Il GD, visto,
al curatore per quanto di competenza

06/05/2024

Firmato Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 1 - Firmato Da: GRANATA ROSARIO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 16f4fe

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento della società

; nonché di tutti i singoli soci illimitatamente responsabili.

Reg. Fall. 7/2017 sub 1-2-3

GIUDICE DELEGATO: Dr.ssa Alessandra Bellia

PERIZIA DI STIMA RELATIVA AL BENE IMMOBILE SITO IN SANT'AGATA LI BATTATI VIA LUIGI EINAUDI N. 6 PIANO S1, 1° E 2° FOGLIO 4 PARTICELLA 241 SUB 22 CATEGORIA ABITAZIONE DI TIPO CIVILE E SUB 14 RISPETTIVAMENTE CATEGORIA GARAGE

PERITO ESTIMATORE DOTT. ING. ROSARIO GRANATA

ALLEGATI:

- ALL. A: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- ALL. B: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- ALL. C: DOCUMENTAZIONE ACCESSO AGLI ATTI;

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

Firmato Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 1 - Firmato Da: GRANATA ROSARIO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 16f4fe

Il.mo sig. Giudice delegato Dr.ssa Alessandra Bellia del Tribunale di Catania Sezione Fallimentare, la presente relazione tecnica è composta come di seguito specificato:

- PREMESSA;
- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA;
- RISPOSTA AI QUESITI;

PREMESSA

La S.V. Ill.ma. ha nominato il sottoscritto, C.t.u. Ing. Rosario Granata, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Catania al n° A7614 e iscritto sull'elenco dei consulenti tecnici del tribunale di Catania, quale perito per la stima dei beni immobili in capo alla predetta società in liquidazione in data 10/05/2023.

Con la presente relazione si procederà alla descrizione del bene immobile sito in Sant'Agata Li Battiati via Luigi Einaudi n° 6, Piano S1-1-2, in Catasto allibrato sul Foglio 4 Particella 241 sub 22 Categoria Catastale A/2 classe 5, Consistenza 17,5 vani e garage in Catasto allibrato sul Foglio 4 Particella 241 sub 14 Categoria Catastale C/6, classe 3, Consistenza 33 mq.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto dopo aver richiesto e ottenuto la documentazione catastale consistente nella planimetria e visura dell'immobile oggetto di perizia presso il Catasto edilizio urbano (All. B.).

RELAZIONE DESCRITTIVA

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

Oggetto di stima sono:

- Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Sant'Agata Li Battiati via Luigi Einaudi n° 6 piano primo e piano secondo, con superficie utile commerciale di 372,35 mq;

- Garage avente superficie pari a mq 38,00;

La zona in cui è ubicato, risulta essere di pregio completa di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ben servita da mezzi di trasporto pubblico.

L'accesso all'immobile in condominio, avviene dalla via pubblica denominata via Luigi Einaudi n. 6 del Comune di Sant'Agata li Battiati, l'appartamento risulta essere composto da un piano primo e secondo meglio descritti in avanti.

Conformità Urbanistica.

Durante le fasi di sopralluogo dal riscontro della planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi è stata rilevata un evidente discrasia in quanto il piano secondo risultava essere destinato esclusivamente a terrazza scoperta, nello stato di fatto invece si accertava, la presenza di un tetto a falde inclinate, con il consequenziale aumento delle superficie utile pertinenziali all'appartamento, tale ampliamento ricopre quasi interamente l'originaria terrazza, successivamente in data 04/03/2024 è stato eseguito un accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Sant'Agata li Battiati, dal quale si è accertato dall'esame della documentazione reperita (All. C), che l'ampliamento al piano secondo è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia protocollo n. 1072 del

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

Firmato Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 1 - Firmato Da: GRANATA ROSARIO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 16f4fe

26/06/2003 e autorizzazione del Genio Civile del 03/12/03 protocollo n° 26519, da quanto accertato ad oggi l'immobile non è dotato di certificazione di agibilità.

Descrizione delle unità immobiliari:

Piano Seminterrato FOGLIO 4 PARTICELLA 241 GARAGE:

Unità immobiliare destinata al ricovero di autovetture di forma irregolare con superficie rilevata di mq 38,00 e altezza pari a m 2,57;

Piano primo e secondo FOGLIO 4 PARTICELLA 241 SUB 22 ex sub 16 Abitazione di tipo civile:

L'accesso all'appartamento avviene a mezzo di una saletta di ingresso che mette in comunicazione con la zona soggiorno, e con altro disimpegno, dal quale è possibile raggiungere un primo bagno (in difformità rispetto a quanto rappresentato in progetto) e a Ovest con un corridoio distributivo, da cui si accede a tre camere da letto e al vano scala interno e ad un ulteriore bagno (per migliore precisazione si rimanda all'elaborato grafico All. B).

