

Dott. Ing. Barbara Milio
Viale della Libertà n. 3
98121 Messina
Tel – fax: 090/51782
Cell.338/5612966
barbara.milio@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO N. 97/2021 R.G.F.

FALLIMENTO xxx
DOTT. SEBASTIANO CASSANITI

CURATORE: AVV. STEFANIA SCAVUZZO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

MESSINA LI' 21/08/2023

Dott. Ing. Barbara Milio

Barbara Milio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Barbara Milio
Studio Tecnico-Viale della Libertà,3
98121 Messina
barbaramilio@hotmail.it
barbara.milio@ingpec.eu

RELAZIONE DI STIMA



La sottoscritta Ing. Barbara Milio, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Messina al n° 3116, ha ricevuto incarico dal Curatore Avv. Stefania Scavuzzo del fallimento di xxx, titolare della ditta individuale xxx, di redigere relazione di stima di un immobile sito in Catania, in via Ignazio Castone n.95.

Il fabbricato in cui ricade l'immobile è a quattro elevazioni fuori terra prospiciente su via Castone costruito negli anni 30, situato nella zona semicentrale della città di Catania.

Lo stabile ricade nella zona "D1 di interesse culturale e ambientale" del Piano Regolatore Generale di Catania:



Particella Catastale in cui ricade l'immobile oggetto di stima



Dott. Ing. Barbara Milio
Studio Tecnico-Viale della Libertà,3
98121 Messina
barbaramilio@hotmail.it
barbara.milio@ingpec.eu

L'Ingresso al fabbricato avviene da un portone prospiciente la via Castone e attraverso una scala interna si accede all'appartamento situato al secondo piano.

L'immobile confina ad Est e Ovest con fabbricati altre ditte, a Nord con con Via Castone e a Sud con altre ditte.

All'interno dell'immobile è presente una scala a chiocciola che porta ad una soffitta di altezza pari a 2,00 metri, composta da un vano e da un w.c.

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. al Foglio 69, part. 14335, sub.9, categoria catastale A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita Euro 232,41.

Le finestre e i balconi prospettano sui lati Sud e Nord.

La costruzione è stata realizzata, antecedentemente al 1 Settembre 1967, in muratura portante mista. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica e in buone condizioni. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Il bagno e la cucina hanno rivestimenti sulle pareti per un'altezza superiore a mt 1,50 da terra, con piastrelle in ceramica.

Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, dotati di avvolgibili.

Il livello di finitura interno è buono mentre il corpo scala, necessita di interventi di ristrutturazione e completamento.

Dott. Ing. Barbara Milio
Studio Tecnico-Viale della Libertà,3
98121 Messina
barbaramilio@hotmail.it
barbara.milio@ingpec.eu

L'immobile è composto da una stanza da letto, un saloncino, una cucina, un corridoio, un bagno e un ripostiglio. Come precedentemente scritto, tramite una scala a chiocciola, si accede ad una soffitta in cui si trovano un vano e un w.c., sovrastante la zona corridoio e il bagno del piano inferiore.

Sul lato Nord, con affaccio su via Castone è presente un balcone a cui si accede dal salone e dalla stanza da letto; sul lato Sud si trova un altro balcone chiuso sui tre lati destinato a lavanderia, a cui si accede dalla cucina.

L'altezza interna dell'immobile è di 4,00 metri, ad eccezione della zona corridoio e del bagno in cui è ridotta a 2,00 metri; la soffitta sovrastante ha altezza di 2,00 metri.

Durante il sopralluogo non si sono osservate difformità con la planimetria catastale presente in atti, ad eccezione del vano a w.c. nella soffitta, in cui non è indicata la destinazione.

L'immobile è pervenuto alla Sig.ra xxx in forza di atto di compravendita Notaio Reina del 8.2.2002, avente per oggetto l'acquisto di due immobili riportati in catasto al fg. 69 part.14335 e ai sub 5 e 6, al piano secondo.

Il 22.12.2010 è stata presentata presso l'Ufficio Provinciale del territorio di Catania, pratica di variazione n. CT0707373 (n. 37137.1/2010) per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, con cui sono stati soppressi il sub.5 e il sub. 6 e costituito il nuovo sub.9, le cui planimetrie si allegano alla presente relazione.

