Geom. Giuseppe Tringali
Via Volturno n° 21
95030 Mascalucia CT

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Fallimentare

Procedura n° 142/2015 R.Fall.
Sentenza n° 165/2015 pubbl. il 22.10.2015
ditta
[redacted]

Giudice Delegato Dott.ssa Lucia De Bernardin

Curatore del Fallimento Avv. Bianca Scalia

RELAZIONE PERITALE SULLA STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA FALLITA UBICATI A PATERNO'

Consulente Tecnico: Geom. Giuseppe Tringali

Catania lì, 05 Maggio 2015

Il Consulente Tecnico
Geom. Giuseppe Tringali

PERIZIA ESTIMATIVA SUL VALORE DEI BENI IMMOBILI,

DI PROPRIETA' DELLA DITTA

[redacted]

UBICATI A PATERNO' (CT)

1. INDICE

1. Indice Pag. 01

2. Premessa ed Incarico Pag. 01

3. Espletamento dell'incarico e individuazione dei beni immobili Pag. 02

4. Individuazione dei beni, loro provenienza, occupazione immobili Pag. 05

5. Consistenza, descrizione degli immobili Pag. 07

6. Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli Pag. 11

7. Riferimenti urbanistici Pag. 12

8. Irregolarità urbanistiche e/o catastali Pag. 13

9. Scelta del criterio di stima Pag. 16

10. Valutazione Pag. 16

11. Conclusioni Pag. 22

12. Elenco allegati Pag. 22

2. PREMESSA ED INCARICO

Il Curatore Fallimentare Avv. Bianca Scalia, con e-mail del 20.11.2015, dopo giusta autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Lucia De Bernardin del 09.11.2015 di cui all'istanza n. 04 del 30.10.2015 a firma del Curatore, nominava il sottoscritto Geom. Giuseppe Tringali - nato a Catania il 15.06.1970, con studio tecnico in Via San

Nicolò al Borgo n. 73 a Catania, sede legale in Via Volturno n. 21 a Mascalucia, telefono/fax +39 095-2864266 Mobile +39 3482610886, indirizzo di posta elettronica ordinaria tringali.ufficio@tiscali.it e p.e.c. giuseppe.tringali@geopec.it, libero professionista iscritto all'albo del Tribunale di Catania - quale Perito Stimatore della massa dei beni mobili ed immobili appresi alla massa fallimentare.

3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Per ottemperare all'incarico conferito, il sottoscritto ha partecipato con l'Ufficio composto dal Curatore fallimentare Avv. Bianca Scalia e dal Cancelliere dott.ssa Francesca Giardina, all'inventario di tutti i beni mobili ed immobili oggetto di stima, andando ad individuare e formare i vari lotti omogenei necessari per la successiva vendita.

Con separato elaborato peritale, il sottoscritto ha eseguito la stima di tutti i beni mobili ed attrezzature presenti all'interno del capannone di proprietà della Fallita, ubicato in via Del Diamante n. 21/23, mentre con il presente elaborato procede all'individuazione di tutti i beni immobili ed alla loro quantificazione economica.

Come già esposto con il separato elaborato di stima dei beni immobili, giorno 23.11.2015, alla presenza del Curatore fallimentare Avv. Bianca Scalia, del Cancelliere dott.ssa Francesca Giardina e dell'amministratore unico della società fallita sig. [redacted], si è dato inizio all'inventario dei vari beni mobili ed immobili facenti parte della massa fallimentare.

In occasione dell'ultimo incontro, precisamente il n. 10 del 30.03.2016, il sottoscritto in compagnia del Cancelliere, del Curatore e del sig. [redacted], ha visionato ed

inventariato i beni immobili della fallita, individuati in n. 3 appartamenti ed in n. 1 capannone (suddiviso in più ambienti dislocati in due livelli) con relative pertinenze esterne ed aree comuni. Sulla scorta degli elementi raccolti nel corso delle operazioni, dall'esame delle visure ipocatastali del 24.10.2015 fatte dal Curatore Avv. Bianca Scalia e da quanto dichiarato dal legale rappresentante della Società fallita sul verbale n. 10 del 30.03.2016, risulta che la società è proprietaria dei seguenti immobili censiti al N.C.E.U del Comune di Paterno con la seguente identificazione:

