

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO N° 56/2017

e in proprio

di

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Laurino

Curatore fallimentare: Avv. Manuela Perna

Perito Stimatore: Ing. Giorgio Benigno

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Il Perito Stimatore
(Ing. Giorgio Benigno)

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Ingegnere Giorgio Benigno, libero professionista con studio in Tremestieri Etneo via Leonardo da Vinci n.45, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania, n.B426, incaricato in data 23.01.2023 dal curatore fallimentare Avv. Manuela Perna, giusta autorizzazione del Giudice Delegato, quale Perito Estimatore di alcuni beni immobili posseduti dalla fallita ditta:

« [REDACTED] e in proprio di [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] (P. IVA: [REDACTED]) »

Per dare inizio alle operazioni peritali mi sono recato giorno 22.02.2023 alla presenza dei Sigg.ri:

- Sig. [REDACTED], comproprietario
- Sig. [REDACTED], comproprietario
- Sig. [REDACTED], comproprietario

Presso l'immobile di via Soldato Rosario Mannino, 49 sito nel Comune di San Giovanni la Punta (CT), adibito a civile abitazione, per verificare lo stato dei luoghi e individuare l'immobile oggetto di stima.

E' stato effettuato rilievo fotografico anche al terreno sito in via Soldato Rosario Marino, 16 sito nel Comune di San Giovanni la Punta (CT).

Venivano quindi espletate le attività di verifica e controllo dell'immobile, il quale sarà oggetto della presente stima.

Inoltre mi sono recato giorno 14.02.2023 alla presenza dei Sigg.ri:

- Sig. [REDACTED] comproprietario
- Sig. [REDACTED] comproprietario
- Sig. [REDACTED] comproprietario

Presso l'immobile di via Torre s.n.c. sito nel Comune di Sant'Alessio Siculo (ME), adibito a civile abitazione, per verificare lo stato dei luoghi e individuare l'immobile oggetto di stima.

Venivano quindi espletate le attività di verifica e controllo dell'immobile, il quale sarà oggetto della presente stima.

La Sig.ra [REDACTED] deceduta il [REDACTED] risulta comproprietaria, con i n.3 figli e con altri parenti, di alcune unità immobiliari site nel comune di San Giovanni la Punta in provincia di Catania e nel comune di Sant'Alessio Siculo in provincia di Messina.

RIFERIMENTI CATASTALI DEI BENI DA STIMARE

Riporto di seguito i dati catastali e le quote come ripartite attualmente:

Immobile sito nel Comune censuario di San Giovanni la Punta – codice H922 – Provincia di Catania;

Foglio 11 Particella 612 Subalterno 1 – Categoria A/2 – Vani 6,5
Rendita catastale 352,48 Euro, Via Soldato Rosario Mannino, 49
piano T. Proprietà per 56/1000 di [REDACTED] per i restanti
944/1000 la proprietà è divisa agli altri 6 familiari;

Foglio 11 Particella 612 Subalterno 2 – Categoria A/2 – Vani 6,5
Rendita catastale 352,48 Euro, Via Soldato Rosario Mannino, 49
piano T. Proprietà per 56/1000 di [REDACTED] per i restanti
944/1000 la proprietà è divisa agli altri 6 familiari;

Foglio 11 Particella 612 Subalterno 3 – Categoria A/2 – Vani 15,5
Rendita catastale 1000,64 Euro, Via Soldato Rosario Mannino, 49
piano 1 e mansarda. Proprietà per 12/18 di [REDACTED] e con i
tre figli per 2/18 [REDACTED] per 2/18 [REDACTED]

[REDACTED] per 2/18 [REDACTED]

Foglio 11 Particella 612 Subalterno 4 – Categoria A/2 – Vani 7
Rendita catastale 379,60 Euro, Via Soldato Rosario Mannino, 49
piano S1. Proprietà per 360/1000 di [REDACTED] per 1/18

[REDACTED] per 1/18 [REDACTED]

[REDACTED] per 1/18 [REDACTED] e per i
rimanenti 637/1000 con altri 6 familiari;

Foglio 11 Particella 612 Subalterno 5 – Categoria A/2 – Vani 7
Rendita catastale 379,60 Euro, Via Soldato Rosario Mannino, 49
piano S1. Proprietà per 360/1000 di [REDACTED] per 1/18

[REDACTED] per 1/18 [REDACTED]

██████████, per 1/18 ██████████ e per i
rimanenti 637/1000 con altri 6 familiari;

Foglio 11 Particella 612 Subalterno 6 – Categoria C/6 – metri
quadrati 35,00 Rendita catastale 115,59 Euro, Via Soldato Rosario
Mannino, 49 piano S1. Proprietà per 360/1000 di ██████████

per 1/18 ██████████ per 1/18 ██████████

██████████, per 1/18 ██████████ e
per i rimanenti 637/1000 con altri 6 familiari;

