

## RELAZIONE PERIZIA di STIMA BENI

Fallimento

– n. 5/2008 Reg.Fall.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Rito: FALLIMENTARE (nuovo rito)  
Numero di Ruolo generale: 5/2008  
Giudice: dott.ssa ELISABETTA TRIMANI  
Curatore Fallimentare: avv. TERESA MARLETTA  
Stimatore: dott. ing. ALESSANDRO SANTORO

### PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Santoro, con studio professionale in Vittoria (RG) nella via Carlo Alberto n.294, ad espletamento dell'incarico ricevuto dal Curatore Fallimentare avv. TERESA MARLETTA ed autorizzato dal Giudice Dott. Elisabetta Trimani, in data 12.10.2017, di procedere alla ***"stima dei beni immobili intestati alla società fallita e ai soci illimitatamente responsabili"***, relaziona quanto segue.

In data 19/12/2017, in presenza del Curatore avv. T. Marletta, ho effettuato un sopralluogo presso gli immobili siti tra la via E. Rizza e la via Neghelli ed il lotto di terreno edificabile sito in via Giovanni Catalano in Vittoria.

### GENERALITÀ SUI BENI

I beni di proprietà della [redacted] si possono sostanzialmente dividere in due gruppi: fabbricati e terreno.

I fabbricati consistono in un appartamento al piano primo, un appartamento al piano secondo con attuale destinazione d'uso ufficio, due garage al piano terra, tutti dello stesso complesso edilizio sito nella zona periferica di Vittoria tra la via E. Rizza e la via Neghelli.

Il terreno è un lotto edificabile libero sito nella zona periferica di Vittoria nella via Giovanni Catalano.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI****Fabbricati**

I beni di che trattasi, siti nel Comune di Vittoria tra via E. Rizza e la via Neghelli, sono censiti al catasto urbano al **Foglio n. 104, part. 2772,**

- **sub.14, cat. A/10,** consistenza 5,5 vani, rendita € 1.065,19. Risulta intestato alla [REDACTED], con sede in Vittoria, C.F. [REDACTED] la quale ne possiede la proprietà per 1000/1000;
- **sub.17, cat. A/3,** classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 325,37. Risulta intestato alla [REDACTED], con sede in Vittoria, C.F. [REDACTED], la quale ne possiede la proprietà per 1000/1000;
- **sub.10, cat. C/6,** classe 3, consistenza 17 mq, rendita € 44,78. Risulta intestato alla [REDACTED], con sede in Vittoria, C.F. [REDACTED], la quale ne possiede la proprietà per 1000/1000;
- **sub.11, cat. C/6,** classe 3, consistenza 32 mq, rendita € 84,29. Risulta intestato alla [REDACTED] con sede in Vittoria, C.F. [REDACTED], la quale ne possiede la proprietà per 1000/1000.

L'intero stabile, edificato a seguito di C.E. n. 683 del 29/11/2001 e successiva C.E. in variante n.4 del 04/01/2004, è composto da n.1 locale commerciale e n.8 garage al piano terra, n.2 appartamenti e n.1 ufficio al piano primo, n.3 appartamenti al piano secondo, n.2 appartamenti al piano terzo. L'immobile prospetta sulla via Neghelli, sulla via Giuseppe Salerno e sulla via Evangelista Rizza; in dettaglio il locale commerciale ha ingressi sulla via Neghelli n. 63 e sulla via G. Salerno al civico 1/a, i garage hanno accesso sulla via G. Salerno ai civici 1-3-5-7 e sulla via E. Rizza ai civici 188-190-192-194, gli appartamenti e l'ufficio dei piani superiori hanno tutti accesso dall'ingresso condominiale di via Neghelli n.61.

E' situato in una zona periferica del centro urbano di Vittoria comunque ben servita: di fronte si ha una struttura sportiva comunale denominata "Campo Talafuni", a pochi passi è situata la scuola elementare S.S. Rosario e l'Istituto Magistrale G. Mazzini, negli stabili limitrofi sono vi sono farmacia, tabaccaio, bar/pasticceria.