1) Foglio **49**, particella **521**, sub **4**, cat. **C/6**, Classe **1**, Consistenza **236,00** mq, Rendita **€ 682,55** (garage piano sottostrada – Via del Diamante s.n. piano S1);
2) Foglio **49**, particella **521**, sub **6**, cat. **Area urbana**, Consistenza **520,00** mq (Via delle Gemme s.n. piano terra);
3) Foglio **49**, particella **521**, sub **7**, cat. **A/2**, Classe **5**, Consistenza **8 vani**, Rendita **€ 805,67** (appartamento piano terra – Via ambra s.n.);
4) Foglio **49**, particella **521**, sub **9**, cat. **A/2**, Classe **5**, Consistenza **10 vani**, Rendita **€ 1.007,09** (appartamento piano secondo – Via ambra s.n.);
5) Foglio **49**, particella **521**, sub **10**, cat. **C/2**, Classe **4**, Consistenza **132,00 mq**, Rendita **€ 327,23** (locale deposito/sgombero piano terzo – Via ambra s.n.);
6) Foglio **49**, particella **521**, sub **13**, cat. **D/7**, Rendita **€ 8.699,00** (locale deposito piano terra – Via del Diamante s.n.);
7) Foglio **49**, particella **521**, sub **14**, cat. **A/2**, Classe **5**, Consistenza **11,5 vani**, Rendita **€ 1.158,15** (appartamento piano primo – Via ambra s.n.);
8) Foglio **49**, particella **521**, sub **11**, cat. **C/1**, Classe **4**, Consistenza **149,00 mq**, Rendita **€ 2.924,18** (locale bottega piano sottostrada – Via del Diamante s.n.);
9) Foglio **49**, particella **521**, sub **12**, cat. **C/2**, Classe **4**, Consistenza **178,00 mq**,

Rendita **€ 441,26** (locale deposito piano sottostrada – Via del Diamante s.n.).

A tali immobili vanno aggiunte gli ulteriori sub. indicati nell'elenco subalterni (elaborato richiesto dal sottoscritto in data 02/12/2015 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catania – Allegato "D"), quali beni comuni non censibili, precisamente:

10) Foglio **49**, particella **521**, sub **1** – *"... Corte – bene comune non censibile ai sub 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ..."*.

11) Foglio **49**, particella **521**, sub **2** – *"... Vano scala ed ascensore, bene comune non censibile ai sub 9, 10, 12, 14 ..."*.

Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania e dopo aver esaminato la documentazione tecnica fornita, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico.

Per comodità di consultazione la presenta relazione è stata suddivisa nei seguenti capitoli:

- individuazione dei beni, loro provenienza, occupazione immobili;
- consistenza, descrizione degli immobili;
- trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli;
- riferimenti urbanistici;
- irregolarità urbanistiche e/o catastali;
- scelta del criterio di stima;
- valutazione;
- conclusioni.

4. INDIVIDUAZIONE DEI BENI, LORO PROVENIENZA, OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

4.1) Individuazione dei beni

I vari immobili oggetto di stima risultano ubicati nel territorio del Comune di Paternò (CT), e vengono individuati in due distinti corpi di fabbrica, oltre alle varie aree esterne di pertinenza, precisamente:

a) Capannone posto al piano terra con ingresso su via del Diamante (sub. 13), con ulteriori locali posti al piano cantinato (sub. 4, sub. 11, sub. 12);

b) Immobile dislocato su più elevazioni fuori terra composto principalmente da n. 3 unità abitative oltre accessori e beni comuni (sub. 7, sub. 14, sub. 9, sub. 10);

c) Corte esterne e beni comuni non censibili.

Tale struttura immobiliare trovasi nella zona semi-periferica del Comune di Paternò, precisamente nelle vicinanze dell'Ospedale S.S. Salvatore e della piscina comunale, precisamente in prossimità della strada statale 121.

Tale complesso nella sua globalità confina su tre lati con la viabilità pubblica, nello specifico con Via del Diamante, con Via Ambra e Via Gemme, mentre sul quarto lato con altra proprietà.

Il corpo capannone che si estende su due livelli (piano cantinato e piano terra) con una superficie complessiva di mq 2.148,00 (mq 1.585,00 per il sub. 13, mq 236,00 per il sub. 4, mq 149,00 per il sub. 11 e mq 178,00 per il sub. 12), è realizzato con travi di fondazioni, pilastri e travi di coronamento il cemento armato, mentre la copertura risulta essere realizzata con travi prefabbricate tipo "Y" e copertura con lastre di eternit, il tutto tompagnato con muratura in blocchi, con intonaco tradizionale con finitura bianca.

All'interno del capannone risulta essere presente l'impianto elettrico funzionante,

debitamente settorizzato a mezzo di quadro di controllo posto accanto l'ingresso principale.

Relativamente al corpo dove sono dislocati gli appartamenti, le strutture portanti del piano terra, primo e secondo, sono formate da travi rovesce, pilastri e travi in cemento armato, mentre i solai sono del tipo misto di laterizio e travetti in cemento armato gettato in opera.

