

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT. CASSANITI

Curatore Dott. Avv. Antonio Mauro Pappalardo

Procedura fallimentare n. 124/2024 R.G.

PERIZIA ESTIMATIVA

Oggetto:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE

IL PROCEDIMENTO N. 124/2024

Valverde, li 03/08/2024

*Il Consulente Tecnico D'Ufficio
(Dott. Ing. Giuseppe Raciti)*

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT. CASSANITI

Curatore Dott. Avv. Antonio Mauro Pappalardo

Procedura fallimentare n. 124/2024 R.G.

**OGGETTO: Perizia tecnica estimativa d'ufficio inerente il
procedimento fallimentare n. 124/2024**

- a. Appartamento sito in Belpasso (CT) Via VI Retta Levante 8- piano
secondo al N.C.E.U. foglio 37 particella 535 sub. 04

PREMESSA E CRONISTORIA

Con ordinanza ed autorizzazione del Giudice fallimentare Dott. Sebastiano Cassaniti, il curatore Avv. Antonio Mauro Pappalardo nominava C.T.U. nel procedimento in oggetto, il sottoscritto ing. Giuseppe Raciti, iscritto con n. A3731 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania. (vedere allegato 1. Verbale di conferimento incarico), incarico datato 19/07/2024.

Accettato l'incarico, il sottoscritto C.T.U. si prodigava urgentemente a contattare il curatore affinché potesse fissare, concordemente agli occupanti l'immobile, una data per il sopralluogo. Solo in data 29/07/2024 è stato possibile accedere all'immobile.

Presso l'immobile oggetto di valutazione sito in Belpasso (CT) Via VI Retta Levante 8, il giorno 29/07/2024 oltre al sottoscritto CTU era presente il curatore avv. Antonio Mauro Pappalardo ed il signor [REDACTED] il quale consentiva volontariamente l'accesso all'immobile al fine di eseguire misurazioni e rilievo fotografico. (vedere allegato 2. Verbale di sopralluogo del 29/07/2024).

PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato dell'immobile:



Appartamento sito in Belpasso (CT) Via VI Retta Levante 8 piano secondo - censito al N.C.E.U. foglio 37 particella 535 sub. 04- Categoria A/2 Classe 4° - Consistenza 5,5 vani- Superficie Catastale totale mq. 130,0 e superficie catastale totale escluse le aree esterne mq. 121,0 – Rendita € 298,25



Figura 1- Visualizzazione dell'edificio condominiale ospitante l'immobile oggetto di valutazione

SEZIONE UNICA:

Appartamento sito in Belpasso (CT) Via VI Retta Levante 8 piano secondo - censito al N.C.E.U. foglio 37 particella 535 sub. 04- Categoria A/2 Classe 4° - Consistenza 5,5 vani- Superficie Catastale totale mq. 130,0 e superficie catastale totale escluse le aree esterne mq. 121,0 – Rendita € 298,25

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1.1. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo

A seguito di sopralluogo, il CTU ha appurato che l'immobile in oggetto è ubicato nella zona residenziale centrale (codice zona Agenzia delle entrate B/1) del Comune di Belpasso (CT) e costituisce un appartamento per civile abitazione all'interno di un edificio condominiale a più elevazione fuori terra.



Figura 2- Visualizzazione satellitare dei luoghi



Figura 3- Visualizzazione satellitare ingrandita dell'edificio su cui insiste l'immobile oggetto di valutazione



