GEOM. VITTORIO SPAMPINATO VIA VINCENZO GIUFFRIDA 176/G 95128 CATANIA TEL/FAX 095-432649
E.mail. vittoriospampinato@alice.it -.cod.fiscale. SPMVTR54R12C351M - P.IVA -01781730872

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione Giudiziale

N. 74/2025

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto geom. Vittorio Spampinato è stato nominato perito estimatore, dei beni facenti parte della massa attiva della procedura in epigrafe, con autorizzazione della S.V.I. per redigere una relazione di stima relativa all' immobile in ditta all'amministratore della società in esame.

Dopo gli opportuni rilievi e sopralluoghi, fatti rispettivamente in territorio del comune di Misterbianco Via Lombardia 80; e successivamente presso l'ufficio del territorio, previo appuntamento, per la visura cartacea degli atti catastali. Si è proceduto allo studio della pratica in esame traendo le successive considerazioni e determinazioni.

È parte integrante della presente relazione il corredo fotografico, gli elaborati planimetrici catastali e visure che allegati alla presente ne fanno atto unico.

Preliminarmente sono state richieste al competente ufficio del Territorio le planimetrie degli immobili e le visure catastali; successivamente, come sopra accennato, si è resa necessaria un'ispezione cartacea della documentazione depositata presso lo stesso l'ufficio.

Successivamente, ritornati sui luoghi per la verifica di quanto riscontrato, si dà atto di quanto segue:

L'immobile è di proprietà dell'attuale intestatario della procedura RGL 74/2025 sezione procedure concorsuali del Tribunale di Catania. Il bene gli è pervenuto per Verbale di Deposito e Trasferimento Immobiliare a seguito di accordo di separazione personale raggiunto con negoziazione assistita del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

26 LUGLIO 2024 In Notaio Paolo Di Giorgi, registrato al n° di Repertorio 59.927 e di Raccolta al n. 15.893 :

ESTRATTO DAL SOPRA INDICATO ATTO:

1) *Abitazione posta al piano primo dell'edificio sito nel comune di Misterbianco CT Via Lombardia n. 80 composta da salone, tre vani ed accessori, confinante, così come riportato nell'atto con vano scala, con altra unità immobiliare al piano in proprietà a* [redacted] *con area su detta via, con proprietà* [redacted] *e con terreno sopra citato, salvi altri confini. Riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Misterbianco, esattamente in ditta,(manca la ditta) ; foglio* ***8*** *,p.lla.****765****, sub* ***4****; Via Lombardia n. 80 piano 1 , z.c.;* ***Cat.*** *A/7, cl.3 vani 6,5 sup.cat. totale.mq.159, RC Euro 604,25*

Quanto sopra descritto è graficamente rappresentato nella planimetria depositata in Catasto Fabbricati in data 5 Settembre 1985. Pervenuta per nuova costruzione su terreno acquistato con detto atto di compravendita del giorno 10 Marzo 2008.

All'esame della documentazione prodotta in atti e da quanto richiesto, l'appartamento ispezionato non era quello riportato nella sopra scrittura per un probabile errore trascritto nella planimetria e nel catastale, con la categoria A/7.

Infatti l'edificio non ha caratteristiche di a/7 , semmai di A/2.

I sub del piano primo di questo edificio sono invertiti.

Dalle ricerche, nella documentazione catastale presso l'ufficio, l'elaborato planimetrico è regolare e esattamente rappresentato, compreso l'orientamento, mentre le planimetrie oltre l'orientamento hanno il numero di sub invertito ciò è il sub quattro di fatto rappresenta l'appartamento accanto e il sub 5 rappresenta quello della procedura. Non è stato possibile richiedere una rettifica, perché negli atti di provenienza non sono indicati l'orientamento dei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

confini. A detta del tecnico dell' ufficio del territorio è necessario un atto di rettifica notarile con accertamento anche della categoria.

Tuttavia, lo scrivente non ha dubbi sulla valutazione dell'immobile ritenendo fattibile l'allineamento catastale e per il quale terrà conto nell'attribuire il valore immobiliare.

Si fa rilevare che sarà necessario coinvolgere i proprietari dell'immobile limitrofo.

