(U

TRIBUNALE DI CATANIA

ILL.MO GIUDICE DELEGATO

DOTT. A CARUSO

C A T A N I A

Oggetto: Relazione suppletiva alla Perizia Tecnica Estimativa relativa al Fallimento della Ditta [redacted] RG 11541/96

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Eva La Malfa ,con studio a Paterno' ,C.da Portiere Stella s.n.,gia' nominata C.T.U. nel fallimento in oggetto ,all'udienza del 11/04/1996 ,per il quale ha espletato a suo tempo il mandato affidatole, di:

A)valutare il valore dell'azienda di frantumazione e delle cave nonché degli altri beni immobili in ditta a [redacted] di seguito riassunti :

1)Impianto di frantumazione,sito a Belpasso C.da Piano Tavola e i relativi Fabbricati;

2)Terreno in Belpasso C.da Perniciaro,attualmente adibito a cava;

3)Terreno in Belpasso C.da Cerzulla,da adibire a cava;

4)Appartamento in Catania,via Battiato N°28;

5)Garage via Basile N°39;

6)Appartamento in Catania via S.Giuseppe al Duomo;

su istanza del curatore fallimentare l'Avv. Rossella Pappalardo ,presentata al Giudice Delegato Dr.Caruso , al fine di procedere alla vendita degli immobili acquisiti all'attivo ed invenduti, la sottoscritta in calce alla predetta istanza e' stata rinominata in data 10/06/2013 ,dal Giudice Delegato Dr.A.Caruso C.T.U. nel fallimento in oggetto e le e' stato conferito il seguente mandato :

- conferisco ai C.T.U. gia' nominati l'incarico di aggiornare le stime.

Di tale nomina,nel mese di Luglio 2013, la sottoscritta ha avuto conoscenza tramite comunicazione telefonica da parte dell'Avv Rossella Pappalardo, concretizzata dalla copia dell'istanza presentata in data 6/6/2013, al G.D. Dott. A. Caruso, nella cui istanza il giudice ha aggiunto in calce il predetto mandato.

Nella predetta istanza il curatore fallimentare , riportava l'elenco degli immobili oggetto d'aggiornamento delle stime:

1)1/2 d'appartamento sito a Catania via Francesco Battiato N°28

2) garage sito a Catania via Basile N°39;

3) 5/6 dell'appartamento sito a Catania via San Giuseppe al Duomo N° 31;

4) terreno e capannone sito in Belpasso C.da Piano Tavola ;

A seguito d'accordi i telefonici tra la sottoscritta e il curatore fallimentare, si è stabilito il primo sopralluogo congiunto , presso l'appartamento di via Battiato N° 28 a Catania, in data 06/09/2013 Nel corso del sopralluogo ,la sottoscritta ha visionato attentamente l'appartamento ed il garage, scattato numerose fotografie ,preso appunti in separati fogli ,alle ore 13,30 ha concluso le operazioni peritali .

Immobile N°1(appartamento via Battiato N°28)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un **appartamento** sito a 4° piano di un edificio per civile abitazione, realizzato negli anni 60 , in zona residenziale,limitrofa alla villa Bellini esclusiva e centrale.

L'appartamento è composto da 5 vani +5 accessori(ingresso ,corridoio,cucina ,w.c. e lavanderia), piu' due ballatoi prospicienti rispettivamente sul cortile condominiale e sulla via Battiato, presenta rifiniture tipiche degli appartamenti degli anni 60 , pavimenti in segato di marmo, pareti rivestite con carta da parati ,infissi in legno con avvolgibile ,impianto idrico ed elettrico sotto traccia , ed è sprovvisto d'impianto di riscaldamento .

L'appartamento non avendo mai subito interventi di ristrutturazione ed essendo disabitato da parecchi anni si presenta in scadenti e mediocri condizioni di manutenzione

Per la determinazione del piu' probabile valore dell'appartamento si procederà attraverso la media tra i valori ottenuti con il Metodo Analitico,attraverso la capitalizzazione del reddito presumibile e con il Metodo Sintetico. attraverso il valore che si puo' realizzare per immobili analoghi in una libera contrattazione di mercato.

Metodo Sintetico

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato la scrivente assume come parametro tecnico il metro quadrato ,lo stesso che nella zona in esame viene adottato in una libera contrattazione di mercato, da un'indagine conoscitiva effettuata dalla sottoscritta relativamente ai prezzi di mercato praticati in zona e' emerso che il valore al metro quadrato di immobili ad uso residenziale oscillano intorno €/mq.1600,00 e €/mq.2.200,00 , si considera pertanto il valor medio di €/mq. 1.900,00

La superficie residenziale dell'appartamento comprensivo del 60% della superficie dei ballatoi e' pari a mq.129,per cui il piu' probabile valore di mercato è:

mq. 129,00 x €./mq. 1900,00=€.245.100,00, arrotondando €.245.000,00

Metodo Analitico

Il reddito lordo annuo che si presume d'ottenere dall'affitto di un appartamento nella zona in esame, tenuto conto che trattasi un appartamento di 5 vani in vetuste condizioni, il prezzo a vano oscilla da un minimo di €.100,00 a un massimo di €.180,00 considerando il valor medio €.140,00,s'ottiene il piu' probabile prezzo d'affitto mensile,€.700,00 per cui il reddito lordo annuo è pari €.700x12=€..8.400,00 il reddito netto s'ottiene decurtando di un percentuale pari al 25% ,inerente a tasse e opere di manutenzione, per cui:

