

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARI

**SITE IN PATERNÒ, VIA GIOVANNI BATTISTA NICOLOSI N. 44 PIANO T E
VIA SANT'ANNA N. 126 PIANO T**

(INDIVIDUATE AL CATASTO AL FOGLIO FOGLIO 60 - PARTICELLA 6342 - SUB 1 E PARTICELLA 4214 SUB2)

PROPRIETÀ:

CURATORE: AVV. GIUSEPPE AUGELLO

Catania li 05 Agosto 2024

Il tecnico

Ing. Giovanni LA ROSA

Sommario

1. PREMESSA	3
2. PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	3
2.1. Ubicazione e descrizione	3
2.2. Proprietà e provenienza	4
2.3. Confini	4
2.4. Estremi Catastali	5
2.5. Rappresentazione del bene	5
2.6. Regolarità urbanistica e catastale	7
2.7. Consistenza immobiliare	8
3. PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	8
3.1. Scopo della stima	8
3.2. Criteri e metodologie estimative	8
3.3. Determinazione del valore di mercato con il metodo diretto	9
3.4. Determinazione del valore di mercato con il metodo indiretto	11
3.5. Riconciliazione dei valori	12
4. CONCLUSIONI	12

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giovanni La Rosa, con studio a Catania in Viale Artale Alagona n.39, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri di Catania al n. 1453, su incarico del curatore fallimentare Avv. Giuseppe Augello, ha redatto la presente perizia di stima al fine di individuare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site in Paternò, via Giovanni Battista Nicolosi n. 44 piano T e Via Sant'Anna n. 126 piano T (individuate al catasto al foglio foglio 60 - particella 6342 - sub 1 e particella 4214 sub2). Le unità immobiliari, di fatto unite, saranno valutate in unico blocco, illustrando i criteri di stima adottati ed i conteggi effettuati. Detti valori, di libero mercato all'attualità, vengono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

2. PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Ubicazione e descrizione

Il bene in oggetto risulta costituito da un appartamento realizzato al piano terra di un piccolo stabile di due piani fuori terra e copertura a lastrico solare, con affaccio unico su via G.B. Nicolosi e su Via Sant'Anna. L'ingresso avviene dal civico 44 di via G.B. Nicolosi da portone che conduce all'androne condominiale e da qui alla scala.

L'immobile si trova nel centro storico di Paternò; questo permette la vicinanza a molte attività commerciali, alle scuole primarie e medie ed a parte degli uffici cittadini ed istituti bancari.

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 – 95126 Catania- Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net

Pagina 3



2.2. Proprietà e provenienza

Unità immobiliare censita al foglio 60 - particella 6342 - sub 1



L'unità risulta intestata come di seguito riportato:



2.3. Confini

L'appartamento composto dalle due unità immobiliari confina nord con spazi condominiali e con unità immobiliari di terzi, a est con via G.B. Nicolosi, a sud con unità immobiliari di terzi e a ovest con via Sant'Anna.



Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 – 95126 Catania- Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net

Pagina 4



2.4. *Estremi Catastali*

L'appartamento oggetto di perizia è composto da due unità immobiliari:

- Unità censita al Foglio 60 Particella 6342 Subalterno 1 - Categoria A/4a), Classe 3, Consistenza 3 vani - Rendita: Euro 105,36 - Indirizzo: VIA GIOVANNI BATTISTA NICOLOSI n. 44 Piano 1 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione - 10/10/1939, prot. n. 000000413
- Unità censita al Foglio 60 Particella 4214 Subalterno 2 - Categoria A/5a), Classe 3, Consistenza 2,5 vani - Rendita: Euro 85,22 - Indirizzo: VIA SANT'ANNA n. 126 Piano T - Dati relativi alla planimetria: inesistenza della scheda planimetrica associata all'unità immobiliare (ANNOTAZIONE SCHEDA PLANIMETRICA n. 7234.1/2021)

2.5. *Rappresentazione del bene*

L'appartamento, composto dalle due unità immobiliari si trova al piano terreno di un edificio a più piani e ha accesso unicamente dalla Via G.B Nicolosi. L'androne dell'edificio è in buono stato. Dal punto di vista planimetrico, l'immobile risulta costituito da un ingresso, un soggiorno, una cucina, tre vani, un servizio igienico con antibagno e un lungo corridoio che dà ingresso ai vani.