Foglio 11 Particella 612 Subalterno 7 – Categoria C/2 – Metri
quadrati 7,00 Rendita catastale 12,65 Euro, Via Soldato Rosario
Mannino, 49 piano S1. Proprietà per 360/1000 di ██████████

per 1/18 ██████████ per 1/18 ██████████

██████████ per 1/18 ██████████

per i rimanenti 637/1000 con altri 6 familiari;

Foglio 11 Particella 612 Subalterno 8 – Categoria C/6 – Metri
quadrati 28,00 Rendita catastale 25,82 Euro, Via Soldato Rosario
Mannino, 49 piano S1. Proprietà per 360/1000 di ██████████

per 1/18 ██████████ per 1/18 ██████████

██████████ per 1/18 ██████████

per i rimanenti 637/1000 con altri 6 familiari;

Il sito nel comune di San Giovanni la Punta codice H922 –
Provincia di Catania;

Nella nomina indicato al Foglio 11 Particella 578 con qualità
seminativo e superficie di 1.100,00 mq Redditi dominicale 2,87

euro e agrario 1,15 euro. Proprietà per 12/18 di [REDACTED]
per 2/18 [REDACTED] per 2/18 [REDACTED]
[REDACTED] per 2/18 [REDACTED] è
stato frazionato e quindi soppressa in data 21/07/2022 creando tre
nuove particelle, la 2539, 2540 e 2541 aventi rispettivamente la
superficie di 952,00 mq, 117,00 mq e 41,00 mq con le stesse quote
di proprietà e caratteristiche catastali della particella originaria.

Per l'immobile sito nel il comune di Sant'Alessio Siculo –
codice I215 – Provincia di Messina;

Foglio 5 Particella 440 Subalterno 8 – Categoria C/6 – Metri
quadri 39,00 Rendita catastale 159,12 Euro, Via Torre, s.n.c.
piano S1. Proprietà per 12/18 di [REDACTED] per 2/18
[REDACTED] per 2/18 [REDACTED]

[REDACTED] per 2/18 [REDACTED]
Foglio 5 Particella 440 Subalterno 32 – Categoria A/4 – Vani 3
Rendita catastale 209,17 Euro, Via Torre, s.n.c. piano 2. Proprietà
per 12/18 di [REDACTED] per 2/18 [REDACTED]
per 2/18 [REDACTED] per 2/18 [REDACTED]

[REDACTED]
Foglio 5 Particella 440 Subalterno 38 – Categoria F/5 – Via Torre,
s.n.c. piano 3. Proprietà per 12/18 di [REDACTED] per 2/18
[REDACTED] per 2/18 [REDACTED]
[REDACTED] per 2/18 [REDACTED]

La proprietà degli immobili così come indicata sopra deriva dal seguente titolo: Denunzia (Nei passaggi per causa di morte) del 30/03/2012 - US Sede Aci Bonaccorsi(CT) Registrazione Volume 9990 n. 226 registrato in data 05/03/2013 - Succ. in Morte di Brancato Giuseppe Voltura n. 7986.1/2013 - Pratica n. CT0097666 in atti dal 08/04/2013

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

La struttura immobiliare situata nel Comune di San Giovanni la Punta (CT) in Via Soldato Rosario Mannino n. 49 (ex Via Lazio 13) in zona Trappeto che è oggetto di stima nella presente perizia è composta da cinque unità immobiliari poste n.2 al piano seminterrato, n.2 al piano terra e n.1 al piano primo e mansarda, inoltre fanno parte dell'immobile anche un locale deposito e n.2 garage.

L'immobile è stato edificato agli inizi degli anni '80 con struttura in c.a. che non presenta visibili modifiche strutturali né altre modifiche di rilevanza statica, il prospetto esterno si presenta intonacato e in un buono stato di conservazione, mentre i frontalini e il celino dei balconi sono tutti da ripristinare i ferri e la finitura in calcestruzzo dai danni di copiose infiltrazioni avvenute negli anni.

I serramenti degli appartamenti, realizzati con persiane esterne in legno e alluminio dalla parte interna, si presentano anch'essi in cattivo stato di conservazione. L'immobile nel suo complesso presenta tre piani fuori terra più un piano mansardato. Tutto lo

stabile risulta essere circondato da terreno, della superficie di circa 1500 mq, appartenente alla stessa ditta, dalla strada si ha l'accesso sia pedonale che carrabile.

Al piano S1 abbiamo due appartamenti per civile abitazione censiti come sub 4 e sub 5.

L'appartamento facente parte delle unità immobiliari censito catastalmente come **sub 4** è posto alla destra rispetto al cortile di ingresso e confina a Nord con immobile appartenente alla stessa ditta, a Ovest con il sub 5 mentre dagli altri due lati confina con il terreno circostante il complesso edilizio.