L'UFFICIO (sub.14-int.3) è situato al piano primo dello stabile, con ingresso condominiale dalla via Neghelli n.61. Lo stabile è servito da ascensore condominiale. Di fatto è planimetricamente distribuito come un appartamento e l'utilizzo attuale è quello di abitazione. Allo stato attuale risulta abitato dalla famiglia del fallito composta da marito, moglie e quattro figli. Entrando si ha un soggiorno pranzo di circa 38mq, che prende aria e luce da un'ampia veranda di circa 11mq, in collegamento con la cucina di circa 14mq con relativo antiwc e w.c. per circa 5mq. Dal soggiorno si accede ad un corridoio distributivo di circa 9mq che consente l'accesso alla camera da letto matrimoniale di circa 16 mq con affaccio su balcone di 11mq, alla cameretta di circa 14mq che dà accesso ad un cavedio di circa 13mq, al bagno di circa 6mq ed un ripostiglio di circa 6mq. In progetto e secondo la planimetria catastale detta unità risulta ufficio con sala attesa di circa 38mq che prende aria e luce da un'ampia veranda di circa 11mq, in collegamento con un ambiente studio di circa 14mq con relativo antiwc e w.c. per circa 5mq. Dalla sala attesa si accede ad un corridoio distributivo di circa 9mq che consente l'accesso ad un altro ambiente studio di circa 16 mq con affaccio su balcone di 11mq, ad un archivio di circa 14mq che dà accesso ad un cavedio di circa 13mq, al bagno di circa 6mq ed un secondo archivio di circa 6mq.

**Si è riscontrato un abuso edilizio** riguardante il cavedio interno, di fatto quest'ultimo è stato chiuso con copertura in legno ad unica falda per circa 9mq per creare una ulteriore cameretta riducendo lo spazio aperto da chiostrina a canna di aerazione di circa 4mq. Tale abuso non solo implica un aumento di volume urbanistico ed un aumento dei carichi previsti nel solaio di piano, ma va a modificare i parametri igienico sanitari non rendendo più sufficiente il rapporto aeroilluminante per i locali di vita che vi si affacciano. Occorrerà procedere alla rimozione della copertura realizzata ed al ripristino del cavedio per come in progetto. Il costo del ripristino si stima in circa 2.000€ per lavori edili e conferimento in discarica, 2.000€ per spese tecniche di progettazione e direzione lavori e 1.000€ per sanzione amministrativa.

Il bene si presenta in ottimo stato di manutenzione, con rifiniture di pregio quali pitture artistiche e stucchi, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio taglio freddo e vetrocamera e persiane, pavimentazione in gress, caldaia a metano e termosifoni in ghisa, climatizzatori per il raffrescamento estivo, bagno con vasca idromassaggio, ringhiere in ferro battuto. Gli impianti elettrici, idrico/sanitari e termici appaiono tutti in buono stato.

**L'APPARTAMENTO (sub.17-int.6)** è situato al piano secondo dello stabile, con ingresso condominiale dalla via Neghelli n.61. Lo stabile è servito da ascensore condominiale. Entrando si ha un soggiorno pranzo di circa 38mq, che prende aria e luce da un'ampia veranda di circa 11mq, in collegamento con la cucina di circa 14mq con relativo antiwc e w.c. per circa 5mq. Dal soggiorno si accede ad un corridoio distributivo di circa 9mq che consente l'accesso alla camera da letto matrimoniale di circa 16 mq con affaccio su balcone di 4mq, alla cameretta di circa 14mq che dà accesso ad un cavedio di circa 13mq, al bagno di circa 6mq ed un ripostiglio di circa 6mq. L'appartamento è risultato disabitato e privo di allaccio alla utenza elettrica.