L'orditura del tetto risulta essere eseguita con travi in legno lamellare e successivo strato superiore di tavolato in abete con battentatura.

I prospetti degli appartamenti risultano allo stato intonacati con la sola mano di traversato tradizionale senza alcuna finitura, mentre tutti gli ambienti interni risultano debitamente rifiniti e tinteggiati.

4.2) Provenienza

Sulla base della documentazione agli atti, l'intero stabile è pervenuto alla ditta [redacted] mediante giusto atto di compra-vendita del 25.05.1999 n. 59004 di Repertorio, raccolta n. 12765, del dott. Francesco Doria, Notaio con residente a Paternò, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Catania ***(Allegato E.01)***.

4.3) Occupazione dell'immobile

I tre appartamenti indicati ed elencati con la presente perizia, appresi alla massa fallimentare, al momento dell'accesso ai luoghi da parte del sottoscritto, risultavano occupati dal fallito e dai suoi familiari senza alcun contratto locativo, precisamente:

- Appartamento ubicato al piano terra, occupato dal Sig. [redacted] padre del sig. [redacted];
- Appartamento ubicato al piano primo, occupato dal Sig. [redacted]

[redacted];

- Appartamento ubicato al piano secondo e sottotetto, occupato dal Sig. [redacted] pe, fratello del sig. [redacted].

5. CONSISTENZA, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

5.1) Consistenze

Come già esposto, i vari immobili vengono individuati in due distinti corpi di fabbrica, oltre alle varie aree esterne di pertinenza, precisamente:

- Capannone posto al piano terra con ingresso su via del Diamante (sub. 13), con ulteriori locali posti al piano cantinato (sub. 4, sub. 11, sub. 12);
- Immobile dislocato su più elevazioni fuori terra composto principalmente da n. 3 unità abitative oltre accessori e beni comuni (sub. 7, sub. 14, sub. 9, sub. 10);
- Area urbana posta al piano terra prospiciente Via Gemme, con una estensione di circa mq 520,00 mq (sub. 6)
- Aree comuni a tutti i sub, identificate come aree comuni non censibili (sub. 1-2)

5.2) Descrizione degli immobili

Il capannone posto al piano terra e cantinato, identificato catastalmente al foglio 49 particella 521 sub 13, 4, 11 e 12, con una superficie complessiva di mq 2.148,00, viene suddiviso nei seguenti ambienti:

- Ampio locale vendita, dove si trova il banco vendita con relativa scaffalatura metallica, con ingresso diretto sia dal piazzale esterno, che dal deposito adiacente;
- Locale esposizione con accesso diretto dal locale vendita, dove si trova un piccolo soppalco in ferro e legno;

- Ampio locale deposito merce, dove si trovano le varie scaffalature metalliche ed un soppalco in ferro;
- Alla sinistra dell'ingresso del deposito, vi sono gli uffici dislocati su due livelli ed i relativi servizi igienici;
- Dalla scala in cemento armato posto all'interno del capannone, si accede ad un unico locale posto al piano cantinato adibito a deposito/magazzino (sub. 4, sub. 11, sub. 12). A tale locale posto al piano cantinato, mediante due rampe di accesso laterali, viene garantito il collegamento e la relativa viabilità con le aree esterne.

La luce naturale viene garantita da finestrature alte poste perimetralmente. La pavimentazione è eseguita principalmente con pavimentazione industriale, mentre nella zona uffici e wc sono state collocate delle mattonelle in gres porcellanato. Inoltre l'impianto elettrico è realizzato in parte sotto traccia ed in parte a vista, tramite distribuzione in tubazione in pvc, derivazioni in scatole interne in pvc, il tutto realizzato a norma di legge.

Relativamente al corpo di fabbrica dove risultano individuati i vari appartamenti, lo stesso viene suddiviso nel seguente modo:

- Appartamento posto al piano terra, con una superficie netta complessiva di mq 142,00 circa, censito al catasto urbano del Comune di Paternò al foglio 49, part. 521, sub. 7, composto da un salone, un locale cucina, una dispensa con angolo cottura, una lavanderia, due wc, due camere da letto di cui una con cabina armadio.

  I pavimenti interni ed i rivestimenti della cucina sono realizzati con mattonelle in gres porcellanato. Gli infissi sono in ferro (porta ingresso) ed in alluminio (i

restanti) con persiane esterne ad alette regolabili e vetro camera. Gli infissi interni sono in legno tamburato con decoro tipo bugnato.

Tutte le pareti interne risultano essere debitamente tinteggiate con applicazione di stucchi decorativi. Gli impianti sia elettrici che idrici sono del tipo sottotraccia. L'impianto idrico termo sanitario e l'impianto di climatizzazione invernale risultano essere autonomi con caldaia a gas metano.