Questo appartamento presenta una superficie lorda totale complessiva di 130,15 mq. con una superficie balconata a contorno di 53,30 mq. con un'altezza netta di 2,95 m ed è formato da un ampio soggiorno di 35,60 mq., posto subito all'ingresso, alla cui destra si accede ad un disimpegno di 1,65 mq. che rivela la presenza di una lavanderia di 2,50 mq. e una cucina di 13,90 mq., e dal soggiorno si entra anche in un altro disimpegno che rivela in senso orario la presenza di un ripostiglio di 4,00 mq., una camera da letto di 16,40 mq., un bagno di 5,10 mq. e di due altre camere da letto di rispettivamente 15,20 mq. la prima e di 13,35 mq.

L'appartamento censito catastalmente come **sub 5** è posto alla sinistra rispetto al cortile di ingresso e confina a Nord-Ovest con

immobile appartenente alla stessa ditta, a Est con il sub 4 mentre a Sud confina con il terreno circostante il complesso edilizio.

Questo appartamento presenta una superficie lorda totale complessiva di 137,50 mq. con una superficie balconata a contorno di 27,30 mq. con un'altezza netta di 2,95 m ed è formato da un ampio salone di 40,50 mq., posto subito all'ingresso, da dove si accede ad un soggiorno di 16,90 mq. e ad una cucina di 12,30 mq. che contiene al suo interno una lavanderia di 3,90 mq.

Sempre dal soggiorno si accede, attraverso un disimpegno di 2,70 mq., alla zona notte che comprende due camere da letto di rispettivamente 18,80 mq. la prima, al cui interno è presente un bagno di 2,80 mq., e di 12,40 mq. la seconda oltre ad un bagno di 4,85 mq.

Le due unità immobiliari nel suo complesso, sia il sub 4 che il sub 5, si presentano in un buono stato di conservazione sia per quanto riguarda la pavimentazione che le finiture di tutti gli ambienti e quindi, si distinguono, per un livello di rifinitura buono e sicuramente in media con quelli riscontrati nella stessa zona.

Al piano terra abbiamo due appartamenti per civile abitazione censiti come sub 1 e sub 2.

L'appartamento facente parte delle unità immobiliari censito catastalmente come **sub 1** è posto alla destra rispetto al cortile di ingresso e confina a Nord con immobile appartenente alla stessa

ditta, a Ovest con il sub 2 mentre dagli altri due lati confina con il terreno circostante il complesso edilizio.

Questo appartamento presenta una superficie lorda totale complessiva di 130,15 mq. con una superficie balconata a contorno di 53,30 mq. con un'altezza netta di 2,95 m ed è formato da un ampio soggiorno di 35,60 mq., posto subito all'ingresso, alla cui destra si accede ad un disimpegno di 1,65 mq. che rivela la presenza di una lavanderia di 2,50 mq. e una cucina di 13,90 mq., e dal soggiorno si entra anche in un altro disimpegno che rivela in senso orario la presenza di un ripostiglio di 4,00 mq., una camera da letto di 16,40 mq., un bagno di 5,10 mq. e di due altre camere da letto di rispettivamente 15,20 mq. la prima e di 13,35 mq.

L'appartamento censito catastalmente come **sub 2** è posto alla sinistra rispetto al cortile di ingresso e confina a Nord-Ovest con immobile appartenente alla stessa ditta, a Est con il sub 1 mentre a Sud confina con il terreno circostante il complesso edilizio.

Questo appartamento presenta una superficie lorda totale complessiva di 137,50 mq. con una superficie balconata a contorno di 27,30 mq. con un'altezza netta di 2,95 m ed è formato da un ampio salone di 40,50 mq., posto subito all'ingresso, da dove si accede ad un soggiorno di 16,90 mq. e ad una cucina di 12,30 mq. che contiene al suo interno una lavanderia di 3,90 mq.

Sempre dal soggiorno si accede, attraverso un disimpegno di 2,70 mq., alla zona notte che comprende due camere da letto di rispettivamente 18,80 mq. la prima, al cui interno è presente un bagno di 2,80 mq., e di 12,40 mq. la seconda oltre ad un bagno di 4,85 mq.

Le due unità immobiliari nel complesso, sia il sub 1 che il sub 2, si presentano in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda la pavimentazione che le finiture di tutti gli ambienti e quindi, si distinguono, per un livello di rifinitura buono e in media con quelli riscontrati nella stessa zona.

Al piano primo e mansarda abbiamo un appartamento per civile abitazione censito come **sub 3**.

In particolare questa unità immobiliare è in comunicazione, attraverso un vano scala interno, con il piano mansardato ed inoltre a questo immobile vi si accede direttamente attraverso un ingresso pedonale indipendente posto su Via Soldato Rosario Mannino n. 49 e da questo pianerottolo si può accedere anche, attraverso un vano scala esterno, agli altri piani in particolare al piano sottostrada al quale si può accedere anche attraverso un cancello carrabile posto anch'esso su Via Soldato Rosario Mannino.