Figura 4- Visualizzazione dell'edificio nell'estratto di mappa catastale

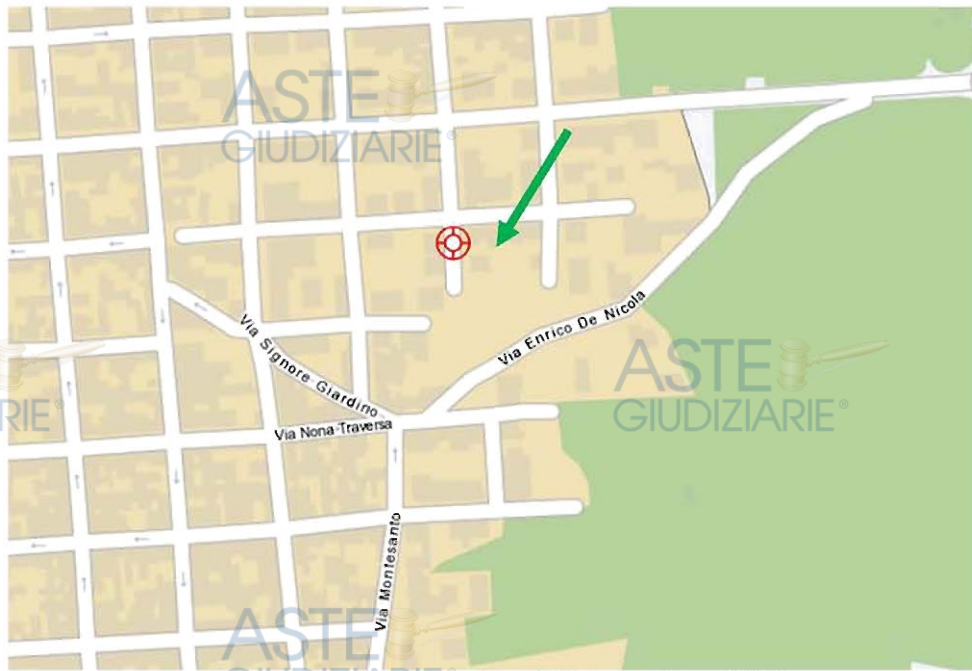


Figura 5- Visualizzazione delle zone e fasce OMI

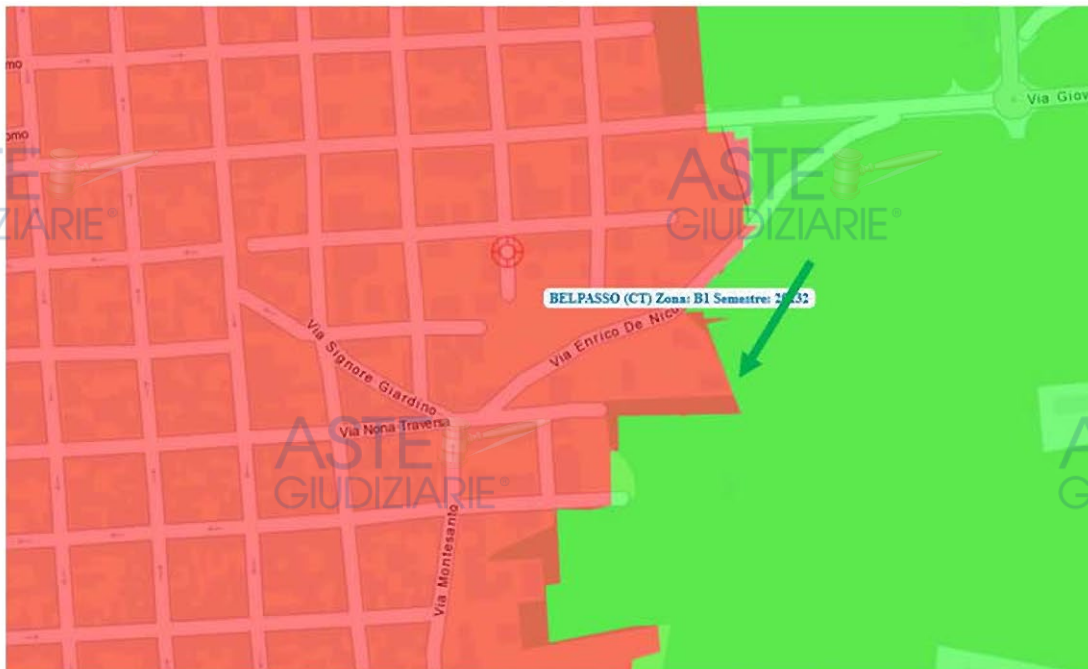


Figura 6- Visualizzazione della Zona OMI dell'Agencia delle Entrate in cui ricade l'edificio ospitante l'immobile oggetto di valutazione



Figura 7- Visualizzazione dell'edificio condominiale e dell'ingresso al vano scala dello stabile condominiale

OGGETTO

Perizia di stima dell'immobile sito in Belpasso (CT) in Via VI Retta Levante 8, quest'ultima costituente strada a carattere urbana nel pieno centro residenziale del Comune di Belpasso.

CARATTERISTICHE GENERALI E DATI TECNICI

L'immobile oggetto di stima, fa parte di un edificio condominiale con struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, costruito in data antecedente il 1983. Tale edificio è del tipo multipiano con più elevazioni fuori terra, ricadente sulla particella 535 del foglio catastale 37. A seguito di sopralluogo, il sottoscritto ha appurato che il fabbricato nel suo complesso ha accesso dal civico 08 della Via VI Retta Levante ed entrando all'interno del vano scala e salendo le scale sino al piano secondo, ritroviamo il solo appartamento oggetto di valutazione. L'immobile oggetto di perizia è posto urbanisticamente e catastalmente al piano secondo. Tale immobile risulta essere censito come di seguito:



N.C.E.U. foglio 37 particella 535 sub. 04- Categoria A/2 Classe 4° - Consistenza 5,5 vani- Superficie Catastale totale mq. 130,0 e superficie catastale totale escluse le aree esterne mq. 121,0 – Rendita € 298,25

1. Indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire indagine catastale e satellitare dei luoghi, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno sia effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio al fine di acquisire visura catastale storica ed estratto di mappa catastale aggiornati.

2. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo

L'edificio oggetto di perizia è un appartamento per civile abitazione posto a piano secondo. Si accede ad esso mediante scala condominiale e precisamente salendo le scale l'immobile è posto con la porta di accesso di fronte. L'immobile è costituito da 4 vani ed accessori quest'ultimi costituiti da una ampia cucina, un WC, un disimpegno, una lavanderia, un ripostiglio verandato. Inoltre è dotato di un ballatoio posto sul prospetto nord, est ed ovest.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in normali condizioni di manutenzione

(vedere allegato 3. Copia dell'estratto di mappa catastale)

(vedere allegato 4. Visura storica e planimetria dell'immobile censito col sub. 4)

L'immobile ha una conformazione planimetrica pressochè rettangolare.

La destinazione d'uso dell'immobile è a civile abitazione.

Caratteristiche dell'immobile:

L'immobile si considera ai fini valutativi con le seguenti caratteristiche:

- pavimentato;
- possiede il bagno completo di maiolica e pavimentazione di normale qualità e dotati di pezzi sanitari installati;
- risulta tinteggiato
- È dotato degli impianti elettrico-idrico ma nulla si conosce sulla loro conformità alla normativa vigente

- E' dotato di Gas Metano;
- Esistono infiltrazioni d'acqua all'interno dell'immobile a causa di danneggiamento di tubazioni idriche dell'immobile soprastante;
- I frontali e sotto-ballatoi si presentano in uno stato avanzato di ammaloramento.

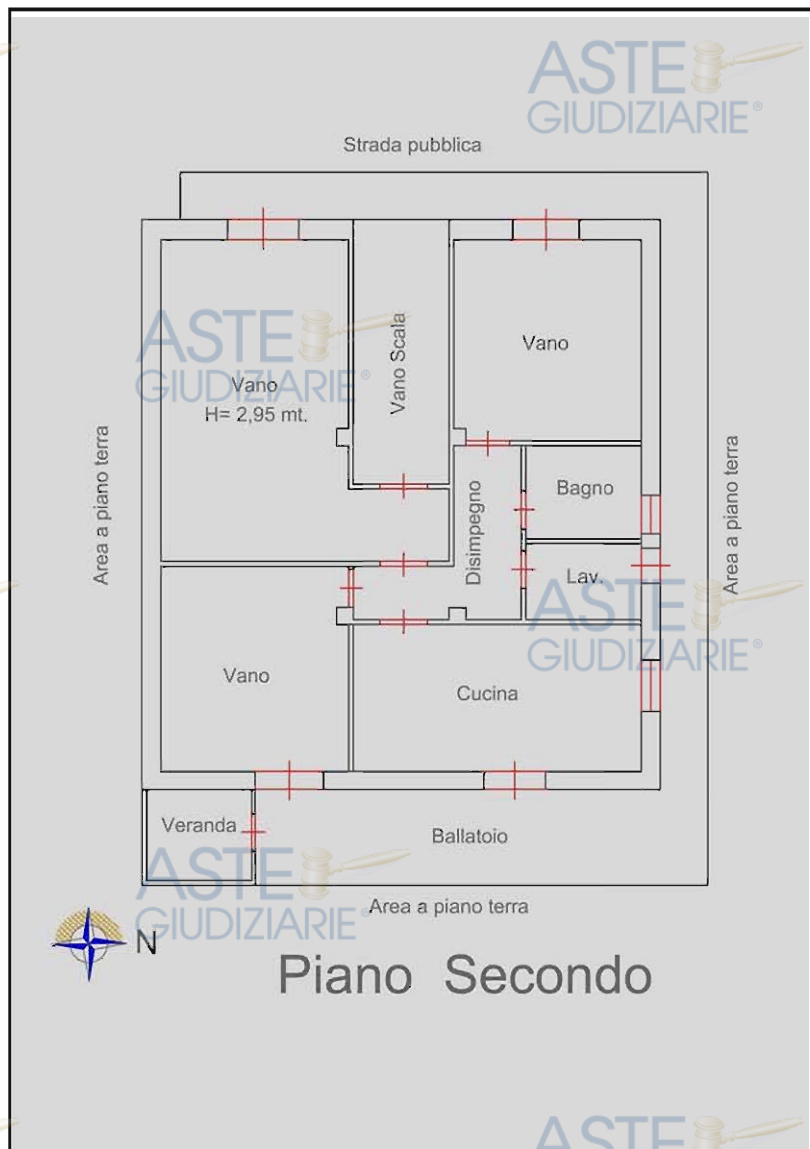


Figura 8- Visualizzazione dell'immobile a piano secondo nello stato di fatto

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che esisteva la planimetria catastale dell'immobile e precisamente:

- l'immobile nella sua interezza risultava essere catastato in data 28/02/2008 prot. n. CT 0097036 ed esisteva la planimetria catastale.

A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile oggetto di stima e della presente sezione è un immobile a destinazione residenziale. Esiste la conformità dei luoghi con la planimetria catastale. L'unità immobiliare nella sua interezza inglobante gli accessori ed aree esterne così come oggi si presenta, confina come di seguito:

- a Nord area a piano terra;
- a Sud con altra ditta proprietaria;
- ad Est con area a piano terra;
- ad Ovest con la strada pubblica.



Figura 9- Visualizzazione dello stralcio di mappa catastale

A seguito di sopralluogo il c.t.u. ha verificato complessivamente che:

1. si ha una completa corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Per cui la situazione reale dei luoghi è riportata negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente relazione.

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo.

Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dagli atti e dai documenti prodotti

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare nel suo complesso risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Belpasso (CT), con i seguenti dati:

dati identificativi dell'immobile:

N.C.E.U. foglio 37 particella 535 sub. 04- Categoria A/2 Classe 4° - Consistenza 5,5 vani- Superficie Catastale totale mq. 130,0 e superficie catastale totale escluse le aree esterne mq. 121,0 – Rendita € 298,25

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestato al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] per la quota di 1/1 in separazione legale dei beni

Confronto della documentazione catastale con lo stato dei luoghi:

L'attuale sagoma del fabbricato, così come emersa in sede di sopralluogo, risulta inserita nel foglio di mappa catastale. (vedere allegato 5. Planimetria dell'immobile- stato di fatto - elaborato progettuale n. 1/A).

1.1. Verifica della proprietà del bene ed accertamento della provenienza.

- Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio dei registri immobiliari di Catania si evince che alla data del 04/07/2024 (data di trascrizione dell'atto di liquidazione giudiziale), registrato al registro particolare n. 25051 e registro generale 33216, l'unità immobiliare in oggetto contraddistinta con la particella 535 sub. 04 risultava di proprietà del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] 1977 Cod. Fisc. [REDACTED] per la quota di 1/1 in separazione legale dei beni a seguito:

1. atto di donazione datato 13/03/2003 Notaio Giorgio Inzirillo di Belpasso repertorio 45858/13628 del 13/03/2003 e trascritto il 02/04/2003 registro particolare 9776 e registro generale 13087.

(vedere allegato 6. Copia atto di donazione)

2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

2.1. Accertamento delle formalità pregiudizievoli

Procedura fallimentare n. 124/2024 R.G.E.F. – Tribunale di Catania

Da ispezione del 01/08/2024 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 7. Accertamento sulle iscrizioni,particella 535 sub. 04), risulta che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale (04/07/2024) a carico dell'unità immobiliari in oggetto risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

| Agenzia Entrate | | Ispezione Ipotecaria | |
|--|---|--|-----------------|
| Direzione Provinciale di CATANIA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare | | Data 01/08/2024 Ora 11:59:39 Pag. 1 - Segue | |
| Ispezione telematica per immobile Richiedente RCTGPP | | Ispezione n. T147819 del 01/08/2024 | |
| Dati della richiesta | | | |
| Immobile: | Comune di BELPASSO (CT) Tipo catasto: Fabbricati Foglio: 37 - Particella 535 - Subalterno 4 dal 01/01/1942 al 01/08/2024 | | |
| Periodo da ispezionare: | dal 01/01/1942 al 01/08/2024 | | |
| Ulteriori restrizioni: | | | |
| Periodo da ispezionare: | dal 01/01/1942 al 01/08/2024 | | |
| Situazione aggiornamento | | | |
| Periodo informatizzato dal | 01/10/1990 al | 31/07/2024 | |
| Elenco immobili | | | |
| Comune di BELPASSO (CT) Catasto Fabbricati | | | |
| 1. | Sezione urbana - | Foglio 0037 Particella 00535 | Subalterno 0004 |
| Elenco sintetico delle formalità | | | |
| 1. TRASCRIZIONE del 02/04/2003 - Registro Particolare 9776 Registro Generale 13087 Pubblico ufficiale INZIRILLO GIORGIO Repertorio 45858/13628 del 13/03/2003 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato elettronico | | | |
| 2. ISCRIZIONE del 20/02/2007 - Registro Particolare 2663 Registro Generale 12017 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 34570/2006 del 02/02/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 Nota disponibile in formato elettronico | | | |
| 3. ISCRIZIONE del 04/12/2007 - Registro Particolare 21123 Registro Generale 80009 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 150347/2007 del 29/11/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 Nota disponibile in formato elettronico | | | |
| 4. TRASCRIZIONE del 19/03/2013 - Registro Particolare 13348 Registro Generale 15971 Pubblico ufficiale COMUNE DI BELPASSO Repertorio 21/2013 del 30/01/2013 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA Nota disponibile in formato elettronico | | | |
| 5. TRASCRIZIONE del 04/07/2024 - Registro Particolare 25051 Registro Generale 33216 | | | |