Il bene si presenta in buono stato di manutenzione ad eccezione della zona (wc cucina, camera matrimoniale, bagno e corridoio) sopra la quale si estende il terrazzo del piano superiore. Le rifiniture sono buone ad eccezione degli ambienti sopradescritti per cui occorre un ripristino e la ritinteggiatura, rifiniture di pregio quali pitture artistiche e stucchi nel soggiorno, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio taglio freddo e vetrocamera e persiane, pavimentazione in gress, termosifoni in ghisa, climatizzatori per il raffrescamento estivo, bagno con vasca idromassaggio, ringhiere in ferro battuto. Gli impianti elettrici, idrico/sanitari e termici appaiono tutti in buono stato.

**Il GARAGE (sub.10)** è situato al piano terra dello stabile, con ingresso carrabile esclusivo dalla via Evangelista Rizza civico 190 ed ingresso pedonale condominiale dalla via Neghelli n.61. Il garage ha una superficie utile di circa 17 mq ed un'altezza interna di 2,40m. Le pareti sono intonacate con sovrastante strato di finitura a tonachina, mentre la pavimentazione è in battuto industriale. E' presente l'impianto elettrico per l'illuminazione e la saracinesca è automatizzata. Di fatto **non è presente il muro divisorio** che ne delimita il confine con il limitrofo garage (sub.11).

**Il GARAGE (sub.11)** è situato al piano terra dello stabile, con ingresso carrabile esclusivo dalla via Evangelista Rizza civico 188 ed ingresso pedonale condominiale dalla via Neghelli n.61. Il garage ha una superficie utile di circa 32 mq ed un'altezza interna di 2,40m. Le pareti sono intonacate con sovrastante strato di finitura a tonachina, mentre la pavimentazione è in battuto industriale. E' presente l'impianto elettrico per l'illuminazione e la saracinesca è automatizzata. Di fatto **non è presente il muro divisorio** che ne delimita il confine con il limitrofo garage (sub.10).

Occorrerà realizzare il muro divisorio tra il garage (sub.10) ed il garage (sub.11) con una spesa di circa 1.000€ oltre 500€ per competenze tecniche.

### **Terreno**

Il bene di che trattasi, sito nel Comune di Vittoria nella via Giovanni Catalano, è censito al catasto terreni al **Foglio n. 89, part. 1275, classamento Pascolo Arboreo, classe1**, consistenza 255 mq, rendita R.D. € 1,12 – R.A. € 0,46. Risulta intestato alla [REDACTED], con sede in Vittoria, C.F. [REDACTED], la quale ne possiede la proprietà per 1000/1000.

Si tratta di un lotto edificabile, sito nella periferia di Vittoria nell'area compresa tra la via Forcone e la via Marangio, delle dimensioni catastali di 255mq e dimensioni effettive di circa 212,5 mq oltre circa 40 mq di sede viaria non ancora espropriata dal Comune di Vittoria ma di fatto urbanizzata da tempo. Il lotto ha forma rettangolare con prospetto su pubblica via di circa 8,50m e profondità di circa 25,0m. Nel vigente piano regolatore è incluso nella **Z.T.O. B4** – zona residenziale parzialmente edificata la cui densità fondiaria massima in progetto è pari a 5,00 mc/mq, altezza massima consentita per nuova edificazione pari a 11,0m e non più di tre piani fuori terra.

### **REGOLARITÀ URBANISTICA ED ABUSI RISCOINTRATI**

L'immobile è stato edificato giusta C.E. n. 683 del 29/11/2001 e successiva C.E. in variante n.4 del 04/01/2004 rilasciate dal Comune di Vittoria.

Nel bene UFFICIO è stata rilevata la chiusura parziale del cavedio interno con copertura in legno ad unica falda per circa 9mq riducendo lo spazio aperto da chiostrina a canna di aerazione di circa 4mq. Occorrerà procedere alla rimozione della copertura realizzata ed al ripristino del cavedio per come in progetto affrontando una spesa complessiva stimata in 5.000€.