VALUTAZIONE

Il valore che sarà attribuito tiene conto dello stato degli immobili, della destinazione urbanistica, della situazione catastale, dell'ubicazione, dell'uso e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame al fine di poter esprimere un parere estimativo in linea con i metodi di mercato adottati per beni similari.

Il criterio di stima scelto è un procedimento del tipo sintetico-comparativo del più probabile valore di mercato, messo a confronto con altri beni simili.

Si sono considerati, prima di tutto, le caratteristiche estrinseche del bene: l'ubicazione, la localizzazione urbanistica, la viabilità, la posizione; poi le caratteristiche intrinseche, quali: la destinazione d'uso del bene, lo stato di manutenzione generale, le dimensioni degli interni e gli spazzi esterni, le pertinenze, le tecniche costruttive del manufatto e accessori infrastrutturali nonché l'attuale situazione amministrativa.

Per tale ragione, prudenzialmente, si considerano i valori esposti dall' O.M.I. come pura indicazione, ma il più probabile valore di mercato è formato dalla ricerca presso operatori del settore, dai siti internet specializzati nella compravendita e in particolare dalla esperienza personale dello scrivente.

DOCUMENTAZIONE

L'edificio è stato costruito in parte negli anni 60/70 e successivamente ampliato nei primi anni 80. Si attesta 1981, successivamente con domanda prot. Gen. 12661 del 30 Aprile 1986 è stata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

richiesta concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85; il 15/11/2010 è stata rilasciata concessione edilizia in Sanatoria n. 2448. per l'intero edificio.

SITUAZIONE CATASTALE

1) L'edificio risulta regolarmente catastato, nella documentazione esaminata all'ufficio del territorio risulta il vecchio e il nuovo elaborato planimetrico dell'edificio che, per orientamento è confini, corrisponde allo stato attuale, mentre le planimetrie del piano primo risultano invertite.

   Con un tratto di penna è stato attribuito il sub. 4 al sub 5 e viceversa.

   Questo risulta nell'ultima presentazione dell'elaborato grafico dell'edificio del 2010, dove i sub sono indicati esattamente attribuiti, ma l'orientamento del NORD non è esatto.

   Invece l'elaborato allegato al tipo n. 106717 del 30/8/1985 che raffigurava il piano terra e il primo piano era giusto sia nella disposizione dei sub che nell'orientamento.

Oltre alla sopra citata inversione dei sub, l'attuale planimetria Catastale, vista a specchio, corrisponde al reale stato e non sono state apportate variazioni di alcun genere.

CONFINI:

1) L'immobile in esame è abitato e confina a Nord con altro fabbricato tale [redacted] a Est con Via Lombardia; a Sud con altro appartamento [redacted] e vano scala e a Ovest con terreno [redacted] migliori confini.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI

1) Trattasi di un immobile con caratteristiche di civile abitazione e non di Villa o Villino.

   È ubicato al piano primo di un edificio a tre elevazioni che prospetta sulla pubblica Via Lombardia, con accesso dal civico 80.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Classico portone d'ingresso in ferro e vetri sull'atrio che si allunga fino alla scala, rifinita in marmo, dove nella seconda rampa vi è il pianerottolo che conduce all'interno dell'appartamento, ubicato sulla sinistra dello sbarco.

La pavimentazione nel salone e nelle camere è in mattonelle di segato di marmo, le pareti sono tinteggiate con idropittura; la cucina e i bagni sono dotati di mattonelle in ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato e quelle esterne in alluminio anodizzato con avvolgili in plastica; nella cucina e nei servizî le mattonelle sono in ceramica con pareti rivestite in maiolica. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia. Il terrazzo a livello è pavimentato con piastrelle in ceramica ed è diviso dal terrazzo limitrofo von dei pannelli in multistrato su struttura di alluminio anodizzato

Il vano bagno è dotato di ampia doccia, WC , Bidet, e lavabo.

MEDOTO ESTIMATIVO

Il valore che sarà attribuito all' immobiliare scaturisce da un attento esame del mercato di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelli in esame che da recente sono stati oggetto di compravendita; inoltre si farà riferimento alle quotazioni dell'ufficio del Territorio, O.M.I. e a operatori del settore immobiliare, sui quali è stata allargata l'indagine di mercato, tenendo conto anche dell' esperienza personale dello scrivente.

