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 VIA BARRIERA DEL BOSCO 13 PIANO S1 INTERNO 19 IN CATASTO FOGLIO 4 PARTICELLA 267 SUB 28 CATEGORIA C/6

PERITO ESTIMATORE DOTT. ING. ROSARIO GRANATA

ALLEGATI:

- ALL. A: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- ALL. B: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;

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

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 barriera del bosco 13 piano s1 interno 19 in catasto foglio 4 particella 267 sub 28 categoria c/6 classe 7 consistenza castale mq 34.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, Dott. Ing. Rosario Granata, in qualità di Consulente Tecnico, ha richiesto ed acquisito la documentazione catastale relativa all'immobile oggetto di stima, comprensiva di visura e planimetria catastale, presso il Catasto Edilizio Urbano (Allegato B).

RELAZIONE DESCRITTIVA

L'immobile oggetto di perizia è un garage carrabile, sito al piano interrato

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

del condominio ubicato in Via Barriera del Bosco n. 13, nel Comune di Catania.

Per tipologia costruttiva e caratteristiche, l'unità risulta conforme alla destinazione d'uso prevista come ricovero coperto per autoveicoli.

Dal sopralluogo effettuato personalmente, e come documentato dall'elaborato fotografico allegato, l'unità immobiliare risulta fruibile da autoveicoli, sebbene non sia stato possibile accedere direttamente all'interno a causa della rottura del sistema di sollevamento della saracinesca. L'immobile è stato pertanto osservato dall'esterno.

Nonostante la limitazione sopra menzionata, è stato possibile verificare lo stato di conservazione e l'effettiva fruibilità del bene, ritenendo la verifica effettuata sufficiente ai fini estimativi.

L'immobile risulta intonacato internamente, con pavimentazione in battuto di cemento.

METODOLOGIA ESTIMATIVA

Ai fini della presente stima è stata adottata una metodologia comparativa integrata, basata sulla media tra:

1. **Stima diretta sintetica** (valore di mercato per mq);
2. **Stima per capitalizzazione del reddito**.

Entrambi i metodi sono stati applicati tenendo conto:

- della zona di ubicazione;
- delle caratteristiche costruttive dell'immobile;
- dello stato di manutenzione;

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

- della vetustà del fabbricato;
- dei valori correnti desunti da indagini di mercato e dai dati **dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (Allegato C).**

STIMA DIRETTA SINTETICA

L'unità immobiliare in oggetto è identificata al **Foglio 4, Particella 267, Subalterno 28**.

Dalla consultazione dei dati OMI, nella zona di riferimento (Catania - semicentrale), i valori di mercato per box/garage risultano compresi tra:

- **€ 900,00/mq** (valore minimo)
- **€ 1.350,00/mq** (valore massimo)

Considerato lo stato conservativo dell'immobile, si attribuisce un **valore unitario stimato in € 1.150,00/mq**.

- **Superficie commerciale**: 34,00 mq
- **Valore stimato**: 34,00 mq × € 1.150,00/mq = **€ 39.100,00**

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Valutando la potenziale redditività dell'immobile:

- **Canone locativo di riferimento OMI**: € 3,90/mq/mese
- **Superficie**: 35 mq
- **Reddito mensile lordo**: 35 mq × € 3,90 = **€ 122,50**
- **Reddito annuo lordo**: € 122,50 × 12 mesi = **€ 1.470,00**
- **Spese di manutenzione (30%)**: € 441,00

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

- **Reddito annuo netto**: € 1.470,00 – € 441,00 = **€ 1.029,00**
- **Tasso di capitalizzazione**: 3,5%

Valore capitale (reddito netto / tasso di capitalizzazione): € 1.029,00 / 0,035 = **€ 29.400,00**

VALORE FINALE DI STIMA

Media tra i due valori ottenuti:

(€ 39.100,00 + € 29.400,00) / 2 = **€ 34.250,00**

A tale importo si applicano i **coefficienti di deprezzamento** relativi alle difformità riscontrate (quali la non fruibilità diretta al momento del sopralluogo e la necessità di ripristino della saracinesca), nonché **eventuali vizi occulti**, stimati complessivamente in € 0,00 (nessun ulteriore abbattimento applicato nel caso specifico).

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto, e in funzione delle risultanze documentali e tecniche, **il più probabile valore di mercato** dell'immobile in oggetto viene determinato in:

€ 34.250,00 (trentquattromiladuecentocinquanta/00)

Dichiarazione di conformità

Il sottoscritto dichiara che la presente relazione è stata redatta nel pieno rispetto delle normative vigenti, dei principi estimativi tecnici riconosciuti e secondo scienza e coscienza.

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

Catania, lì 24/07/2025

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

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