L'appartamento, presenta una superficie lorda totale complessiva al piano di 220,00 mq. con una superficie balconata di 54,70 mq. è un'altezza netta di 3,00 m., mentre il piano mansardato presenta

una superficie lorda totale complessiva di 151,00 mq. con una superficie terrazzata di 38,00 mq con un'altezza media di 1,85 m in quanto la copertura risulta essere a falda con travi e pannelli in legno visibili dall'interno e gli ambienti risultano essere provvisti di tutti gli impianti.

Il piano primo è composto da un ampio salone di circa 51,00 mq., posto subito all'ingresso, da cui si accede da una parte attraverso un disimpegno di 17,50 mq. a degli ambienti che si presentano alla sinistra di esso in sequenza come uno studio di 11,30 mq., un bagno di 7,00 mq., una stireria di 15,30 mq., una camera da letto di 10,60 mq. ed un altro bagno di 4,00 mq.

Dall'altra parte del salone si accede invece ad una ampissima cucina soggiorno di 63,00 mq., con all'interno la presenza di un camino, e da cui attraverso una rampa di scale con gradini in legno si accede al sovrastante piano mansardato.

Il piano mansardato presenta alla sinistra del disimpegno di 19,15 m, dove si arriva dalla rampa di scale, due camere da letto di rispettivamente 28,50 mq. la prima e di 11,30 mq. la seconda oltre ad un bagno di 6,00 mq.

Di fronte il disimpegno è posto un ripostiglio di 10,50 mq. mentre proseguendo si rileva la presenza di un guardaroba di 10,60 mq. è, posta di fronte ad esso, una terrazza di 15,50 mq. mentre in fondo sono ubicata una camera da letto di 14,90 mq. con all'interno un bagno di 13,60 mq.

In questa unità immobiliare sono presenti diversi punti di infiltrazione di acqua piovana sia al piano primo, provenienti dal terrazzino in copertura che al piano mansardato provenienti dalle falde del tetto di copertura e dagli infissi presenti nelle falde di copertura, per quanto riguarda la pavimentazione e le finiture di tutti gli ambienti sono in media con quelli riscontrati nella stessa zona.

Per quanto concerne questa unità immobiliare ho accertato che è stata presentata una domanda di condono edilizio, ai sensi della L.N. 724/94 prot. n. 6513 del 02/03/1995, dove è stata pagata gran parte della oblazione, restano da pagare circa mille euro, ma con determina del 21/02/2012 il Comune di S.G. La Punta ha richiesto una serie di documenti, tra cui anche gli elaborati architettonici, che al momento non sono stati ancora prodotti per cui la pratica è attualmente ferma presso gli uffici tecnici.

Oltre alle somme ancora da pagare a titolo di oblazione indicate precedentemente ci sono da sostenere le spese tecniche per la produzione di tutta la documentazione richiesta dal Comune di S.G. La Punta che allo stato attuale si possono quantificare in circa €. 10.000,00 da dividere equamente tra l'unità immobiliare al sub 3 e le unità immobiliari ai sub 4 e 5 da ripartire secondo le quote di proprietà.

Per quanto riguarda i **sub 6-7-8** questi sono posti tutti nel piano sottostrada e presentano una superficie lorda totale

complessiva, data dalla somma dei tre sub, di 98,30 mq. con un'altezza di 2,85 m e sono posti tutti in sequenza alla sinistra del vialetto di accesso con in particolare il primo **sub 7** che presenta una superficie netta di 7,20 mq. ed attualmente destinato a ripostiglio così come l'adiacente **sub 6** il quale presenta una superficie netta di 35,65 mq. mentre per ultimo vi è il **sub 8** che presenta una superficie netta di 29,85 mq. ed è l'unico a prestarsi come posto auto.

Anche in questi subalterni sono presenti infiltrazioni causate dall'acqua piovana, attraverso le terrazze di copertura dei garage e dei depositi. In modo particolare il Garage prima di essere utilizzato deve essere ripristinate le condizioni minime di sicurezza.

Il lotto di terreno situato nel Comune di San Giovanni la Punta (CT) in Via Soldato Rosario Mannino n. 16 (ex Via Lazio 16) in zona Trappeto che è oggetto di stima nella presente perizia censito alla particella 578 del foglio 11 è stato frazionato in tre nuove particelle 2539, 2540 e 2541 rispettivamente con superficie di 952,00 mq, 117,00 mq e 41,00 mq al catasto con qualità seminativo, nel P.R.G. Zona "Ar 23" Zona Territoriale Omogena C, Aree risorsa residenziali perequate la particella 2539, verde privato le particelle 2540 e 2541;

Il lotto di terreno è recintato con muretto in blocchi di cemento e recinzione romboidale metallica è presente un cancello carraio per

l'accesso. E' confinante a nord con via Soldato Rosario Marino dai tre lati restanti con terreni limitrofi di altra proprietà.