Le finiture degli ambienti interni risultano essere di discreta fattura.

- Appartamento posto al piano primo (con annesso locale ubicato al piano terra), con una superficie netta complessiva di mq 227,00 circa (mq 181,30 app. piano primo e mq 45,70 locale piano terra), censito al catasto urbano del Comune di Paternò al foglio 49, part. 521, sub. 14, composto da un vano ingresso, ampio salone con accesso diretto alla cucina, lavanderia e disimpegno della stessa dalla cucina, due camere per ragazzi, ampia camera da letto, wc e ripostiglio. Dal corridoio, attraverso una porta, si accede ad un ampio locale posto al piano terra, composto da un ampio salone con angolo cottura e da un locale wc. Tale locale posto al piano terra, risulta avere un accesso diretto sul cortile ubicato al piano terra antistante l'immobile.

  I pavimenti interni ed i rivestimenti della cucina sono realizzati con mattonelle in gres porcellanato. Gli infissi sono in alluminio con persiane esterne ad alette regolabili e vetro camera. Gli infissi interni sono in legno tamburato con decoro tipo bugnato.

  Tutte le pareti interne risultano essere tinteggiate con affiancamento di carte da parati di alta qualità con applicazione di stucchi decorativi a parete e soffio. Gli impianti sia elettrici che idrici sono del tipo sottotraccia. L'impianto idrico termo

sanitario e l'impianto di climatizzazione invernale sono autonomi con caldaia a gas metano.

Le finiture degli ambienti interni risultano essere di pregevole fattura.

- Appartamento posto al piano secondo (con annesso locale posto al piano sottotetto) con una superficie netta complessiva di mq 312,00 (mq 180,00 per il sub. 9 e mq 132,00 per il sub. 10), censito al catasto urbano del Comune di Paternò al foglio 49, part. 521, sub. 9, composto da un vano ingresso, ampio salone con adiacente cucina con annesso cucinino, lavanderia ed un wc, una sala da pranzo, una camera da letto grande, tre camere da letto singole, un wc ed un ripostiglio. Dal salone a mezzo di una scala in legno, si accede al piano terzo sottotetto (foglio 49, part. 521, sub. 10), dove si trova un ampio salone con annesso angolo cottura, un piccolo ripostiglio, un wc e un locale studio.

  I pavimenti interni ed i rivestimenti della cucina sono realizzati con mattonelle in gres porcellanato. Gli infissi sono in alluminio con persiane esterne ad alette regolabili e vetro camera. Gli infissi interni sono in legno tamburato con decoro tipo bugnato. Tutte le pareti interne risultano essere tinteggiate con affiancamento di carte da parati di alta qualità con applicazione di stucchi decorativi a parete e soffio. Gli impianti sia elettrici che idrici sono del tipo sottotraccia. L'impianto idrico termo sanitario e l'impianto di climatizzazione invernale sono autonomi con caldaia a gas metano.

  Le finiture degli ambienti interni risultano essere di pregevole fattura.

Relativamente agli appartamenti posti al piano primo, secondo e terzo si precisa che gli stessi condividono una scala di accesso unica identificata catastalmente con il sub. 2 "... *Vano scala ed ascensore, bene comune non censibile ai sub 9, 10, 12 e 14 ...*". Si precisa che pur

avendo un ascensore a servizio, lo stesso risulta essere non operativo.

6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Vista la mancanza di ispezioni ipotecarie, il sottoscritto si è attivato – mediante più accessi presso l'Ufficio del Territorio di Catania – per acquisire la documentazione necessaria per accertare eventuali gravami sugli immobili siti nel Comune di Paternò ed elencati nella visura per soggetto del 24.10.2015 consegnata dal Curatore.

Nello specifico in data 30.03.2016, mediante ispezione ipotecaria n. 51124/4 ***(Allegato E.02)*** eseguita sugli immobili censiti al foglio 49, particella 521, sub4-6-7-9-10-11-12-13-14, sono emerse le seguenti formalità:

1) Iscrizione del 16.04.2014 – Registro Particolare 1344 Registro Generale 15145 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Forlì, rep. 587/2014 del 17.03.2014 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo – ditta Bovelacci S.r.l. ;
2) Iscrizione del 25.11.2014 – Registro Particolare 4389 Registro Generale 44052 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Forlì, rep. 2383/2014 del 30.10.2014 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo – ditta Bovelacci S.r.l. ;
3) Iscrizione del 02.11.2015 – Registro Particolare 27842 Registro Generale 41513 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania, rep. 20240 del 22.10.2015 – Atto Giudiziario, Sentenza Dichiarativa di Fallimento.