Figura 10- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- immobile riportato al NCEU foglio 37 particella 535 sub 04- pagina 1

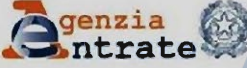
| | | | |
|--|--|---|--|
|  | | Ispezione Ipotecaria | |
| Direzione Provinciale di CATANIA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare | | Data 01/08/2024 Ora 11:59:39 Pag. 2 - Fine | |
| Ispezione telematica per immobile Richiedente RCTGPP | | Ispezione n. T147819 del 01/08/2024 | |
| <div style="border: 2px solid red; padding: 5px;"> Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 162 del 01/07/2024 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Nota disponibile in formato elettronico </div> | | | |

Figura 11- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- immobile riportato al NCEU foglio 37 particella 535 sub 04- pagina 2

2.2. Elenco delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) gravanti sul bene in oggetto, da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate (circoscritte dal riquadro rettangolare in rosso)

3. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

A seguito delle ricerche condotte presso gli uffici comunali competenti e dell'accertamento eseguito presso il luogo oggetto di perizia, il sottoscritto ha appurato quanto di seguito.

L'edificio condominiale ed in particolare l'immobile oggetto della presente perizia è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria datata 30/01/2013 – concessione edilizia n. 21/2013 – pratica edilizia n. 2484 L. N. 47/85.

Non si rilevano dalla documentazione in possesso elementi al di fuori del titolo edilizio rilasciato.

(vedere allegato 08. Copia della documentazione urbanistica).

4. VERIFICA DELL'OCCUPAZIONE DEL BENE PIGNORATO

A seguito di accesso nell'immobile, il C.T.U. ha accertato che l'immobile risultava occupato ed in possesso del signor [REDACTED]

5. ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

5.1. Tipologia dell'immobile

Il bene immobile oggetto della presente procedura posto a piano secondo è un appartamento per civile abitazione.

5.2. Localizzazione territoriale dell'immobile

A seguito di sopralluogo, il c.t.u. ha appurato che l'immobile nella sua interezza è ubicato nell'area centrale del Comune di Belpasso.

Le infrastrutture stradali a servizio della zona, hanno caratteri di strade urbane; gli accessi autostradali sono lontani alla zona in oggetto e nelle vicinanze il contesto urbanistico risulta poco ordinato. L'edificio non possiede ampi spazi destinati a parcheggio interno.

5.3. Superfici

Le superfici utili dell'immobile oggetto della presente perizia sono le seguenti:

L'immobile è caratterizzato dalle seguenti superfici utili e precisamente:

- Vano di mq. 29,67;
- Vano di mq. 16,54;
- Vano di mq. 16,91;
- Cucina di mq. 18,67;
- Disimpegno di mq. 7,45;
- Bagno di mq. 4,71;
- Lavanderia di mq. 3,87;
- Ripostiglio chiuso a veranda di mq. 4,20;
- Ballatoio esterno di mq. 41,90.