In una porzione della particella 2539 è presente un impianto di telefonia mobile [REDACTED] che dal 12/05/2021 corrisponde alla proprietà del terreno un canone di affitto di 9.000,00 euro l'anno per l'utilizzo della porzione di terreno. Dall'01/04/2023 [REDACTED] ha ceduto le strutture a [REDACTED] S.p.a. che ha l'obbligo di proseguire con il pagamento del canone che dalla data di stipula ha durata 9 anni più rinnovo tacito di 6 anni.

L'altro immobile in comproprietà alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] è un appartamento, sito nel Comune di Sant'Alessio Siculo (ME) in Via Torre s.n.c., oggetto di stima nella presente perizia fa parte di un condominio situato sul lungomare del paese composto da tre elevazioni fuori terra più il piano seminterrato.

L'immobile è stato edificato agli inizi del 1984 con struttura in c.a. che non presenta modifiche strutturali né altre modifiche di rilevanza statica, il prospetto esterno si presenta intonacato e in un buono stato di conservazione, mentre i frontalini e il celino dei balconi sono tutti da ripristinare i ferri e la finitura in calcestruzzo dai danni causati dalla salsedine proveniente dal mare. I serramenti degli appartamenti, realizzati con persiane esterne in pvc e alluminio anodizzato dalla parte interna, si presentano in discreto stato di conservazione.

Nello stesso immobile hanno la stessa proprietà anche un garage e un lastrico solare adibito a terrazza calpestabile.

L'unità immobiliare al piano secondo dell'immobile è censito catastalmente al Foglio 5 Particella 440 sub 32 con categoria catastale A/4 con una rendita catastale di 209,17 euro, presenta una superficie lorda totale complessiva di 52,00 mq. con una superficie balconata a contorno di 7,00 mq. con un'altezza netta di 2,85 m ed è formato da un ingresso soggiorno con angolo cottura di 18,45 mq., posto subito all'ingresso, alla cui destra si accede ad un disimpegno di 1,65 mq. che rivela la presenza di una un wc di 2,50 mq, una cucina di 13,90 mq, e da una camera da letto di 15,50 mq.

Il vano con destinazione garage censito al Foglio 5 Particella 440 Sub 8 con categoria catastale C/6 e una rendita catastale di 159,12 euro presenta un vano unico di circa 39,00 mq al piano seminterrato.

La terrazza di copertura censita catastalmente al Foglio 5 Particella 440 sub 38 con categoria catastale F/5 presenta una superficie calpestabile di circa 70,00 mq.

L'appartamento al sub 32 nel suo complesso, si presenta in un discreto stato di conservazione sia per quanto riguarda la pavimentazione che le finiture di tutti gli ambienti in media con quelli riscontrati nella stessa zona.

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Per il complesso immobiliare sopra descritto e censito dai dati catastali indicati in precedenza situato nel comune di San Giovanni la Punta ho applicato il metodo del confronto, attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, in particolare alle fonti seguenti:

1. Listino dei valori degli immobili sulla piazza della provincia di Catania, edito da Borsa Immobiliare di Catania, n. 12/2022;
2. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2022;
3. Fonti dirette in loco.
4. Valore Fiscale e/o catastale (rendita catastale)

Sulla scorta delle indagini svolte, verificato lo stato dell'immobile, la localizzazione nel tessuto urbano e le sue caratteristiche oggettive; considerate le quotazioni medie rilevate sul posto e dalle fonti citate, che variano: da un minimo di €/mq. 785,00 ad un massimo di €/mq. 1400,00, e tenuto conto della vendita nell'ambito della presente procedura, si ritiene congruo e attendibile il valore unitario in ragione di €/mq. 1.100,00 per le unità immobiliari adibite a civile abitazione; inoltre si ritiene congruo e attendibile il valore unitario in ragione di €/mq. 820,00 per le unità adibite a deposito e/o garage.

Procedendo alla stima di tutte le unità immobiliari avremo:
Unità immobiliare censita in catasto al Foglio 11 Particella 612

Subalterno 1 – Categoria A/2 – con rendita catastale 352,48 Euro,
di mq 104,00;

Valore Fiscale $(352.48+5\%)*126 = 46.633,10$ euro;

Valore Commerciale $104,00*1.100,00 = 114.400,00$ euro

Per la quota di proprietà di 56/1000 abbiamo **6.406,40 euro**.

Unità immobiliare censita in catasto al Foglio 11 Particella 612

Subalterno 2 – Categoria A/2 – Vani 6,5 Rendita catastale
352,48 Euro, di mq 111,00;

Valore Fiscale $(352.48+5\%)*126 = 46.633,10$ euro;

Valore Commerciale $111,00*1.100,00 = 122.100,00$ euro;

Per la quota di proprietà di 56/1000 abbiamo **6.837,60 euro**.