Avendo avuto notizia da parte del Curatore fallimentare, dell'esistenza di un mutuo ipotecario, il sottoscritto in data 02.05.2016 procedeva con una ulteriore ispezione ipotecaria n. 70277/4 ***(Allegato E.03)*** estesa sull'immobile censito al foglio 49, particella 521 senza l'individuazione di alcun sub, emergendo di fatto la seguente formalità:

4) Iscrizione di una ipoteca volontaria del 28.05.199 – Registro Particolare 2824 Registro Generale 18652 – Pubblico Ufficiale Dott. Francesco Doria, rep. 59005 del 25.05.199 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

7. RIFERIMENTI URBANISTICI

Come si evince dalla documentazione visionata ed acquisita dal sottoscritto, il complesso immobiliare risulta essere in possesso dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 350 del 22.12.1978 per eseguire le opere di cui al progetto approvato il 12.12.1978;
- Concessione di Esecuzione di Attività Edilizia in variante n. 739 prot. 11196/79 rilasciata dal Comune di Paternò in data 12.06.1980 ***(Allegato E.04)***;
- Autorizzazione allo scarico prot. n. 27966 rilasciata dal Comune di Paternò in data 28.07.1989 ***(Allegato E.05)***;
- Certificato di Agibilità n. 387 rilasciata dal Comune di Paternò in data 25.09.1989 ***(Allegato E.06)***;
- Concessione di Esecuzione di Attività Edilizia o di Trasformazione n. 1/2005 prot. 17962 Pratica edilizia n. 190/2004 rilasciata dal Comune di Paternò per i lavori di "... *manutenzione straordinaria e modifiche interne, ampliamento e parziale cambio della destinazione d'uso a piano terra e 2°, da ufficio a civile abitazione, realizzazione della copertura a tetto con sottotetto adibito a deposito occasionale e modifiche dei prospetti ...*" ***(Allegato E.07)***;
- Concessione di Esecuzione di Attività Edilizia o di Trasformazione n. 41/2008 prot. 29675 Pratica edilizia n. 504/2007 rilasciata dal Comune di Paternò per i

lavori di "... *ampliamento della sagoma a piano terra e cambio della destinazione d'uso a piano primo da uffici a civile abitazione ...*" ***(Allegato E.08)***;

- Autorizzazione Edilizia n. 29/2008 del 08.05.2008 pratica edilizia n. 143/2008 del 11.04.2008 rilasciata dal Comune di Paternò per i lavori di "... *cambio della destinazione d'uso di un vano e servizio a piano terra che sarà di pertinenza del primo piano e cambio della destinazione d'uso del deposito al piano seminterrato che sarà destinato ad area vendita e parte a deposito ...*" ***(Allegato E.09 – Allegato E. 10 Stralcio elaborato grafico)***;

Infine tra la documentazione rinvenuta, non è stato accertato alcun Certificato di Abitabilità per gli appartamenti, dopo il cambio di destinazione d'uso autorizzato con i precedenti elaborati.

Si da atto altresì che tutti i vari immobili, compreso il capannone, risultano sprovvisti della Attestazione di Prestazione Energetica "A.P.E.".

8. IRREGOLARITA' URBANISTICHE E/O CATASTALI

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti sui vari immobili, il sottoscritto ha riscontrato che rispetto alla situazione rappresentata graficamente negli elaborati autorizzativi indicati al precedente punto ***(Allegato E.10)***, risultano attuate delle modifiche nella distribuzione dei locali interni, oltre ad un disallineamento tra quanto riportato nelle planimetrie catastali e quanto rappresentato graficamente negli elaborati progettuali autorizzati, il tutto così come di seguito riportato.

8.1) Capannone

Durante il sopralluogo del 30.03.2016 è stato accertato che il locale deposito ubicato al piano cantinato risultava essere composto da un unico ambiente, contrariamente a

quanto rappresentato sia nell'elaborato grafico allegato all'autorizzazione edilizia n. 29/2008 del 08.05.2008 pratica edilizia n. 143/2008 del 11.04.2008 ***(Allegato E.10)***, e sia nelle planimetrie catastali di cui alla particella 521, sub. 4, 11 e 12, dove invece i tre locali risultano essere distinti e separati con accessi autonomi. A ciò si aggiunge che nel sub 12 è stato individuato un servizio che di fatto non è stato rilevato durante le operazioni d'inventario.

Tale disallineamento tra le planimetrie (da un lato) e lo stato dei luoghi, dovrà essere oggetto di aggiornamento a mezzo di rettifica delle varie planimetria catastali, previa comunicazione con pratica DIA e/o SCIA al Comune di Paternò.

Si stima un costo di circa € 4.000,00 per l'espletamento delle suddette pratiche, comprensivo di eventuali oneri accessori.