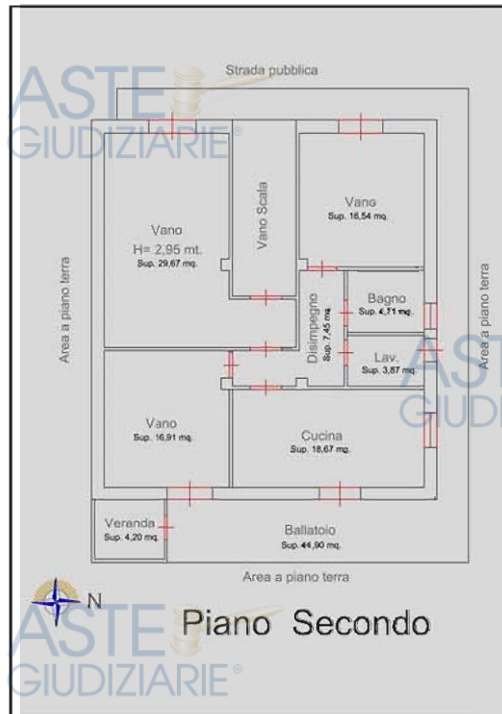


Figura 12- Visualizzazione della planimetria dell'immobile nello stato di fatto con indicazione delle superfici utili



Figura 13- Visualizzazione del ripostiglio all'interno della superficie verandata



Figura 14- Ballatoio esterno

L'immobile è caratterizzato dalle seguenti superfici coperte e precisamente:

- a. Superficie esterna lorda misura circa mq 119,06;
- b. Superficie dei ballatoi misura circa mq 41,90;
- c. Superficie della veranda misura circa mq 4,20

per un totale di superficie commerciale di circa mq. 134,57

(vedere allegato 9. Planimetria dell'immobile- calcolo superfici utili e coperte- SEL - elaborato progettuale n. 1/A BIS)

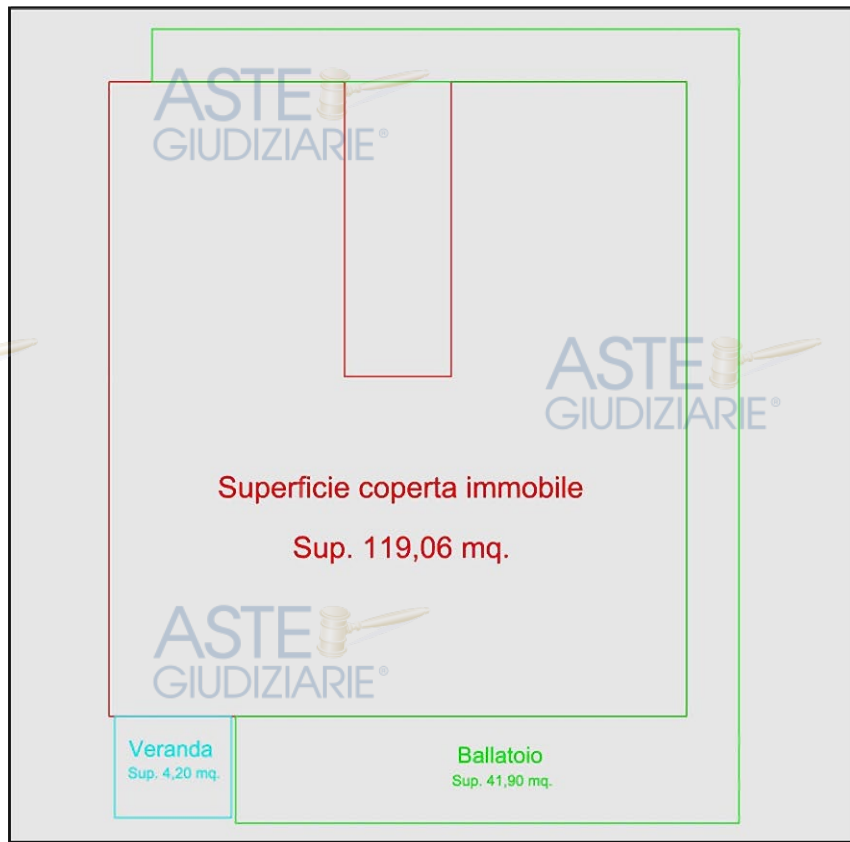


Figura 15- Visualizzazione della planimetria con indicazione delle superfici coperte

5.4. Anno di costruzione e stato di conservazione

In base allo stato dei luoghi ed alle indagini eseguite presso gli uffici competenti, il fabbricato a destinazione civile abitazione ospitante anche l'immobile oggetto della presente perizia è stato realizzato in data antecedente il 1983.

Lo stato di conservazione attuale dell'immobile, così come rilevato all'atto del sopralluogo e così come si evince dall'allegata documentazione fotografica risulta mediocre. (vedere allegato 10- Elaborato fotografico)

Impianti

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico, di cui non si è in possesso di documentazione, ma si ritiene che essi siano non conformi alla normativa del 2008.