Nei beni GARAGE si è riscontrata l'assenza del muro divisorio tra le due unità indipendenti sia in progetto che al catasto. Occorrerà procedere con la realizzazione della partizione con una spesa complessiva stimata in 500€.

**ELENCO DELLE FORMALITA'**

Sui **BENI FABBRICATI** oggetto di stima (fg.104 part. 2772 subb. 10-11-14-17) si sono riscontrate le seguenti formalità comuni:

1. TRASCRIZIONE del 20/09/2003 - Registro Particolare 11539 Registro Generale 14794  
Pubblico ufficiale GUGLIELMINO GIOVANNI Repertorio 39088 del 18/09/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 20/09/2003 - Registro Particolare 2189 Registro Generale 14795  
Pubblico ufficiale GUGLIELMINO GIOVANNI Repertorio 39089 del 18/09/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1259 del 30/10/2003 (EROGAZIONE A SALDO)

3. TRASCRIZIONE del 02/02/2004 - Registro Particolare 1190 Registro Generale 1679  
Pubblico ufficiale DIRIGENTE URBANISTICA COMUNE DI VITTORIA Repertorio 4 del 04/01/2004  
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

4. ISCRIZIONE del 01/10/2004 - Registro Particolare 6965 Registro Generale 20827  
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 27373/2004 del 20/08/2004  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/1973

5. ISCRIZIONE del 30/11/2005 - Registro Particolare 10817 Registro Generale 27140  
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SERIT SPA Repertorio 8530/2005 del 29/11/2005  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Non risulta trascritta sui superiori beni la Sentenza Dichiarativa Di Fallimento (e successivo pignoramento) la quale è stata trascritta in capo alla ditta fallita [REDACTED]

**Con la vendita verranno cancellate le formalità n. 2-4-5.**

Sul **BENE TERRENO** oggetto di stima (fg.89 part. 1275) si sono riscontrate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 20/02/2002 - Registro Particolare 2365 Registro Generale 2808  
Pubblico ufficiale GUGLIELMINO GIOVANNI Repertorio 36418 del 18/02/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili attuali

2. TRASCRIZIONE del 09/10/2002 - Registro Particolare 12048 Registro Generale 14821  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE PENALE Repertorio 19/2002 del 08/10/2002  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 940 del 19/10/2002 (CANCELLAZIONE)

3. ISCRIZIONE del 01/10/2004 - Registro Particolare 6965 Registro Generale 20827

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 27373/2004 del 20/08/2004

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/1973

4. ISCRIZIONE del 30/11/2005 - Registro Particolare 10817 Registro Generale 27140

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SERIT SPA Repertorio 8530/2005 del 29/11/2005

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

**Con la vendita verranno cancellate le formalità n. 3-4.**

### VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Viste le reali caratteristiche dello stabile, per la valutazione dell'unità immobiliare ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di interi stabili ad uso ufficio nella zona ove è ubicato riscontrate sulla zona semi-periferica di Vittoria. Considerando il valore medio riscontrato, si sono assegnate delle quotazioni riferite alla superficie commerciale.

La superficie commerciale del bene è stata calcolata sulla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile. Considerando quindi il totale delle superfici utili ed i cavedi/terrazzi pavimentati, sono stati applicati dei coefficienti correttivi in base alle caratteristiche degli immobili ottenendo le superfici commerciali come segue.

**L'UFFICIO** (sub.14-int.3) – superficie commerciale 141,6mq – valore medio di mercato € 1.013€/mq

$$141,6\text{mq} \times 1.013,00\text{€/mq} = \mathbf{143.440,80\text{€}}$$

A tale cifra devono essere sottratti i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica pari a circa 5.000€ ottenendo un valore di 138.440,80€. A tale cifra occorre ancora applicare una diminuzione della stima per assenza della garanzia per vizi occulti pari al 10% del valore calcolato ottenendo un valore finale di 124.596,72€ che si arrotonda a **125.000,00€**.