Si rileva inoltre la presenza di un ulteriore servizio igienico, a servizio della camera posta a Nord, il quale è stato ricavato dalla trasformazione della finestra su prospetto condominiale a porta con accesso dalla veranda (tale modifica risulta essere realizzata in assenza di autorizzazione e per il quale si dovrà provvedere alla messa in pristino dello stato dei luoghi in ordine alla variazione dei prospetti condominiali).

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

Firmato Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 1 - Firmato Da: GRANATA ROSARIO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 16f4fe

Esternamente sul prospetto sud è stata accertata la presenza di un ulteriore veranda, (realizzata anch'essa in assenza di autorizzazione per il quale è possibile la regolarizzazione ai senza dell'art. 20 L.R. 4/2003) collegata internamente al bagno, con esposizione Sud.

Piano Secondo locale di sgombero sotto tetto:

L'accesso al piano secondo avviene a mezzo di scala interna ed esclusiva pertinenza del piano primo, quest'ultimo è composto da un ampio open-space avente altezza minima pari a m. 0.40 ed un'altezza massima al colmo pari a m 3.50, nota degna di considerazione è che rispetto al progetto approvato di cui si rimanda alla consultazione, sono stati ricavati quattro ambienti, ottenuti dalla presenza degli abbaini e più precisamente un angolo cottura una lavanderia un bagno ed un ripostiglio edificati senza alcuna autorizzazione e per il quale anche in questo caso si dovrà provvedere alla rimessa in pristino secondo il progetto approvato.

L'immobile risulta essere dotato di impianto elettrico ed idrico funzionanti in quanto allo stato attuale è abitato, non si è in possesso delle dichiarazioni di conformità degli stessi impianti.

Verifica di conformità urbanistica:

Come già detto sopra, dalla comparazione dello stato dei luoghi e del progetto approvato, giusta C.E prot. n. 1072 del 26/06/2003, si accertano difformità sia nella distribuzione interna delle due elevazioni, sia nelle geometrie esterne perimetrali, si rilevano variazioni che interessano: le forometrie del prospetto Nord e Ovest il montaggio di verande al piano primo che risultano essere sprovviste delle autorizzazioni di legge, e più

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

Firmato Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 1 - Firmato Da: GRANATA ROSARIO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 16f4fe

precisamente:

- Al piano primo risultano realizzate nuove pareti divisorie, individuate all'interno del vano indicato nel progetto autorizzato come "Cucina", infatti, da rilievo effettuato, si accerta la variazione del vano "Cucina" in "Camera", inoltre la messa in opera di tramezzi ha prodotto la realizzazione di ulteriori due bagni: uno adiacente l'ingresso (posto al servizio della zona soggiorno) e uno connesso direttamente alla camera attraverso l'accesso posto nella veranda lungo il prospetto Nord;
- Sul Balcone posto a Nord, risulta essere montata una veranda (in assenza di autorizzazione) che funge da corridoio tra il bagno e la camera (realizzati in difformità giusta C.E. prot. n. 1072 del 26/06/2003);
- La finestra, posta a Nord del balcone a piano primo, nel quale insiste la veranda, risulta essere stata trasformata in porta al fine di ricavare un ulteriore servizio igienico indipendente, pertanto risulta necessario il ripristino dello stato dei luoghi giusta C.E. prot. n. 1072 del 26/06/2003 e precedenti concessioni o richiedere autorizzazione al condominio per la variazione dei prospetti e successivamente regolarizzare la trasformazione tramite pratica di regolarizzazione presso gli enti preposti al controllo;
- Sul balcone posto a Sud, risulta installata un ulteriore veranda, in assenza di autorizzazione di legge, collegata direttamente al bagno e al ripostiglio esposti a Sud;

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

Firmato Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 1 - Firmato Da: GRANATA ROSARIO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 16f4fe