6. STIMA ECONOMICA DELL'IMMOBILE

1.1. Quotazione di mercato media unitaria del complesso con stessa destinazione e tipologia nella zona

L'immobile oggetto di perizia è sito in Belpasso (CT) Via VI Retta Levante 8, **la destinazione è ad appartamento, al secondo piano di un edificio a più elevazioni fuori terra.** Tenendo conto del contesto socio economico della zona, della tipologia dell'immobile, tenendo altresì conto che la struttura dell'edificio, che l'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione, che parte della area esterna non risulta essere bitumata, può applicarsi il metodo comparativo per la sua valutazione estimativa con l'applicazione degli standards internazionali IVS.

1.2. METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

1.3. FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P' = prezzo medio dell’area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell’area esterna $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna e di un’area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{EST})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

Il prezzo marginale **P** (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1-\text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * (- \text{RM})$$

1.4. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

1.1. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

| Superfici coperte dell'immobile | N° parti | Lunghezza | Larghezza | Totale Superficie |
|--|----------|------------------------|-----------|-------------------|
| superficie esterna lorda dell'immobile a piano secondo | 119,06 | | | 119,06 |
| Superfici coperte dell'immobile (100%) | | Superficie totale | | 119,06 |
| | | Superficie commerciale | | 119,06 |
| Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti | N° parti | Lunghezza | Larghezza | Totale Superficie |
| corte pavimentata a piano secondo | 41,90 | | | 41,90 |
| Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30%) | | Superficie totale | | 41,90 |
| | | Superficie commerciale | | 12,57 |
| Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti | N° parti | Lunghezza | Larghezza | Totale Superficie |
| Ripostiglio con struttura verandata | 4,20 | | | 4,20 |
| Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti (70%) | | Superficie totale | | 4,20 |
| | | Superficie commerciale | | 2,94 |
| Superficie commerciale | | | | 134,57 |

| N° | Descrizione | Comparable 1 | Comparable 2 | Subject |
|----|-------------------------|---|---|---------|
| 1 | Descrizione comparabile | Appartamento sito in Belpasso Via XII Traversa sn angolo Via Enrico De Nicola 25, posto a piano primo avente consistenza di 4 vani catastali censito al NCEU foglio 37 particella 1367 categoria A/2 con superficie catastale di mq.91,00. Atto di vendita datato 04/08/2021 n. 1438 di repertorio e n. | Appartamento sito in Belpasso Via Enrico de Nicola 09, posto a piano secondo avente consistenza di 3 vani ed accessori con annesse due verande e soprastante sottotetto censito al NCEU foglio 37 particella 875 categoria A/2 con superficie catastale di mq.86,00. e' di pertinenza | |

Procedura fallimentare n. 124/2024 R.G.E.F. – Tribunale di Catania

| | | | | |
|---|--|--|--|--------------------|
| | | 1053 di raccolta- Notaio Giulia Litrico- Notaio in Catania | dell'immobile un locale garage della superficie di mq. 13,00. Atto di compravendita datato 14/10/2021 n. 6696 di repertorio e n. 4749 di raccolta- Notaio Antonino Sciabica- Notaio in Scordia | |
| Dati del contratto | | | | |
| 2 | Prezzo di vendita | 110.000,00 € | 75.000,00 € | |
| 3 | Data del contratto | 04/08/2021 | 14/10/2021 | 01/08/2024 |
| 4 | Differenziale (in mesi] | -36 | -34 | |
| 5 | Prezzo marginale | -45,83 € | -31,25 € | |
| 6 | Prezzo della caratteristica | 1.649,88 € | 1.062,50 € | |
| Superfici | | | | |
| 7 | Superficie commerciale [m ²] | 91,00 | 99,00 | 134,57 |
| 8 | Differenziale | 43,57 | 35,57 | |
| 9 | Prezzo al m ² Superficie | 846,15 € | 757,58 € | |
| 10 | Prezzo marginale Superficie | 757,58 € | 757,58 € | |
| 11 | Prezzo della caratteristica Superficie | 33.007,76 € | 26.947,12 € | |
| Livello di piano | | | | |
| 12 | Piano | Primo | Secondo | Secondo |
| 13 | Accessori piano | Senza ascensore | Senza ascensore | Senza ascensore |
| 14 | Valore numerico piano | 1 | 1 | 1 |
| 15 | Differenziale | 0,00 | 0,00 | |
| 16 | Rapporto mercantile | 0,000 | 0,000 | |
| 17 | Rapporto mercantile utente | -0,020 | -0,020 | |
| 18 | Prezzo marginale | -2.200,00 € | -1.500,00 € | |
| 19 | Prezzo della caratteristica | 0,00 € | 0,00 € | |
| Impianti [Prezzo] | | | | |
| 20 | Impianto idrico | Scadente | Scadente | Scadente |
| 21 | Differenziale | 0,00 | 0,00 | |
| 22 | Costo a nuovo | 5.000,00 € | 5.000,00 € | |
| 23 | Vetustà del servizio (anni) | 12 | 12 | |
| 24 | Vita utile del servizio (anni) | 15 | 15 | |
| 25 | Prezzo marginale | 1.000,00 € | 1.000,00 € | |
| 26 | Prezzo della caratteristica | 0,00 € | 0,00 € | |
| Manutenzione esterna edificio [Prezzo] | | | | |