8.2) Appartamento ubicato al piano primo

Nella planimetria catastale relativa al sub. 14, la scala di accesso al locale posto al piano terra, viene rappresentata come se fosse una scala a chiocciola, mentre di fatto risulta essere realizzata una più ampia scala in muratura con due rampe con sagoma rettangolare con relativo disimpegno. Inoltre tale scala non viene assolutamente rappresentata nell'elaborato grafico oggetto di autorizzazione da parte del Comune ***(Allegato E.10)***. In entrambe le planimetrie (catastale ed autorizzativa) nella camera da letto grande viene indicata un locale spogliatoio, mentre di fatto non risulta alcuna parete divisoria all'interno della stessa. Nel locale posto al piano terra rappresentato nelle due planimetrie, non viene definita né la sagoma della scala in muratura di accesso al piano primo, ne la zona dell'angolo cottura adiacente alla predetta scala.

Tale disallineamento tra le planimetrie (da un lato) e lo stato dei luoghi, dovrà essere

oggetto di aggiornamento a mezzo di rettifica delle varie planimetria catastali, previa comunicazione con pratica DIA e/o SCIA al Comune di Paternò.

Si stima un costo di circa € 5.000,00 per l'espletamento delle suddette pratiche, comprensivo di eventuali oneri accessori.

8.3) Appartamento ubicato al piano secondo connesso con il locale sottotetto

Relativamente a tale appartamento è stato accertato che tutta la zona giorno (pranzo/salone, cucina, lavanderia e wc) e la zona ingresso, risulta avere una distribuzione interna diversa rispetto a quanto indicato nei vari elaborati (sia autorizzativi che catastali).

Inoltre entrando nella zona pranzo/salone risulta presente una scala in legno di accesso al piano sottotetto. Di fatto tale scala con il relativo sbarco al piano sovrastante, non risulta essere stata oggetto di alcuna autorizzazione da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Paternò.

Al piano sottotetto inoltre risultano realizzate tramezzature interne - non individuate sempre nei predetti elaborati autorizzativi – che di fanno identificano ambienti nuovi quali un wc, un ripostiglio, un ampio studio, un angolo ampio salone con disimpegno ed angolo cottura.

È evidente che quanto accertato al piano sottotetto, non risulta essere in linea con quanto oggetto di autorizzazione, poiché la destinazione d'uso sarebbe quella di magazzino e locale deposito (Categoria Catastale C/2).

Anche tali difformità possono essere regolarmente sanate, chiedendo principalmente per il piano sottotetto il cambio di destinazione d'uso da locale deposito ad appartamento, successivo aggiornamento a mezzo di rettifica delle varie planimetria catastali, previa ulteriore comunicazione con pratica DIA e/o SCIA al Comune di

Paternò.

Si stima un costo di circa € 7.000,00 per l'espletamento delle suddette pratiche, comprensivo di eventuali oneri accessori.

9. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Poiché lo scopo della stima è quello di determinare in termini di prezzo il valore dei vari immobili, in considerazione della dipendenza del tipo di stima in base allo scopo per la quale viene redatta, si ritiene opportuno procedere alla determinazione del valore di mercato attraverso il metodo di stima per confronto dei valori unitari (metodo diretto o sintetico), e per capitalizzazione del reddito (metodo indiretto o analitico), trattando i valori così ottenuti con una media pesata.

10. VALUTAZIONE

10.1) Riepilogo delle superfici a base di calcolo

⇒ Capannone - Piano Terra e piano cantinato circa	mq	2.148,00
⇒ Appartamento Piano Terra circa	mq	142,00
⇒ Appartamento Piano 1° con locale P.T circa	mq	227,00
⇒ Appartamento Piano 2° con locale sottotetto circa	mq	312,00

10.2) Stima per capitalizzazione del reddito

Con il presente procedimento si determina il valore di mercato degli immobili allo stato occupato, capitalizzando il valore locativo annuo con un opportuno saggio di rendimento, avuto riferimento alla tipologia ed alla specifica destinazione. Applicando al valore locativo il saggio del 4%, in considerazione, sia della particolare tipologia costruttiva adottata, sia della specifica destinazione ed ubicazione nell'ambito cittadino,

si ottiene:

Valore di mercato = Canone annuo: Saggio di rendimento

A tal fine si sono utilizzati i dati statistici elaborati dall'Agenzia del Territorio (O.M.I.) relativamente ai valori mensili medi di locazione per mq per immobili con caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona.

