso da Via Generale Salvatore Pennisi n. 12, della superficie catastale di 19,00 mq., rendita euro 16,68.

Il sopra descritto immobile è pervenuto al signor [REDACTED] come sopra generalizzato, per costruzione realizzata su terreno acquistato in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Gaetano Grasso di Giarre, repertorio n. 45387, trascritto il 24/01/1998 ai nn. 2110/1780 da potere di [REDACTED], [REDACTED], data a [REDACTED] il giorno [REDACTED].

#### Stima del posto auto, part.lla 386 sub 12

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del posto auto in oggetto, non si è potuto effettuare una stima col metodo MCA per carenza di dati comparabili nella zona oggetto di valutazione, è stato quindi adottato come criterio il metodo di stima cosiddetto sintetico comparativo, adottando come parametro il metro quadrato e consistente nel raffrontare gli immobili da stimare con altri simili di valore noto, presenti sul mercato immobiliare di Sant'Alfio (CT).

Dalle indagini effettuate sul territorio comunale, non esistendo molti riferimenti che forniscono elementi di riscontro per la compravendita di posti auto all'aperto, nella zona limitrofa all'oggetto di stima, sono state svolte delle indagini conoscitive più ampie, sia chiedendo a persone del posto sia prendendo informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali.

In seguito a queste ricerche, si è rilevato che il prezzo di mercato per posti auto simili a quelli in oggetto è di circa 300,00 euro al mq., quindi dopo un'attenta indagine, considerando le caratteristiche e la posizione all'interno del contesto descritto, il mercato immobiliare sulla scorta delle informazioni recuperate, e la superficie rilevata durante il sopralluogo che

ammonta a (2,70 x 7,00) mt. = mq. 18,90, si ritiene che il valore di **stima del posto auto di cui al foglio catastale 24, part.lla 386, sub 12**, sia pari a:

mq. 18,90 x 300,00 €/mq. = € 5.670,00 (diconsi euro cinquemilaseicentosettanta/00).

c) **L'immobile censito al N.C.F al F. 24 part.lla 386 sub 13**, consiste in un posto auto all'aperto, categoria catastale C/6, classe 2, piano terra, sito nel Comune di Mascali (CT), insistente su un'area privata di un fabbricato condominiale avente ingresso da Via Generale Salvatore Pennisi n. 12, della superficie catastale di 21,00 mq., rendita euro 18,44.

Il sopra descritto immobile è pervenuto al signor [REDACTED] come sopra generalizzato, per costruzione realizzata su terreno acquistato in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Gaetano Grasso di Giarre, repertorio n. 45387, trascritto il 24/01/1998 ai nn. 2110/1780 da potere di [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED]

#### Stima del posto auto, part.lla 386 sub 13

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del posto auto in oggetto, non si è potuto effettuare una stima col metodo MCA per carenza di immobili comparabili nella zona oggetto di valutazione, è stato quindi adottato come criterio il metodo di stima cosiddetto sintetico comparativo, adottando come parametro il metro quadrato e consistente nel raffrontare gli immobili da stimare con altri simili di valore noto, presenti sul mercato immobiliare di Sant'Alfio (CT).

Dalle indagini effettuate sul territorio comunale, non esistendo molti riferimenti che forniscono elementi di riscontro per la compravendita di posti auto all'aperto, nella zona limitrofa all'oggetto di stima, sono state svolte delle indagini conoscitive più ampie, sia chiedendo a persone del posto sia prendendo informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali.

In seguito a queste ricerche, si è rilevato che il prezzo di mercato per posti auto aventi caratteristiche simili a quelle in oggetto è di circa 300,00 euro al mq., quindi dopo un'attenta

indagine, considerando le caratteristiche e la posizione all'interno del contesto descritto, il mercato immobiliare sulla scorta delle informazioni recuperate, e la superficie rilevata durante il sopralluogo che ammonta a  $(2,80 \times 7,00) = \text{mq. } 19,60$ , si ritiene che il valore di stima del posto auto di cui al foglio catastale 24, part.lla 386, sub 13, sia pari a:

mq.  $19,60 \times 300,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 5.880,00$  (diconsi euro cinquemilaottocentoottanta/00).

Sulla base della certificazione Notarile del Notaio FATUZZO Francesco del 22/06/2023, si evidenzia che alla data del 21/06/2023, i detti immobili risultano essere liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione di decreto di fissazione dell'udienza per l'omologazione dell'accordo del debitore trascritto il 19/11/2021 ai nn. 51896/39254 in forza del decreto emesso dal Tribunale di Catania in data 27/10/2021, repertorio n. 5351, decreto trascritto a favore di "MASSA DEI CREDITORI DI [REDACTED] contro [REDACTED]

Avendo pertanto espletato il mio incarico su mandato del Dott. Silvestro Agozzino, rassegno allo stesso il lavoro in questa fase richiestomi.

Catania, lì 05/03/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL TECNICO

dott.ing. Giuseppe Gennaro

Si allega:

1. vista satellitare della località;
2. stralcio mappa satellitare con sovrapposizione mappa catastale;
3. visure e planimetrie catastali degli immobili;
4. estratto di mappa catastale;
5. planimetrie degli immobili rilevati;
6. fotografie dei luoghi.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it