Unità immobiliare censita in catasto al Foglio 11 Particella 612

Subalterno 3 – Categoria A/2 – Vani 15,5 Rendita catastale
1.000,64 Euro, di mq 383,00 mq;

Valore Fiscale $(1.000,64+5\%)*126 = 132.384,670$ euro;

Valore Commerciale $383,00*1.100,00 = 421.300,00$ euro;

Per la quota di proprietà di 12/18 abbiamo **280.866,67 euro**.

Unità immobiliare censita in catasto al Foglio 11 Particella 612

Subalterno 4 – Categoria A/2 – Vani 7 Rendita catastale 379,60
Euro, di mq 129,00

Valore Fiscale $(379.60+5\%)*126 = 50.221,08$ euro;

Valore Commerciale $129,00*1.100,00 = 141.900,00$ euro;

Per la quota di proprietà di 360/1000 abbiamo **51.084,00 euro**.

Unità immobiliare censita in catasto al Foglio 11 Particella 612
Subalterno 5 – Categoria A/2 – Vani 7 Rendita catastale 379,60
Euro, di mq 135,00

Valore Fiscale $(379.60+5\%)*126 = 50.221,08$ euro;

Valore Commerciale $135,00*1.100,00 = 148.500,00$ euro;

Per la quota di proprietà di 360/1000 abbiamo **53.460,00 euro**.

Unità immobiliare censita in catasto al Foglio 11 Particella 612
Subalterno 6 – Categoria C/6 – metri quadrati 35,65, Rendita
catastale 115,59 Euro,

Valore Fiscale $(115.59+5\%)*126 = 15.292,56$ euro;

Valore Commerciale $35,65*820,00 = 29.233,00$ euro;

Per la quota di proprietà di 360/1000 abbiamo **10.523,88 euro**.

Unità immobiliare censita in catasto al Foglio 11 Particella 612
Subalterno 7 – Categoria C/2 – Metri quadrati 7,00 Rendita
catastale 12,65 Euro,

Valore Fiscale $(12,65+5\%)*126 = 1.673,60$ euro;

Valore Commerciale $7,00*820,00 = 5.740,00$ euro;

Per la quota di proprietà di 360/1000 abbiamo **2.066,40 euro**.

Unità immobiliare censita in catasto al 11 Particella 612
Subalterno 8 – Categoria C/6 – Metri quadrati 28,00 Rendita
catastale 25,82 Euro,

Valore Fiscale $(25,82+5\%)*126 = 3.415,99$ euro;

Valore Commerciale $28,00*820,00 = 22.960,00$ euro;

Per la quota di proprietà di 360/1000 abbiamo **8.265,60 euro**.

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche ritengo che la struttura immobiliare situata nel Comune di San Giovanni la Punta (CT) in Via Soldato Rosario Mannino n. 49 (ex Via Lazio 13) in zona Trappeto, oggetto di stima nella presente perizia, composta da cinque unità immobiliari poste n.2 al piano seminterrato, n.2 al piano terra e n.1 al piano primo e mansarda, il locale deposito e n.2 garage hanno un valore di mercato complessivamente di circa

Valore Commerciale unità immobiliari $862,00 \times 1.100,00 = 948.200,00$ euro

Valore Commerciale deposito e garage $70,65 \times 820,00 = 57.933,00$ euro

Valore complessivo delle unità immobiliari dei Garage e del deposito è 1.006.133,00 euro

Il valore delle quote di proprietà della fallita sig.ra Crimi Antonina relative al complesso immobiliare sito in San Giovanni la Punta censito all'agenzia del territorio al Foglio 11 Particella 612 Subalterni da 1 a 8 ammontano come da riepilogo:

- Per le unità immobiliari censite in catasto al Foglio 11 Particella 612 **Subalterno 1 e 2** del valore stimato di complessivi 236.500,00 euro per la quota di proprietà di $56/1000 = 13.244,00$ euro
- Per l'unità immobiliare censita in catasto al Foglio 11 Particella 612 **Subalterno 3** del valore stimato di 421.300,00 euro per la quota di proprietà di $12/18 =$

280.866,67 euro.

- Per le unità immobiliari censite in catasto al Foglio 11 Particella 612 **Subalterno 4, 5, 6, 7, e 8** del valore stimato di complessivi 348.333,00 euro per la quota di proprietà di

$360/1000 = 125.399,88$ euro

Quindi il valore di mercato delle quote di proprietà della Sig.ra [REDACTED] è di **419.510,55 euro**

Per il terreno sopra descritto censito al foglio 11 particelle 2539, 2540 e 2541 situate nel comune di San Giovanni la Punta ho applicato il metodo del confronto, attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, in particolare alle fonti seguenti:

1. Fonti dirette in loco;
2. Verifica terreni in vendita equiparabili a quello oggetto di stima;
3. Valore Fiscale e/o catastale (rendita catastale);
4. Valore della zona Omogenea sul P.R.G.