Pertanto sono stati presi in considerazione i valori di locazione mensile al mq, massimi e minimi (2° sem. 2015), con valori medi:

- ⇒ Capannone - Piano Terra e piano cantinato - valore tra 1,9 e 2,9 €/mq*mese per i sub. 4, 11, 12 e 13, categoria C/6, D/7, C/1 e C/2
- ⇒ Appartamenti - Piano Terra, Primo, Secondo e sottotetto - valore tra 2,5 e 3,5 €/mq*mese per i sub. 7, 9, 10 e 14, categoria A/2 e C/2

Dalle analisi effettuate e dal confronto con altri tecnici ed operatori immobiliari, il sottoscritto ritiene equo individuare come valore mensile unitario di locazione per il capannone di 2,0 €/mq, mentre per gli appartamenti di 3,5 €/mq.

Quindi si avranno i seguenti redditi annui lordi:

A) Capannone posto al piano terra e cantinato, identificato catastalmente al foglio 49 particella 521 sub 13, 4, 11 e 12, con una superficie complessiva di mq 2.148,00

2,0 €/mq * 12 mesi * 2.148,00 mq = €51.552,00

Totale reddito annuo lordo €51.552,00

Detraendo il 25% per spese di manutenzione, imposte ed altro si ottiene un reddito annuo netto pari a €38.664,00, ne segue dunque che il valore di mercato è pari a:

Vm = Canone annuo/ Saggio = €38.664,00/ 4% (€38.664,00/0.04) =

€966.600,00

B) Appartamento ubicato al piano terra, identificato catastalmente al foglio 49 particella 521 sub 7, con una superficie complessiva di mq 142,00

3,5 €/mq * 12 mesi * 142,00 mq = €5.964,00

Totale reddito annuo lordo €5.964,00

Detraendo il 25% per spese di manutenzione, imposte ed altro si ottiene un reddito annuo netto pari a €4.473,00, ne segue dunque che il valore di mercato è pari a:

Vm = Canone annuo/ Saggio = €4.473,00/ 4% (€4.473,00/0.04)= **€111.825,00**

C) Appartamento ubicato al piano primo, identificato catastalmente al foglio 49 particella 521 sub 14, con una superficie complessiva di mq 227,00

3,5 €/mq * 12 mesi * 227,00 mq = €9.534,00

Totale reddito annuo lordo €9.534,00

Detraendo il 25% per spese di manutenzione, imposte ed altro si ottiene un reddito annuo netto pari a €7.150,50, ne segue dunque che il valore di mercato è pari a:

Vm = Canone annuo/ Saggio = €7.150,50/ 4% (€7.150,50/0.04)= **€178.762,50**

D) Appartamento ubicato al piano primo, identificato catastalmente al foglio 49 particella 521 sub 9, 10, con una superficie complessiva di mq 312,00

3,5 €/mq * 12 mesi * 312,00 mq = €13.104,00

Totale reddito annuo lordo €13.104,00

Detraendo il 25% per spese di manutenzione, imposte ed altro si ottiene un reddito annuo netto pari a €.828,00, ne segue dunque che il valore di mercato è pari a:

Vm = Canone annuo/ Saggio = € 9.828,00/ 4% (€9.828,00/0.04)= **€245.700,00**

10.3) Stima per confronto dei valori unitari

Il prezzo assunto attraverso sia informazioni su altri immobili similari nella zona in questione, che dalla banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2015), successivamente modulato in considerazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, dello stato di conservazione e delle finiture, risulta essere il seguente:

A) Capannone posto al piano terra e cantinato

Prezzo unitario di mercato è compreso tra €/mq 400,00 e €/mq 600,00, per cui si assumerà il valore medio di €/mq 500,00, che corrisponde al valore di mercato medio di zona.

Parametri correttivi:

- Impiantistica 0,95 (impianti predisposti ma da rimodulare)
- Di piano 1,10 (piano terra)
- Vetustà e/o qualità-stato 0,95 (piano terra in stato di abbandono)
- Rifiniture interne 0,95
- Fruizione e distribuzione 1,10 (schema compatto e funzionale)

Per cui K = 0,95x1,10x0,95x0,95x1,10 = 1,03

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento sarà:

- mq 2.148,00 x €/mq 500,00 x 1,03 = **€1.106.220,00**

B) Appartamento Piano Terra

Prezzo unitario di mercato è compreso tra €/mq 730,00 e €/mq 1.000,00, per cui si assumerà il valore medio di €/mq 900,00, che corrisponde al valore di mercato medio di zona.

Parametri correttivi:

- Impiantistica 1,05
- Di piano 1,05 (piano terra)
- Vetustà e/o qualità-stato 1,00
- Rifiniture interne 1,10
- Fruizione e distribuzione 1,05 (schema compatto e funzionale)

Per cui K = 1,05x1,05x1,00x1,10x1,05 = 1,27

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento sarà:

- mq 142,00 x €/mq 900,00 x 1,27 = **€162.306,00**

C) Appartamento Piano Primo

Prezzo unitario di mercato è compreso tra €/mq 730,00 e €/mq 1.000,00, per cui si assumerà il valore medio di €/mq 900,00, che corrisponde al valore di mercato medio di zona.