**L'APPARTAMENTO** (sub.17-int.6) – sup. comm. 123,3mq – valore medio di mercato € 882€/mq

$$123,3\text{mq} \times 882,00\text{€/mq} = \mathbf{108.750,60\text{€}}$$

A tale cifra occorre ancora applicare una diminuzione della stima per assenza della garanzia per vizi occulti pari al 10% del valore calcolato ottenendo un valore finale di 97.875,54€ che si arrotonda a **98.000,00€**.

**II GARAGE** (sub.10) – superficie commerciale 17,0mq – valore medio di mercato € 421€/mq

$$17,0\text{mq} \times 421,00\text{€/mq} = 7.157,00\text{€}$$

A tale cifra devono essere sottratti i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica (realizzazione del muro divisorio) nella misura del 50% pari a circa 500€ ottenendo un valore di 6.657,00€. A tale cifra occorre ancora applicare una diminuzione della stima per assenza della garanzia per vizi occulti pari al 10% del valore calcolato ottenendo un valore finale di 5.991,3€ che si arrotonda a **6.000,00€**.

**II GARAGE** (sub.11) – superficie commerciale 32,0mq – valore medio di mercato € 421€/mq

$$32,0\text{mq} \times 421,00\text{€/mq} = 13.472,00\text{€}$$

A tale cifra devono essere sottratti i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica (realizzazione del muro divisorio) nella misura del 50% pari a circa 500€ ottenendo un valore di 12.972,00€. A tale cifra occorre ancora applicare una diminuzione della stima per assenza della garanzia per vizi occulti pari al 10% del valore calcolato ottenendo un valore finale di 11.674,8€ che si arrotonda a **12.000,00€**.

**II TERRENO EDIFICABILE** (fg.89 part.1275) – superficie edificabile 212,5mq – valore medio di mercato € 300€/mq

$$212,5\text{mq} \times 300,00\text{€/mq} = 63.750,00\text{€}$$

## COMPOSIZIONE DEI LOTTI

La composizione dei lotti terrà conto dei valori dei singoli beni e dell'appetibilità derivante da un funzionale accorpamento degli stessi.

Si è quindi pensato di vendere le due unità (ufficio ed appartamento) in due lotti separati ed accoppiate ognuna con un garage, mentre il terreno edificabile costituirà lotto singolo.

Verranno quindi realizzati tre lotti come sotto schematizzato:

**LOTTO n.1**

UFFICIO Fg. 104, part. 2772, sub.14, cat. A/10, consistenza 5,5 vani, rendita € 1.065,19.

Valore **125.000,00€**

GARAGE Fg. 104, part. 2772, sub.11, cat. C/6, classe 3, consistenza 32 mq, rendita € 84,29.

Valore **12.000,00€****VALORE DEL LOTTO n.1 137.000,00€****LOTTO n.2**

APPARTAMENTO Fg. 104, part. 2772, sub.17, cat. A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 325,37.

Valore **98.000,00€**

GARAGE Fg. 104, part. 2772, sub.11, cat. C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita € 44,78.

Valore **6.000,00€****VALORE DEL LOTTO n.2 104.000,00€****LOTTO n.3**

TERRENO EDIFICABILE Foglio n. 89, part. 1275, classamento Pascolo Arboreo, classe1, consistenza 255 mq, rendita R.D. € 1,12 – R.A. € 0,46.

Valore **63.750,00€****VALORE DEL LOTTO n.3 63.750,00€**

La presente relazione di stima è stata redatta, ultimata e sottoscritta dal tecnico incaricato Dott. Ing. Alessandro Santoro che con ciò ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli. Lo scrivente conclude la presente relazione tecnica dichiarandosi disponibile per qualsiasi chiarimento inerente a quanto sopra esposto.

Vittoria 15/03/2018

Il Tecnico

f.to dott. ing. Alessandro Santoro