La struttura portante è in parte in muratura e in parte del tipo intelaiata in cemento armato; si presenta in scadente stato di conservazione e conserva le finiture dell'epoca di costruzione. Gli impianti elettrico e idrico sono in pessimo stato. Non è presente impianto di condizionamento. L'appartamento presenta diffusamente segni di umidità.

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 – 95126 Catania- Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net

Pagina 5

La superficie lorda è di circa 95 mq.



Figura 1 - Planimetria dello stato dei luoghi

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 – 95126 Catania- Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net

Pagina 6

2.6. Regolarità urbanistica e catastale

L'Unità censita al Foglio 60 Particella 6342 Subalterno 1 è stata edificata in epoca antecedente al 1942. La relativa planimetria catastale è stata presentata in data 10/10/1939.

Tale planimetria presenta difformità rispetto allo stato di fatto rilevato dell'immobile, che si presenta peraltro fuso di fatto con l'adiacente unità censita al Foglio 60 Particella 4214 Subalterno 2.

In merito all'Unità censita al Foglio 60 Particella 4214 Subalterno 2, sita in Via Sant'Anna 126, con nota Prot.N.0015708/2024 il Comune di Paternò comunica di non aver riscontrato, attraverso i dati indicati nella richiesta di accesso agli atti all'uopo trasmessa dallo scrivente, alcun provvedimento edilizio depositato presso l'archivio comunale relativo all'originario titolo edilizio.

In ogni caso, l'attuale configurazione attuale degli immobili risulta conforme al nulla osta per variante rilasciato dal comune di Paternò in data 14/08/1965, a meno di modifiche interne.

Non si è ritenuto necessario acquisire certificato di destinazione urbanistica, giacché l'immobile appartiene ad una porzione del centro storico del Comune di Paternò, ormai ben consolidata; inoltre, l'edificio di appartenenza dell'unità immobiliare in oggetto non è suscettibile più di alcun aumento, sia per la conformazione dello stesso, realizzato in adiacenza agli altri immobili, sia perché edificato in una via molto stretta, nella quale la realizzazione di piani supplementari è vietata.

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 – 95126 Catania- Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net

Pagina 7

2.7. Consistenza immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dai rilievi effettuati sui luoghi.

La consistenza è stata calcolata in mq lordi commerciali, comprensiva quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati al 50%. Infine i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

3. PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1. Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare sita in Via G.B. Nicolosi 44, piano terra (composta dalle unità individuate al catasto al foglio 60 - particella 6342 - sub 1 e particella 4214 - sub2), nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Va considerato che l'unità immobiliare in esame è priva di abitabilità/agibilità. Di tale criticità si terrà conto con la detrazione del 20% (assenza di garanzia per vizi del bene venduto e difformità urbanistiche e catastali) che verrà effettuata sul valore finale del bene.

3.2. Criteri e metodologie estimative

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili. Nel merito si è proceduto applicando i due distinti metodi tradizionali: il

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 – 95126 Catania- Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net

Pagina 8

metodo diretto (sintetico-comparativo) ed il metodo indiretto (capitalizzazione del reddito).

Come noto, il primo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Si è pertanto fatto riferimento ai dati storici ed ai valori indicati dall'osservatorio immobiliare, nonché alle vendite più recenti riferite ad immobili analoghi.

Per quanto riguarda il metodo indiretto, esso ha carattere economico-finanziario e permette di determinare il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso è in grado di generare (canoni annui) e del saggio di rendimento richiesto dagli investitori. Per l'applicazione di tale metodo ci si è avvalsi anche dei valori acquisiti dall'osservatorio immobiliare.

Il rapporto tra reddito e valore è espresso mediante la formula:

$$\text{Valore} = \frac{\text{Reddito}}{C}$$

dove C è il saggio di rendimento richiesto dagli investitori.

Il valore così ottenuto è stato oggetto di analisi e di ponderazioni (coefficienti di attendibilità e ragguaglio) che tengono conto delle particolari condizioni e caratteristiche dell'immobile, in modo da ottenere dati omogenei e quindi comparabili.