- Al piano sottotetto come già detto sopra, si accerta una diversa distribuzione degli spazi interni finalizzata alla realizzazione di ambienti di servizio quali: angolo cottura, lavanderia, bagno ed un ripostiglio (realizzati in difformità giusta C.E. prot. n. 1072 del 26/06/2003);
- La superficie dei balconi perimetrali posti a Nord e ad Ovest del piano sottotetto risulta variata rispetto al progetto approvato, C.E. prot. n. 1072 del 26/06/2003, e più precisamente è stata accertata la realizzazione di un unico balcone perimetrale in continuità tra i prospetti Nord ed Ovest, pertanto risulta necessario il ripristino dello stato dei luoghi giusta C.E. prot. n. 1072 del 26/06/2003;
- La sagoma perimetrale del piano sottotetto risulta mutata lungo il lato Ovest e più precisamente le tamponature perimetrali non proseguono in proiezione dei piani inferiori ma ricreano un'insenatura a favore della superficie esterna del balcone, pertanto risulta necessario il ripristino dello stato dei luoghi giusta C.E. prot. n. 1072 del 26/06/2003;

Per tali opere si prevede una spesa forfettaria pari ad €. 35.000,00 da detrarre al valore di stima immobiliare al fine di ripristinare lo stato dei luoghi in conformità ai progetti approvati.

Dati tecnici:

Catasto Foglio 4 Particella 241 Sub. 22, Categoria Catastale A/2

- Superficie Utile Piano Primo: 114,68 mq

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

Firmato Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 1 - Firmato Da: GRANATA ROSARIO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 16f4fe

- Superficie accessorie Piano Primo (balconi e verande): 62,78 mq
- Altezza Piano primo: 3,00 m
- Superficie Piano Secondo: 134,79 mq
- Superficie accessoria (balconi) Piano Secondo: 60,10 mq
- Altezza Piano Sottotetto H_{MAX}= 3.50 m, H_{MIN}=0.40 m

Catasto Foglio 4 Particella 241 Sub. 14, Categoria Catastale C/6

- Superficie Utile Piano Seminterrato: 38,00 mq
- Altezza Piano Seminterrato: 2.57 m

Stima

Il metodo di stima adoperato per l'immobile di cui sopra, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tale bene dato dalla media dei valori ottenuti sulla base di due metodi di stima diversi, quali quello della stima diretta sintetica e quello della stima tramite capitalizzazione del reddito dell'immobile considerato.

Il primo, per stima diretta, si basa su un prezzo corrente di mercato stabilito per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d'ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione dello stesso.

Il secondo, stima tramite capitalizzazione del reddito, consiste nel determinare il valore capitale dell'immobile, basandosi sul reddito che esso può presumibilmente dare.

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

Firmato Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 1 - Firmato Da: GRANATA ROSARIO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 16f4fe

Per valutare l'unità immobiliare, lo scrivente, ha tenuto conto dell'area urbana ed urbanizzata in cui è ubicato, della distribuzione interna e delle rifiniture sia interne che esterne, dello stato di manutenzione dell'immobile allo stato attuale, della vetustà dell'intera fabbrica edilizia, nonché dei prezzi di mercato della zona per gli immobili adibiti a magazzini (ricerca di mercato sul territorio), con caratteristiche similari a quello in oggetto, oltre a tenere conto/confronto dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio.

Stima diretta sintetica:

Stima abitazione residenziale posta a Piano Primo e Piano Secondo Foglio 4 particella 241 sub 22.

Dalla consultazione delle schede presenti nella banca dati dell'Osservatorio Del Mercato Immobiliare, disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate e presenti in allegato (ALL. C), è stato possibile ricavare delle quotazioni immobiliari relative alla zona d'ubicazione dell'immobile, pertanto tale valore relativo ad immobili in stato conservativo normali, riferito ad Abitazioni civili, ammonta ad un importo di:

- 1400,00€/mq in riferimento al piano primo;
- 900,00 €/mq in riferimento al piano secondo;
- 200 €/mq in riferimento alle superfici accessorie (balconi, terrazze, verande, etc…);

Detti valori vengono calcolati anche in considerazione delle numerose

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

Firmato Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 1 - Firmato Da: GRANATA ROSARIO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 16f4fe

Firmato Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 1 - Firmato Da: GRANATA ROSARIO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 16f4fe

difformità riscontrate, pertanto si calcola:

La superficie residenziale utile suddivisa in:

Sup. residenziale (P1): mq. 114,68 x €/mq 1400,00 = **€ 160 552,00**

Sup. accessoria (P1): mq. 62,78 x €/mq 200,00 = **€ 12 556,00**

Totale Piano Primo: € 173 108,00

Sup. non residenziale (P2): mq. 134,79 x €/mq 900,00 = **€ 121 311,00**

Sup. accessoria (P2): mq. 60,10 x €/mq 200,00 = **€ 12 020,00**

Totale Piano Secondo: € 133 331,00

Totale P1+P2= € 173 108,00 + € 133 331,00 **= € 306 439,00**

Stima in base al reddito:

