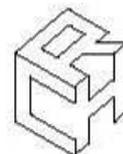


30/09/2024



STUDIO TECNICO
dott. ing. Rosario Chisari
Via Verona n° 40 - 95128 - Catania -
Tel 095.7164175 - 328.2512804
PEC rosario.chisari@ingpec.eu



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE
(G.D. DOTT. F. CIRAULO)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fallimento 

(N° 3/2022 R.G.)

Curatore Fallimentare avv. Simone Melato

Stima del valore di mercato del seguente immobile:

Villa sita in Catania viale G. Lainò n° 4 in catasto al foglio 8 part. 100 sub. 16



**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTI**

FALLIMENTO

[REDACTED]

[REDACTED]

R.G. N° 3/2022

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il Giudice Delegato dott. Fabio Letterio Ciruolo del Tribunale Civile di Catania Sezione Fallimenti, con provvedimento del 20/01/2022, ha autorizzato il curatore avv. Simone Melato a nominare il sottoscritto dott. ing. Rosario Chisari con studio in Catania via Verona n° 40, iscritto al n° A3873 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania, Consulente Tecnico della procedura in epigrafe al fine di procedere alla stima del valore di mercato di tutti i beni immobili di pertinenza della curatela. **La presente relazione tratta la stima del valore di mercato dell'abitazione sita in Catania, viale Giuseppe Lainò n° 4.**

INDICE

1. Riassunto delle operazioni peritali
2. Villa sita in Catania viale Giuseppe Lainò n° 4
3. Conclusioni

ALLEGATI

- A. N° 35 foto dei luoghi
- B. Visura catastale storica
- C. Planimetria catastale
- D. Concessione Edificatoria n° 806 del 27/12/1984
- E. Certificato di abitabilità
- F. Certificazione impianto elettrico
- G. Certificazione impianto di riscaldamento
- H. Certificazione impianto idrico ed igienico sanitario
- I. Estratto conto condominiale
- J. Atto di provenienza

1. RIASSUNTO OPERAZIONI PERITALI

Giorno 9 febbraio 2022, alle ore 14,30 il sottoscritto, insieme al curatore fallimentare avv. Melato ed al cancelliere dott.ssa Colombrita, si è recato presso l'immobile oggetto di stima per prendere visione dei luoghi ed effettuare tutti i rilievi necessari per espletare l'incarico conferito.

2. VILLA SITA IN CATANIA VIALE GIUSEPPE LAINO' N° 4

Descrizione dell'immobile: L'immobile oggetto di stima è ubicato in viale Giuseppe Lainò n° 4 nel comune di Catania e fa parte del complesso condominiale di ville a schiera denominato "Le ville di Feudo Grande". Esso è composto da un piano terra e da un piano primo destinati a civile abitazione, da un piano seminterrato destinato a garage e cantina, da un piano secondo (sottotetto) con terrazzino.

Il piano terra è composto da un grande soggiorno su cui si entra dalla porta d'ingresso, un vano, una cucina e un bagno per una superficie complessiva di 102,70 mq e altezza dei soffitti da terra pari a 2,90 m. Sono inoltre presenti un terrazzino antistante l'ingresso di 36,10 mq e un balcone terrazzato di 32,80 mq.

Il piano primo è composto da quattro vani, tre bagni, tre accessori per una superficie complessiva di 102,70 mq ed altezza dei soffitti da terra pari a 2,90 m. Sono inoltre presenti un balcone terrazzato, di 32,80 mq e un piccolo ballatoio di 2,90 mq. In alcuni tratti del soffitto sono presenti tracce di umidità causate da infiltrazioni di acqua provenienti dal piano soprastante.



Il piano seminterrato è composto da un grande vano, una cucina, un bagno e tre accessori per una superficie complessiva di 85,22 mq e altezza dei soffitti da terra pari a 2,74 m. È inoltre presente il vano garage di 17,44 mq. Dal piano seminterrato si può accedere all'area esterna in parte mattonellata in parte lasciata a giardino avente una superficie di circa 220 mq.

Completa l'immobile il piano sottotetto mansardato avente superficie coperta pari a 60,03 mq e terrazza pari a 22,00 mq. L'altezza del soffitto da terra varia da un minimo di 2,30 metri alla gronda ad un massimo di 2,64 metri al colmo. È inoltre presente un bagno. Il sottotetto è stato ampliato rispetto alla situazione originaria in difformità al titolo edilizio.

I vari piani sono collegati altimetricamente da una scala interna in muratura e da un impianto ascensore. L'ascensore è stato installato dall'odierna fallita in difformità al titolo edilizio.

Nell'immobile sono presenti l'impianto elettrico, idrico, igienico sanitario, riscaldamento, citofonico, allarme.

L'immobile confina con la via San Giovanni Battista ad ovest, con terreno di altra proprietà a sud e ad est, con altra proprietà a nord.

Attualmente l'immobile è abitato dalla fallita e risulta in buone condizioni; alla data del sopralluogo sono presenti i mobili e le attrezzature acquisite dal fallimento.

Atti di provenienza: L'immobile è pervenuto alla fallita giusto atto di compravendita del 12/10/1989 del Notaio F. Portale, trascritto il 27/10/1989 ai numeri 38405/30090.



Situazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato giusta Concessione Edificatoria n° 806 del 27/12/1984 e successiva variante n° 171 del 05/03/1990. Il Certificato di Abitabilità è stato rilasciato nel 1997. Nella risposta alla richiesta di accesso agli atti il Comune di Catania ha inviato al sottoscritto solo il provvedimento originario non allegando gli elaborati grafici.