3.3. Determinazione del valore di mercato con il metodo diretto

Allo scopo di individuare l'intervallo di oscillazione dei valori medi per immobili con tipologia simile e destinazione analoga a quella presente nel complesso immobiliare in

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 – 95126 Catania- Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net

Pagina 9

oggetto, si sono estrapolati i dati relativi alla zona ove è ubicato l'immobile in esame, desunti da transazioni riferite all'attuale periodo e dai valori esposti dall'Osservatorio Immobiliare, applicando idonei coefficienti di adeguamento e ragguglio per garantire una corretta comparazione e l'omogeneità dei dati. Il valore unitario è stato perciò rettificato tenendo conto di:

- posizione;
- livello edilizio (inteso come qualità dell'immobile);
- disponibilità di parcheggi e accessibilità;
- superficie, taglio e funzionalità;
- tipologie e caratteristiche degli impianti;
- epoca di riferimento del valore.

Il valore di mercato così calcolato, ritenuto più attendibile per la tipologia residenziale in esame, è risultato di **600,00 €/mq**.

Dall'applicazione del valore unitario determinato come sopra, applicato alla reale consistenza, discende il seguente valore per l'unità immobiliare:

UBICAZIONE	CIVICO	PIANO	SUPERFICIE (mq)	VALORE UNITARIO (€ mq)	VALORE TOTALE (€)
Via G.B. Nicolosi	44	PT	95	€ 600,00	€ 57.000,00

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 – 95126 Catania- Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net

Pagina 10

3.4. Determinazione del valore di mercato con il metodo indiretto

Per quanto concerne la determinazione degli importi delle locazioni di consistenze immobiliari da utilizzare per il metodo indiretto, si è proceduto raffrontando i dati desunti dai valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare con quelli desunti dal mercato.

Dai dati dell'Osservatorio risulta che il valore locativo in euro/mq x mese per abitazioni ubicate nel Comune di Paternò (CT) in stato conservativo normale in zona semi periferica oscilla tra un valore min. di 2,10 €/mq x mese ed un valore max. di 3,1 €/mq x mese; il valore medio unitario è pertanto $V_m = 2,56$ €/mq x mese.

Il valore precedentemente ottenuto è stato raffrontato con i valori delle locazioni di mercato e poi rapportato all'unità oggetto di stima adoperando coefficienti correttivi del tutto analoghi a quelli utilizzati in precedenza per il metodo diretto.

Il valore al metro quadro per l'unità oggetto di stima posta al piano terra è risultato pari ad **2,10 €/mq x mese**, già depurato dei costi di gestione ipotizzati al 20%.

Per quanto concerne il saggio di capitalizzazione (R), con riferimento all'indagine di mercato condotta ed ai listini immobiliari, si è assunto il valore **R= 4,00%**;

Pertanto, si può attribuire come valore locativo unitario (V_L):

$V_L = 2,10$ €/mq x mese pari a $25,20$ €/mq x anno, già depurato dei costi di gestione ipotizzati al 20%.

Si perviene così a un valore dell'immobile pari a € 59.850,00

3.5. Riconciliazione dei valori

I valori ottenuti con i due metodi su indicati sono in accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale. Pertanto si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica. Si ottengono così i seguenti valori delle unità immobiliari.

$$(€ 57.000,00 + € 59.850,00) / 2 = € 58.425,00$$

Il valore dell'appartamento va ridotto di una percentuale del 20% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto e difformità urbanistiche e catastali.

4. CONCLUSIONI

Sulla base delle su indicate considerazioni e dei conteggi effettuati, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il valore delle unità immobiliari come sopra individuate, sia pari a 48.687,50 ed in cifra tonda pari a € 48.000,00

(diconsi euro quarantottomila/00).

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Catania, 05 Agosto 2024

Il tecnico

F.to Ing. Giovanni LA ROSA

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 – 95126 Catania- Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net

Pagina 12



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- documentazione comprovante la regolarità dell'immobile
- planimetria e visura catastale;
- valori dell'osservatorio immobiliare;
- foto dell'unità catastale.



Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 – 95126 Catania- Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net

Pagina 13





ALLEGATI



Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 – 95126 Catania- Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net

Pagina 14