Parametri correttivi:

- Impiantistica 1,05
- Di piano 1,05 (piano primo)
- Vetustà e/o qualità-stato 1,00
- Rifiniture interne 1,15
- Fruizione e distribuzione 1,05 (schema compatto e funzionale)

Per cui K = 1,05x1,05x1,00x1,15x1,05 = 1,33

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento sarà:

- mq 227,00 x €/mq 900,00 x 1,33 = **€271.719,00**

D) Appartamento Piano Secondo e sottotetto

Prezzo unitario di mercato è compreso tra €/mq 730,00 e €/mq 1.000,00, per cui si

assumerà il valore medio di €/mq 900,00, che corrisponde al valore di mercato medio di zona.

Parametri correttivi:

- Impiantistica 1,05
- Di piano 0,95 (piano secondo e terzo)
- Vetustà e/o qualità-stato 1,00
- Rifiniture interne 1,10
- Fruizione e distribuzione 1,05 (schema compatto e funzionale)

Per cui K = 1,05x0,95x1,00x1,10x1,05 = 1,15

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento sarà:

- mq 312,00 x €/mq 900,00 x 1,15 = **€322.920,00**

10.4) Riepilogo sub stimati con relativa stima mediata

1) Capannone Piano Terra e cantinato

Foglio 49, part. 521, sub. 13,4,11,12; (€966.600,00+€1.106.220,00)/2= **€1.036.410,00**

2) Appartamento Piano Terra

Foglio 49, part. 521, sub. 7; (€ 111.825,00+€ 162.306,00)/2 = **€137.065,50**

3) Appartamento Piano Primo con locale ubicato al P. Terra

Foglio 49, part. 521, sub. 14; (€ 178.762,50+€ 271.719,00)/2 = **€225.240,75**

4) Appartamento Piano Secondo con locale Sottotetto

Foglio 49, part. 521, sub. 9, 10; (€ 245.700,00+€ 322.920,00)/2 = **€284.310,00**

Sommano ---------- €1.683.026,25

Valore complessivo di mercato tra capanne ed appartamenti, risulta essere di **€1.683.026,25**

11. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Consulente Tecnico, fatti i dovuti conteggi estimativi, mediando i risultati ottenuti dalle due stime è pervenuto alla conclusione che il più probabile valore di mercato dei vari plessi immobiliari ubicati a Paternò, appresi alla massa fallimentare, ammonta complessivamente a **€ 1.683.026,25** (unmilioneseicento-ottantatremilazeroventisei/25euro).

La finalità della stima è quella specificata nella presente relazione e non si assume responsabilità alcuna in caso di utilizzo della stima e/o di dati in essa contenuti per altre finalità.

Ritenendo di aver adempiuto compiutamente l'incarico conferito, il sottoscritto rassegna la seguente relazione e la deposita presso la Cancelleria, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata offrendo la piena disponibilità per ulteriori chiarimenti.

12. ALLEGATI

Si allegano e costituiscono parte integrante della Perizia Estimativa, i seguenti documenti:

Allegato "C" – Documentazione Fotografica;

Allegato "D" – Documentazione catastale con visure e planimetrie, aerofotogrammetria;

Allegato "E" – Documentazione di varia natura, come da elenco:

E.01 – Atto di compra-vendita del 25.05.199;

E.02 – Ispezione ipotecaria n. 51124/4 del 30.03.2016;

E.03 – Ispezione ipotecaria n. 70277/4 del 02.05.2016;

E.04 – Conces. Edilizia in variante n. 739 prot. 11196/79 del 12.06.80;

E.05 – Autorizzazione allo scarico prot. n. 27966 del 28.07.89;

E.06 – Certificato di Agibilità n. 387 del 25.09.89;

E.07 – Concessione Esecuzione Attività Edilizia n. 1/2005 prot. 17962

Pratica edilizia n. 190/2004;

E.08 – Concessione Esecuzione Attività Edilizia n. 41/2008 prot. 29675

Pratica edilizia n. 504/2007;

E.09 – Autorizzazione Edilizia n. 29/2008 del 05.05.2008;

E.10 – Stralcio elaborato grafico autoriz. edilizia n. 29/08 del 05.05.2008;

E.11 – Certificato di Collaudo Statico del 10.02.1982.

Catania, lì 05 Maggio 2016

Il Consulente Tecnico

Geom. Giuseppe Tringali