

6 STIMA Immobile Punto 6 – Vano Garage, facente parte dell'edificio sito in Gravina di Catania, via Fratelli Bandiera n. 20, ubicato al piano seminterrato, in catasto fgl. 6 mappale 1287 sub 22 interno 12

**Descrizione e stato di manutenzione:** Deve premettersi che il garage fa parte del Condominio avente accesso dal Civico n. 20 della Via Fratelli Bandiera, condominio meglio individuato nella foto aerea e nello stralcio di mappa che seguono:



Così come posizionate le frecce rosse, si rileva sui luoghi la corsia di accesso ai garage, visibile nelle seguenti foto n. 1 e 2, mentre il garage risulta individuato all'interno 12, lato dx scivola d'ingresso, visibile nelle foto 3-4-5



Conferma del garage oggetto di stima è la planimetria catastale (vedi allegati n.6)  
che in stralcio si riporta nel seguito:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

47

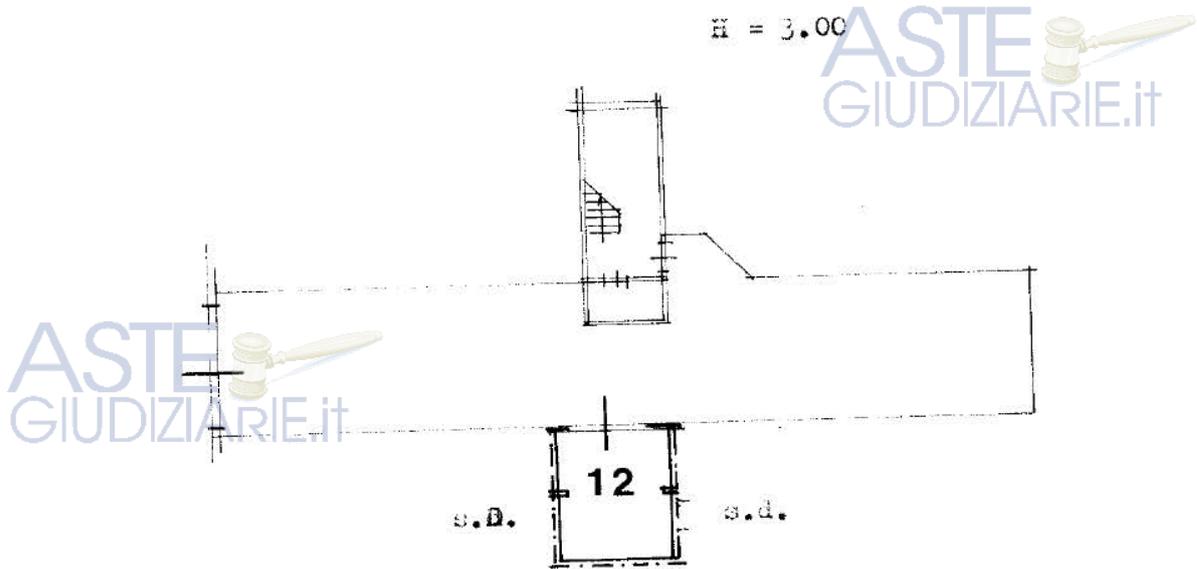
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Tribunale di Catania**  
**Sezione Civile Fallimentare**

*Relazione di consulenza tecnica nel Fallimento, n. 147/2013, della*

Curatore Avv. Giuseppe Augello  
G.D.: Dott. F. Cirao





Come si evince dalla planimetria sopra indicata, il garage prevede altezza di mt. 3.00 e superficie utile di mq 14, superficie idonea all'utilizzo quale garage.

**Confini nell'insieme:**

- a Nord: con corsia di accesso garage condominiale;
- ad Est: con altro garage, proprietà di terzi;
- ad Ovest: con altro garage, proprietà di terzi;
- a Sud: con terrapieno su via Fratelli Bandiera

**Dati Catastali**

L'immobile risulta essere oggi identificato al fgl. 6 mappale 1287 sub 22, come da relativa visura storica allegata al n. 6.1



N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	1287	22			C/6	2	14 m <sup>2</sup>	Totale: 14 m <sup>2</sup>	Euro 39,77
Indirizzo					VIA FRATELLI BANDIERA n. 20 piano: S1 interno: 12;						

Intestata a

1. [REDACTED]

### Regolarità Urbanistica

Dalla lettura della relazione notarile, si evince che detto fabbricato è stato realizzato dalla stessa Società, su terreno pervenuto con atto Notaio Laurino di Catania del 19.12.1969, trascritto a Catania il 9.01.1970 ai n. 789/658 e 791-659.