Dott. Ing. Barbara Milio
Studio Tecnico-Viale della Libertà,3
98121 Messina
barbaramilio@hotmail.it
barbara.milio@ingpec.eu

Presso il Comune di Catania, *Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio*, e *Direzione politiche per l'Ambiente- Gestione Autoparco*, non sono state riscontrate pratiche edilizie né negli archivi informatici né cartacei, e la richiesta di agibilità non risulta essere stata mai richiesta, come si legge nelle risposte alla richiesta di accesso al fascicolo urbanistico.

Le metrature dei singoli vani sono le seguenti:

Stanza da letto mq 21,00; saloncino mq 15,00; corridoio mq 5,40; cucina mq 17,00; bagno mq 6,00; ripostiglio mq 2,50; soffitta mq 12,00.

Considerando i tramezzi, i muri perimetrali e i balconi, la superficie complessiva dell'immobile è di circa **100,00 mq**.

Utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo si stabiliranno i valori al mq della superficie commerciale, tenendo conto dello stato di conservazione e di occupazione dell'immobile.

Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione e qualità), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime.

Facendo riferimento ai dati assunti dalle agenzie immobiliari della città di Catania e da quelle site in prossimità degli immobili analizzati, è stato constatato che il valore medio di vendita di immobili in buone condizioni ubicati variano tra 600,00 e 1.200,00 Euro/mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Barbara Milio
Studio Tecnico-Viale della Libertà,3
98121 Messina
barbaramilio@hotmail.it
barbara.milio@ingpec.eu

Si sono inoltre considerati i valori delle quotazioni immobiliari, aggiornati al primo semestre del 2022, per la zona interessata, ovvero semicentrale C6, che oscillano, per le abitazioni economiche in stato conservativo normale, tra Euro 700,00/mq e Euro 1.050,00/mq e, per le abitazione di tipo economico in stato conservativo scadente, tra Euro 450,00/mq e Euro 670,00/mq.

Tenendo conto dello stato di conservazione del bene, dello stabile in cui ricade, delle finiture del vano scala, della destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dell'accesso e delle risultanze delle indagini di mercato di cui sopra, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, pari a **Euro 500,00/mq**.

Il prezzo stimato tiene conto dei costi necessari per sanare le opere effettuate (fusione, diversa distribuzione degli spazi interni) presentando pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Catania.

Pertanto, essendo la superficie dell'immobile pari a 100,00 mq, si ottiene un valore pari a : **mq 100x 500 Euro/mq= 50.000,00 Euro.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Barbara Milio
Studio Tecnico-Viale della Libertà,3
98121 Messina
barbaramilio@hotmail.it
barbara.milio@ingpec.eu

Sull'immobile oggetto di stima gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca iscritta il 12.2.2002 ai n.ri 590/5032 derivante da atto di mutuo del giorno 8 febbraio 2002, ricevuto dal notaio Reina, rep. 19317/10568, a favore di Banca Popolare di Novara soc. coop. A r.l., contro xxx: Euro 68.000 di cui euro 34.000 sorte capitale.
 - Pignoramento del 18.11.2019 del Tribunale di Catania, rep. 11437, trascritto il 7.2.2020 ai n.ri 3543/7455 a favore di xxx contro xxx.
 - Ipoteca in rinnovazione iscritta il 13/12/2021 - Registro Particolare 6440 Registro Generale 55895 Pubblico ufficiale Reina Giuseppe, Repertorio 19317/10568 del 08/02/2002 derivante da Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo.
- Formalità di riferimento: Iscrizione n. 590 del 2002

Tanto in esito al mandato conferitomi.

Si allegano:

- Provvedimento Dott. Cassaniti
- Rilievo Fotografico
- Planimetrie e Visure Catastali
- Ispezioni ipotecarie
- Note di Trascrizioni
- Accesso agli atti e risposte Comune di Catania

Messina, 21.8.23

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Tecnico
Dott. Ing. Barbara Milio