Situazione catastale: L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Catania **al foglio 8 particella 100 sub 16** con i seguenti dati: categoria A/7, classe 4, consistenza 16,5 vani, superficie catastale totale 360 mq, rendita € 3.366,01, intestato alla ditta [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1000/1000.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi.

Situazione impianti tecnologici: Per l'impianto elettrico, in data 21/11/1990, è stata rilasciata dalla ditta [REDACTED] la Dichiarazione di Conformità alla regola dell'arte. Per l'impianto di riscaldamento, in data 20/12/1990, è stata rilasciata dalla ditta [REDACTED] la Dichiarazione di Conformità alla regola dell'arte. Per l'impianto idrico ed igienico sanitario, in data 25/11/1990, è stata rilasciata dalla ditta [REDACTED] la Dichiarazione di Conformità alla regola dell'arte.

Situazione energetica: Tra la documentazione in possesso della curatela fallimentare non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Situazione condominiale: Il Condominio di cui l'immobile fa parte è attualmente amministrato dal geometra Vittorio Emmanuele con studio in Catania, Corso delle Provincie n° 116 (v.emmanuele@pec.it). Dalla

documentazione fornita al sottoscritto dall'amministratore condominiale la situazione contabile dell'unità immobiliare, alla data odierna, risulta la seguente: gestione ordinaria € 8.757,13 a debito; gestione Sidra € 13.230,09 a debito.

Consistenza vendibile: Sulla base dei rilievi effettuati dal sottoscritto si sono computate le consistenze vendibili del bene:

Abitazione piano terra	mq	102,70
Balcone e terrazza piano terra	mq	68,90
Abitazione piano primo	mq	102,70
Balconi piano primo	mq	35,70
Sottotetto (mansarda)	mq	60,03
Terrazza mansarda	mq	22,00
Piano seminterrato (cantina + garage)	mq	102,70
Area esterna	mq	220
Superficie omogeneizzata		
$102,70 \text{ mq} + (68,90 \times 0,25) \text{ mq} + 102,70 \text{ mq} + (35,70 \times 0,25) \text{ mq} + 60,03 \times 0,50$		
$\text{mq} + 22,00 \times 0,25 \text{ mq} + 220 \times 0,10 \text{ mq} = 289,05 \text{ mq}$		

Considerazioni e criteri di stima: Il quesito posto al sottoscritto riguarda la determinazione dell'odierno valore venale di mercato di una villa a schiera sita nella zona periferica del comune di Catania.

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativa, che giunge al valore degli immobili applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare in sede

di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, con riferimento a data attuale.

Si ritiene utile, allo scopo di confrontare i risultati, l'istituzione di un secondo metodo di stima basato sulla capitalizzazione del reddito il quale è fondato sul concetto che un bene vale in funzione di quanto può rendere.

Verrà quindi eseguita la media aritmetica dei valori trovati con i due metodi di stima così da ricavare il valore dell'immobile

Stima sintetico comparativa: Tenuto conto di quanto precede, delle caratteristiche, dell'ubicazione, della consistenza del bene oggetto di stima, dello stato conservativo buono, della tipologia immobile indipendente, delle difformità edilizie riscontrate, avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della città di Catania, avendo consultato le riviste di annunci immobiliari, la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), i valori pubblicati dal "Borsino Immobiliare", si attribuisce al bene oggetto di stima il valore unitario di 1.500,00 €/mq. Pertanto, si ha:

$$1.500,00 \text{ €/mq} \times 289,05 \text{ mq} = 433.500,00 \text{ €}$$

Stima a capitalizzazione del reddito: La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

$$V = (R-S) / r$$

dove:

V = Valore di mercato dell'immobile;

R = Reddito lordo medio annuo;

S = Spese medie annue;

r = Tasso di capitalizzazione;

(R-S) = Reddito netto medio annuo.

Nel nostro caso, dopo attenta analisi del mercato delle locazioni considerando un canone di locazione annuo di 18.000,00 € ed un tasso di capitalizzazione del reddito pari al 4%, si ha:

R = 18.000,00 €

S = 2.700,00 € (15% di R)

r = 4,0%

$V = (18.000,00 \text{ €} - 2.700,00 \text{ €}) / 4,0\% = 382.500,00 \text{ €}$

Media dei valori: I valori ottenuti con i due metodi di stima sono concordi nei limiti della normale approssimazione estimale, per cui se ne può operare la media aritmetica che risulta essere pari, in cifra tonda, a:

$(433.500,00 \text{ €} + 382.500,00 \text{ €}) / 2 = 408.000,00 \text{ €}$

3. CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra premesso e considerato, tenuto conto delle risultanze della stima istituita, avuto riguardo della situazione giuridica degli immobili, della situazione urbanistica e delle difformità rilevate, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e ogni altra circostanza nota influente, con riferimento a epoca corrente e libero da vincoli locatizi, il sottoscritto dott. ing. Rosario Chisari ha determinato il più probabile valore venale di mercato del seguente immobile:

- **Villa destinata a civile abitazione sita in Catania, viale Lainò n° 4, composta da due elevazioni fuori terra, un piano seminterrato destinato a garage e cantina e un sottotetto mansardato, il tutto**

Dott. Rosario Chisari
Ingegnere civile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 8

particella 100 subaltemo 16 categoria A/7

€ 408.000,00 (euro quattrocentottomila/00).

Catania, 30 settembre 2024

Il Consulente Tecnico
(dott. ing. Rosario Chisari)

ASTE
GIUDIZIARIE®