Con riferimento a tale immobile, a seguito della ricerca presso l'UTC di Gravina, non è stata identificata la concessione edilizia originaria, stante che presso lo stesso ufficio, esiste confusione tra tutti i provvedimenti che hanno interessato le aree circostanti, tutti rilasciati in ditta [REDACTED]

**Vincoli o locazioni:** l'immobile in oggetto risulta libero così come mostrato nella documentazione fotografica

### Valutazione

Viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti

#### - Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato; si è tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ag. delle Entrate per il primo semestre dell'anno 2021 sotto riportate:

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comuni: GRAVINA DI CATANIA

Fascia/zona: Suburbana/- FRSANO - LARGO BARRIERA-FRATELLI BANDIERA-ORSI

Codice di zona: E1

Microzona catastale n. 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	3,2	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	900	L	2,4	3,1	L
Autonimesse	NORMALE	650	950	L	2,7	4	L
Box	NORMALE	900	1300	L	3,8	5,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1500	L	3,7	5,4	L

Individuando così un valore medio di €/mq 1275,00 per garage nelle aree in oggetto ed in condizioni normali quale stato conservativo. Si chiarisce che nel caso in oggetto, si sceglie il valore medio, stante che si tratta di superfici standard per la destinazione d'uso. A tale valore si associa l'indagine di mercato per immobili aventi simile superficie utile oltre che ubicazione, ottenendo un costo unitario di € 1.111 circa, derivato dalla media delle sottostanti offerte di vendita



## Garage in vendita in via Fratelli Bandiera, 15 -13

Gravina di Catania [Vedi mappa](#)

**15.000 €**

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

18 m<sup>2</sup>

[Salva preferito](#)

[Elimina](#)

[Condividi annuncio](#)

ASTE GIUDIZIARIE.it

### Box monocale di 18 mq in Via Fratelli Bandiera 92 a Gravina Di Catania

Via Fratelli Bandiera 92 | Gravina Di Catania

18m<sup>2</sup> superficie | 1 Locali | 0 Bagni

25.000 € [CALCOLA IL TUO MUTUO](#)

COD. 37591002-18

La media dei due valori riscontrati porta ad un prezzo unitario di stima pari ad € 1.193,00, prezzo che va ulteriormente corretto considerando due coefficienti: uno che tiene conto della caratteristica ambientale e l'altro, proprio dell'immobile, che tiene conto dell'età e della qualità dell'edificio; In definitiva, si ha

ASTE GIUDIZIARIE.it

51

ASTE GIUDIZIARIE.it

**Tribunale di Catania  
Sezione Civile Fallimentare**

*Relazione di consulenza tecnica nel Fallimento, n. 147/2013, della*

Curatore Avv. Giuseppe Augello  
G.D.: Dott. F. Cirao

Superficie mq = 14 Pert. con coeff. 015 0,00

A) Superficie totale = € 14,00

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
14,00	1.193,00	€ 16.702,00

B) Coefficienti di merito e di riduzione:

3) C1= stato di conservazione e manut.	0,90	(medio)
4) C2= accessibilità e posizione	1,00	(buona)

Coeff. di merito finale: C1 x C2 = 0,90000

Arrotondato a 0,90

C) Valore finale di stima = A) x B)

€ 15.031,80

Arrotondato a € 15.000,00

### - Stima a Reddito

Considerando un valore di locazione pari alla media di quelli indicati da OMI, pari ad € 4,7 / mq. \* mese

	si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:	€ 65,80
n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 789,60
2	Spese per imposte; assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	€ 197,40
3	Reddito annuo netto presunto	€ 592,20
	Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4,0%	
	Si ottiene il valore cercato	€ 14.805,00

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, e pertanto pari arrotondato ad € 14.900,00

**VALORE DI STIMA = € 14.900,00**

È necessario altresì precisare che il valore dell'immobile è stato determinato con riferimento agli attuali prezzi di mercato.

**prezzo di mercato** per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto a norma della  
LEGGE 6 agosto 2015, n. 132

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:**

Secondo la certificazione di visura ipocatastale del 03.03.2018 contro la società " [REDACTED] " non vi sono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sul bene in oggetto

**7 INDICAZIONI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA**

I beni oggetto di vendita presentano in definitiva le seguenti caratteristiche:



**7.3** La piena proprietà di un Vano Garage, facente parte dell'edificio sito in Gravina di Catania , via Fratelli Bandiera n. 20, superficie pari a mq. 14, ubicato al piano seminterrato, in catasto fgl. 6 mappale 1287 sub 22 interno 12  
Valore di vendita = € 14.900,00



53

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Catania  
Sezione Civile Fallimentare

Relazione di consulenza tecnica nel Fallimento, n. 147/2013, della

Curatore Avv. Giuseppe Augello  
G.D.: Dott. F. Ciruolo



## 8 CONCLUSIONI

Con la presente perizia si è cercato di fornire, oltre la stima, tutti i dati necessari per la vendita dei beni immobili che risultano, catastalmente ancora intestati alla società fallita.

Prima della vendita, si consiglia ulteriore accertamento della proprietà per i suddetti immobili, proprietà che come detto, dalla relazione notarile è accertata solo quale intestazione catastale.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Catania 09.12.2021

Il Tecnico Stimatore

Dott. Ing. Alessandro Paternò Raddusa

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