Dalla consultazione delle schede presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, è possibile ricavare inoltre la quotazione di locazione relative alla zona d'ubicazione dell'immobile, pertanto tale valore relativo ad immobili in stato conservativo normali riferito ad Abitazioni civili, ammonta ad un importo minimo di 3,90€/mq x mese d'affitto mensile per 12 mensilità, si ottiene:

Abitaz. Civili (Sub.22):

mq. 249,47 x 3,90€/mq x mese= 1 362,93 € x mese

1 362,93 € x mese x 12 mesi = € 16 355,20

Considerando il 30% di spese di manutenzione, si ha un reddito annuo

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

netto di:

Canone annuo lordo: € 16 355,20

Spese di manutenzione: € 16 355,20 x 30%= € 4 906,56

Abitaz. Civili (Sub.22): € 11 448,64

= € 16 355,20 – € 4 906,56 = € 11 448,64

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5% il valore sarà di:

Abitaz. Civili (Sub.22): € 327 104,00

= € 11 448,64 / 0,035 = € 327 104,00

Mediando i due valori ottenuti dalle due stime, avremo:

Abitaz. Civili (Sub.22):

½ (€ 327 104,00+ € 306 439,00) **= € 316 771,50**

A tale cifra si detraggono i costi stimati per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi secondo i titoli autorizzativi e vizi occulti in €. 35.000,00:

316.771,50-35.000,00= €. 281.771,50

Sulla scorta di quanto sopra descritto lo scrivente perito stima il più probabile valore di mercato dell'abitazione è pari a €

280.000,00

Il predetto prezzo tiene conto dei coefficienti di deprezzamento per vizi e difformità correlati all'immobile.

Stima locale garage posto a piano Seminterrato

Foglio 4 particella 241 sub 14.

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

Firmato Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 1 - Firmato Da: GRANATA ROSARIO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 16f4fe

Firmato Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 1 - Firmato Da: GRANATA ROSARIO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 16f4fe

Stima diretta sintetica:

Dalla consultazione delle schede presenti nella banca dati dell'Osservatorio Del Mercato Immobiliare, da ricerche di mercato di immobili compravenduti nella zona aventi peculiarità assimilabili all'immobile oggetto di stima, sono stati ricavati i benchmark delle quotazioni immobiliari relative alla zona d'ubicazione dell'immobile, riferito a garage si attribuisce a €/mq 950,00.

La superficie utile è pari a 38,00 mq, pertanto:

Superficie garage (Sub.14): mq. 38,00 x €/mq 950,00 = **€ 36 100,00**

Stima in base al reddito:

Dalla consultazione delle schede presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, è possibile ricavare inoltre la quotazione di locazione relative alla zona d'ubicazione dell'immobile, pertanto tale valore relativo ad immobili in stato conservativo normali riferito a garage ammonta ad un importo minimo di 4,00€/mq x mese.

Considerando un canone d'affitto mensile per 12 mensilità, si ottiene:

Garage (Sub.14): mq. 38,00 x 4,00€/mq x mese= 152,00€ x mese

€/mese 152,00€ x mese x 12 mesi = **€ 1 824,00**

Considerando il 30% di spese di manutenzione, si ha un reddito annuo netto di:

Canone annuo lordo: € 1 824,00

Spese di manutenzione: € 1 824,00x 30%= € 547,20

Garage (Sub.14): € 1 276,80

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

= € 1 824,00 – € 547,20 = € 1 276,80

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5% il valore sarà di:

Garage (Sub.14): **€ 36 480,00**

= € 1 276,80/ 0,035 = € 36 480,00

Mediando i due valori ottenuti dalle due stime, avremo:

Garage (Sub.14): ½ (€36 100,00 + € 36 480,00) = € 36 290,00

Sulla scorta di quanto sopra detto il più probabile valore di mercato stimato del garage è pari a 36 290,00.

Pertanto sulla scorta dei procedimenti estimativi utilizzati il sottoscritto perito estimatore attribuisce come più probabile valore di mercato della presente stima arrotondato in difetto del garage (Sub. 14) di € 36 000,00

Confidando di avere esaurientemente trattato i quesiti posti con il mandato, tanto si rassegna alla S.V. Ill.ma, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, lì 23/04/2024

Il perito

Dott. Ing. Rosario Granata

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

Firmato Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 1 - Firmato Da: GRANATA ROSARIO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 16f4fe

Firmato Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 1 - Firmato Da: GRANATA ROSARIO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 16f4fe

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