Sulla scorta delle indagini svolte, verificata la localizzazione del terreno nel tessuto urbano, le sue caratteristiche oggettive e la classificazione delle tre particelle sul P.R.G. vigente, è necessario fare delle valutazioni differenti per le particelle indicate; le particelle 2540 e 2541 rispettivamente di 117,00 mq e 41,00 mq hanno la stessa qualità al catasto “seminativo” e la stessa destinazione urbanistica nel P.R.G. “verde privato” quindi considerando il valore dell’osservatorio del mercato immobiliare per i valori agricoli medi in sicilia, provincia di Catania del 2019

regione agraria n.7 per il comune di San Giovanni la punta con qualità seminativo abbiamo 4,77 €/mq , considerata la superficie delle due particelle di 117,00 + 41,00 = 158,00 mq * 4,77 €/mq = **753,66 euro.**

Per la quota di proprietà di 12/18 abbiamo **502,44 euro.**

La particella 2539 di 952,00 mq avente in catasto la qualità “seminativo” è però nel P.R.G. un terreno edificabile in zona Ar_23 cioè un area di risorsa residenziale perequata, con le seguenti caratteristiche:

Distanza da altri fabbricati 10,00 m;

Distanza dai confini del lotto 5,00 m;

Distanza dai confini stradali 5,00 m;

E' consentita la costruzione di edifici mono e/o pluri familiari;

Indice di edificabilità 0,25 mc/mq;

Da uno studio sommario è possibile realizzare su questa particella di terreno circa 80,00mq di civile abitazione, considerate le quotazioni medie rilevate sul posto e dalle fonti citate, che variano: da un minimo di €/mq. 65,00 ad un massimo di €/mq. 115,00, e tenuto conto della vendita nell'ambito della presente procedura, si ritiene congruo e attendibile il valore unitario in ragione di €/mq. 90,00 per terreni edificabili assimilabili al nostro;

I. Listino dei valori degli immobili sulla piazza della provincia di Catania, edito da Borsa Immobiliare di Catania, n. 12/2022;

2. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2022;

Quindi il valore del terreno edificabile viene calcolato sul valore di quanto può essere realizzato su di esso:

$952,00 \text{ mq} * 90,00 \text{ €/mq} = \mathbf{85.680,00 \text{ euro.}}$

Inoltre come sopra descritto sulla particella in questione come sopra descritto è stata realizzata una stazione radio base per la telefonia mobile [REDACTED] con contratto di affitto della durata di 9+6 anni e un canone di 9.000,00 euro l'anno che quindi dà un valore aggiunto al terreno.

Ho stimato il valore aggiunto al terreno dato dal canone di affitto generato dall'impianto di telefonia mobile in una quota dell'interno valore del contratto di affitto pari al 35%, quindi avremo $(9.000,00 * (9+6)) = 135.000,00 * 0,35 = \mathbf{47.250,00 \text{ euro}}$ che si sommano al valore del terreno $85.680,00 + 47.250,00 = \mathbf{132.930,00 \text{ euro}}$ il valore della particella 2539;

Per la quota di proprietà di 12/18 abbiamo **88.620,00 euro.**

Per l'appartamento sito in provincia di Messina nel comune di Sant'alessio Siculo descritto precedentemente ho applicato il metodo del confronto, attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, in particolare alle fonti seguenti:

1. Listino dei valori degli immobili sulla piazza della provincia di Messina, edito da Borsa Immobiliare di Messina, n. 12/2022;

2. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2°

Semestre 2022;

3. Fonti dirette in loco.

4. Valore Fiscale e/o catastale (rendita catastale)

Sulla scorta delle indagini svolte, verificato lo stato dell'immobile, la localizzazione nel tessuto urbano e le sue caratteristiche oggettive; considerate le quotazioni medie rilevate sul posto e dalle fonti citate, che variano: da un minimo di €/mq. 693,00 ad un massimo di €/mq. 1612,00, e tenuto conto della vendita nell'ambito della presente procedura, si ritiene congruo e attendibile il valore unitario in ragione di €/mq. 1.495,00 per le unità immobiliari adibite a civile abitazione;

inoltre si ritiene congruo e attendibile il valore unitario in ragione di €/mq. 500,00 per le unità immobiliari adibite a deposito e/o garage.

Procedendo alla stima dei vari subalterni avremo:

L'unità immobiliare al Foglio 5 Particella 440 sub 32 con categoria catastale A/4 con una rendita catastale di 209,17 euro, presenta una superficie lorda totale complessiva di 52,00 mq. con una superficie balconata a contorno di 7,00 mq. con un'altezza netta di 2,85 m ed è formato da un ingresso soggiorno con angolo cottura di 18,45 mq., posto subito all'ingresso, alla cui destra si accede ad un disimpegno di 1,65 mq. che rivela la presenza di una un wc di 2,50 mq, una cucina di 13,90 mq, e da una camera da letto di 15,50 mq.

Il vano con destinazione garage censito al Foglio 5 Particella 440 Sub 8 con categoria catastale C/6 e una rendita catastale di 159,12 euro presenta un vano unico di circa 39,00 mq al piano seminterrato.