Influiranno, sul valore complessivo, le condizioni generali del bene, l'aspetto tecnico amministrativo, l'ubicazione, i servizi, la vetusta, la manutenzione, etc.

La tabella O.M.I. tiene conto delle condizioni NORMALI del manufatto e discreta come posizione, oltre tutte le caratteristiche accessorie, ma queste sono solo di riferimento e complemento alla reale stima che sarà attribuita al bene in esame.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie lorda più il 10% della superficie scoperta, superficie pari a quella catastale, questa sarà la superficie di riferimento per il calcolo del valore dell'appartamento.

Il criterio di stima adottato dallo scrivente è un procedimento del tipo sintetico-comparativo del più probabile valore di mercato del bene messo a confronto con altri immobili similari; si sono considerati le caratteristiche estrinseche del bene: l'ubicazione, la localizzazione urbanistica, la viabilità, la posizione, i servizi, etc; poi le caratteristiche intrinseche, quali: la destinazione d'uso del bene, lo stato di manutenzione generale, le dimensioni degli interni e gli spazzi esterni, le pertinenze, le tecniche costruttive del manufatto , accessori infrastrutturali, le parti comuni e pertinenziali.

Si è tenuto conto della condizione tecnico amministrativa, sulla scorta della documentazione prodotta, ma il fattore predominante, per una più realistica valutazione, è dato dal mutevole mercato immobiliare che in questi anni ha attanagliato lo stesso mercato con l'inflazione che ha prodotto l'aumento esponenziale del costo del denaro e degli interessi sui mutui che hanno negativamente influito sul valore generale dei beni, mentre oggi vi è una leggera stasi.

Per tale ragione, prudenzialmente, si considerano i valori esposti dall' O.M.I. come pura indicazione, ma il più probabile valore di mercato è formato dalla ricerca presso operatori del settore, dai siti internet specializzati nella compravendita e in particolare dalla esperienza personale dello scrivente.

Il valore che sarà attribuito all'immobile, si riferisce al reale valore di mercato rilevato nella zona, decurtato di tutti gli oneri necessari per la regolarizzazione catastale e di un ulteriore 15% sul valore stimato, per l'assenza di garanzia di eventuali vizi dei beni venduti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Primo Calcolo:

Calcolo per la capitalizzazione del reddito, sulla scorta del reddito medio annuo dovuta alla locazione e alle spese necessarie per il mantenimento della cosa.

Si calcola che il più probabile costo di locazione medio annuo, per questo tipo di immobile e nelle condizioni in cui si trova è di circa **€.350,00** mensili e che l'affitto lordo medio annuo è di €. 4.200,00; considerato il 25% circa per spese, tasse, sfitto, manutenzione, etc, il canone si riduce ad €. 3.150,00 che capitalizzati al 2,5% si determina che il valore del bene è così calcolato: €. 3.780,00 : 0,025 = €.126.000,00

Secondo calcolo:

Il valore medio al m^2 per immobili simili oggetto di recente vendita si accosta ad €. 800,00 m^2.

Considerata la superficie catastale 159,00 m^2 circa compreso superficie scoperta; si ha: m^2.

159,00 x 800,00 = €. 127.200,00

Facendo la media tra i due valori ottenuti da calcolo per reddito e quello comparativo si ha:

€. 126.0,00 + €. 127.200,00 = :2 = **€. 126.600,00**

Detrazione del 20%, assenza di garanzia per vizi del bene venduto e spese necessarie per la regolarizzazione catastale. sul valore stimato =

20% di €.126.600,00 = **€. 101.280,00**

RIEPILOGO

Il VALORE attuale dei beni è così determinato:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1) Abitazione al piano primo lato Nord. di Via Lombardia 80 con terrazzo, balcone, accessori, salone e tre vani **€. 129.200,00**

2) Detrazione del 20%, per assenza di garanzie e regolarizzazione catastale , sul valore stimato €, 25.320,00

3) Valore di Vendita dell'appartamento €. 101.280,00

Tanto si rassegna all'incarico ricevuto

Il perito

Geom. Vittorio Spampinato

Allegati: Visure Catastali, Planimetria catastale; Corredo fotografico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009