Procedura fallimentare n. 124/2024 R.G.E.F. – Tribunale di Catania

| | | | | |
|---|---------------------------------|--------------|--------------|----------|
| 27 | Livello di manutenzione esterna | Normale | Scadente | Scadente |
| 28 | Valore numerico | 1 | 0 | 0 |
| 29 | Differenziale | -1,00 | 0,00 | |
| 30 | Prezzo marginale | 20.000,00 € | 15.000,00 € | |
| 31 | Prezzo della caratteristica | -20.000,00 € | 0,00 € | |
| Manutenzione interna [Prezzo al m²] | | | | |
| 32 | Livello di manutenzione interna | Normale | Scadente | Scadente |
| 33 | Valore numerico | 1 | 0 | 0 |
| 34 | Differenziale | -1,00 | 0,00 | |
| 35 | Prezzo marginale unitario | 260,00 € | 260,00 € | |
| 36 | Prezzo marginale | 23.660,00 € | 25.740,00 € | |
| 37 | Prezzo della caratteristica | -23.660,00 € | 0,00 € | |
| Risultati | | | | |
| 38 | Prezzo corretto | 100.997,64 € | 103.009,62 € | |
| 39 | Prezzo corretto medio | 102.003,63 € | 102.003,63 € | |
| 40 | Scarto % | -0,99% | 0,99% | |
| 41 | Scarto assoluto | -1.005,99 € | 1.005,99 € | |

Divergenza: 1,99%
 Valore stimato (Media prezzi corretti): 102.003,63 €
 Valore stimato (Arrotondato All'euro): 102.004,00 €

Il più probabile valore di mercato del cespite come sopra determinato è pari ad € 102.004,00. Si dovrà tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto stimando tale riduzione in una percentuale pari al 20% del valore stimato. Pertanto il **valore attuale dell'immobile nel suo complesso è pari ad € 91.803,6 che si arrotonda ad € 92.000,00.**

Tale valore tiene conto che il bene è oggetto di asta giudiziaria.

6.1. Valutazione della quota di pertinenza del debitore

La quota di pertinenza sull'immobile del debitore è pari a 1/1.

6.2. Documentazione fotografica

Durante il sopralluogo è stata acquisita una dettagliata documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile che si riporta in allegato (vedere allegato 10. Documentazione fotografica).

7. NOTE DA PARTE DEL CTU

Si fa presente solo per completezza che, ai sensi del comma 6 dell'art. 40 della Legge 47/85, per gli immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge. Stante il richiamo dell'intera normativa della legge 47/85 nell'ultima legge in materia di condono (326/03), il termine è da ritenersi prorogato all'entrata in vigore di quest'ultima, cioè al 2 Ottobre 2003.

8. MODALITÀ DI VENDITA

Tenendo conto della tipologia, della consistenza dell'unità immobiliare oggetto della procedura fallimentare, nonché della sua ubicazione e relazione funzionale e comunque essendo il bene unico, si ritiene necessario vendere in **UNICO LOTTO**.

*** **

Certo di aver espletato al meglio il mandato conferitogli e rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente perizia tecnica, cogliendo l'occasione per ringraziarLa della fiducia accordatagli e porgendoLe cordiali saluti.

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N. 1. VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO

ALLEGATO N. 2. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 29/07/2024

ALLEGATO N. 3. COPIA DELL'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

ALLEGATO N. 4. VISURA STORICA E PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE CENSITO COL SUB. 4

Procedura fallimentare n. 124/2024 R.G.E.F. – Tribunale di Catania

ALLEGATO N. 5. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/A

ALLEGATO N. 6. COPIA ATTO DI DONAZIONE

ALLEGATO N. 7- ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI.....PARTICELLA 535 SUB. 04

ALLEGATO N. 8. COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO N. 9. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- CALCOLO SUPERFICI UTILI E COPERTE- SEL - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/A BIS

ALLEGATO N. 10. ALLEGATO FOTOGRAFICO

Valverde, 03/08/2024

IL CTU

Ing. Giuseppe Raciti