La terrazza di copertura censita catastalmente al Foglio 5 Particella 440 sub 38 con categoria catastale F/5 presenta una superficie calpestabile di circa 70,00 mq.

L'unità immobiliare censita in catasto al Foglio 5 Particella 440 **Subalterno 32** – Categoria A/4 – con rendita catastale 209,17 euro, di mq 52,00;

Valore Fiscale $(209,17+5\%)*126 = 27.673,19$ euro;

Valore Commerciale $52,00*1.495,00 = 77.740,00$ euro

Per la quota di proprietà di 12/18 abbiamo **51.826,67 euro**.

L'unità immobiliare censita in catasto al Foglio 5 Particella 440 **Subalterno 8** – Categoria C/6 – con rendita catastale 159,12 euro, di mq 39,00;

Valore Fiscale $(159,12+5\%)*126 = 21.051,58$ euro;

Valore Commerciale $39,00*600,00 = 23.400,00$ euro

Per la quota di proprietà di 12/18 abbiamo **15.600,00 euro**.

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche ritengo che l'unità immobiliare situata nel Comune di Sant'Alessio Siculo (CT) in Via Torre s.n.c., oggetto di stima nella presente perizia,

Valore Fiscale $(209,17+5\%)*126 = 27.673,19$ euro;

Valore Commerciale $52,00*1.495,00 = 77.740,00$ euro

Valore Fiscale $(159,12+5\%)*126 = 21.051,58$ euro;

Valore Commerciale $39,00*600,00 = \mathbf{23.400,00}$ euro

Valore complessivo delle unità immobiliari dei Garage e del deposito è 101.140,00 euro

Il valore delle quote di proprietà della fallita sig.ra Crimi Antonina relative all'unità immobiliare con garage sita in Sant'Alessio Siculo censita all'agenzia del territorio al Foglio 5 Particella 440 Subalterni da 8, 32 e 38 ammontana come da riepilogo:

- Per le unità immobiliari censite in catasto al Foglio 5 Particella 440 **Subalterno 8, 32 e 38** del valore stimato di complessivi **101.140,00** euro per la quota di proprietà di $12/18 = \mathbf{67.426,67}$ euro

Quindi il valore di mercato delle quote di proprietà della Sig.ra [REDACTED] è di **67.426,67 euro**

CONCLUSIONI

Concludendo, tenendo conto delle condizioni di conservazione attuali del complesso immobiliare sito nel Comune di San Giovanni la Punta, della situazione fallimentare e della sanatoria che grava su alcune unità immobiliari, per rendere appetibile l'acquisto delle quote della Sig.ra [REDACTED] ritengo congruo un ribasso del 40% rispetto al valore di mercato.

Quindi avremmo $419.510,55 * 0,60 = \mathbf{251.706,33}$ (Euro duecentocinquantunomilasettecentosei/33). (Lotto 1)

Tenendo conto della localizzazione del terreno censito alle particelle 2539, 2540 e 2541 sito nel Comune di San Giovanni la Punta, della situazione fallimentare, del fatto che la presenza dell'impianto di telefonia mobile considerato un valore aggiunto dal punto di vista puramente economico può essere un deterrente per la vendita del terreno alla particella 2539 a scopo di realizzazione di una civile abitazione, per rendere appetibile l'acquisto delle quote della Sig.ra [REDACTED] ritengo congruo un ribasso del 40% rispetto al valore di mercato.

Quindi avremmo $88.620,00 * 0,60 = 53.172,00$ (Euro **cinquantatremilacentosettantadue/00**). (Lotto 2)

Per il terreno identificato alle particelle 2540 e 2541 un valore di mercato come sopra indicato per la quota di proprietà di 12/18 abbiamo **502,44 (Euro cinquecentodieci/44)**. (Lotto 2)

Per l'immobile sito nel Comune di Sant'Alessio Siculo (ME) tenendo conto delle condizioni di conservazione attuali dell'unità immobiliare con garage e terrazza, della situazione fallimentare, per rendere appetibile l'acquisto delle quote della Sig.ra [REDACTED] ritengo congruo un ribasso del 30% rispetto al valore di mercato.

Quindi avremmo $67.426,67 * 0,70 = 47.198,67$ (Euro **quarantasettemilacentonovantotto/67**). (Lotto 3)

Riepilogando abbiamo:

Lotto n.1 per un valore stimato di **251.706,33 euro**

Lotto n.2 per un valore stimato di $(53.172,00 + 502,44) =$
53.674,44 euro

Lotto n.3 per un valore stimato di **47.198,67 euro**

Lo stimatore ritenendo così di aver espletato l'incarico ricevuto, rimane a disposizione del Giudice delegato e del Curatore fallimentare per qualunque delucidazione e/o chiarimento.

Catania 14/06/2023

Il Perito Stimatore

(Ing. Giorgio Benigno)