€..8.400,00- 25%=€.6.300,00, capitalizzando tale reddito al tasso medio del 3% si ottiene:
€.6.300,00/3%=€.210.000,00

Mediando i due valori ottenuti con il metodo Sintetico ed Analitico s'ottiene il piu' probabile valore di mercato dell'appartamento:
(€.245.000,00 +€.210.000,00)/2 =€.227.000,00

Immobile N°2 (garage via Basile N°39)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un garage sito al piano terra dell'edificio per civile abitazione, di via Battiato N° 28, avente ingresso carrabile da via Basile N° 39 ,attraverso la corsia condominiale ,d'accesso ai garage, il garage ha sviluppo planimetrico di mq. 14,47,pari ad un posto auto , a pianta rettangolare di dimensioni 3,10x 4,67,dotato inoltre di un piccolo soppalco di mq.5,89, per cui considerando il 50% della superficie del soppalco ,la superficie totale del garage e' pari a mq.17,41

Metodo Sintetico

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato la scrivente assume come parametro tecnico il metro quadrato ,lo stesso che nella zona in esame viene adottato in una libera contrattazione di mercato, da un'indagine conoscitiva effettuata dalla sottoscritta relativamente ai prezzi di mercato praticati in zona e' emerso che il valore al metro quadrato di immobili ad uso autorimesse oscillano intorno €/mq.1250,00 e €/mq.1800,00 , si considera il valor medio di €/mq.1.525,00, per cui si ottiene:

mq. 17,41 x €./mq.1.525,00+ =€.26.550,00, arrotondando €.26.000,00

Metodo Analitico

Il reddito lordo annuo che si presume d'ottenere dall'affitto di un garage ad un posto macchina , nella zona in esame, oscilla da un minimo di €.80 a un massimo di €.150 , mensili ,considerando il valor medio s'ottiene il piu' probabile prezzo d'affitto mensile,€.115,00 per cui il reddito lordo annuo è €.1.380,00, il reddito netto s'ottiene decurtando di un percentuale pari al 25% ,inerente a

tasse e opere di manutenzione ,per cui: €..1380,00- 25%=€.1035,00, capitalizzando tale reddito al tasso medio del 3% si ottiene:€.1035,00/3%=€.34.500,00

Mediando i due valori ottenuti con il metodo Sintetico ed Analitico s'ottiene il piu' probabile valore di mercato del garage:
(€.26.000,00 +€.34.500,00)/2 =€.30.250,00, arrotondando €.30.000,00

Immobile N°3(appartamento via S.Giuseppe al Duomo N°31)
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
Trattasi di un **appartamento** sito al 3° piano di un antico palazzo realizzato intorno al 1800, in pieno centro storico di Catania .
L'appartamento è composto da 4 vani +4 accessori(ingresso ,disimpegno,cucina ,w.c.), direttamente prospiciente sul cortile interno ad eccezione di due camere che prospettano direttamente lungo la via S.Francesco .
Il grado di rifinitura e' piuttosto scadente ,infissi in legno ,pavimenti in scagliette di marmo ,pareti rivestite con carta da parato , pittura a tempera ,impianto elettrico sotto traccia , il tutto in pessimo stato di conservazione ,tale da rendere inabitabile l'appartamento ,l'unica nota positiva a tale degrado ed abbandono si riscontra nell'installazione dell'ascensore ,innovazione indispensabile, per la corretta fruizione dell'appartamento ,da parte di possibili acquirenti di tutte le fasce d'età
Per la determinazione del piu' probabile valore dell'appartamento si procederà attraverso la media tra i valori ottenuti con il Metodo Analitico,attraverso la capitalizzazione del reddito presumibile e con il Metodo Sintetico. attraverso il valore che si puo' realizzare per immobili analoghi in una libera contrattazione di mercato.

Metodo Sintetico
Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato la scrivente assume come parametro tecnico il metro quadrato ,lo stesso che nella zona in esame viene adottato in una libera contrattazione di mercato, da un'indagine conoscitiva effettuata dalla sottoscritta, relativamente ai prezzi di mercato praticati in zona e' emerso che il valore al metro quadrato di immobili ad uso residenziale oscillano intorno €/mq.1.200,00 e €/mq.1.600,00 , si considera pertanto il valor medio di €/mq. 1.400,00 ,considerando una riduzione del 35% per l'inagibilita' della casa ,si considera un prezzo al mq di €.910,00
La superficie residenziale dell'appartamento comprensivo del 60% della superficie dei ballatoi e' pari a mq.88,61,per cui il piu' probabile valore di mercato è:

mq. 88,61 x €./mq. 910,00=€.80.635,10, arrotondando €.80.000,00

Metodo Analitico

Il reddito lordo annuo che si presume d'ottenere dall'affitto di un appartamento nella zona in esame, tenuto conto che trattasi un appartamento di 4 vani in vetuste condizioni, il prezzo a vano oscilla da un minimo di €.50,00 a un massimo di €.80,00 considerando il valor medio €.65,00,s'ottiene il piu' probabile prezzo d'affitto mensile,€.260,00 per cui il reddito lordo annuo è pari €.260x12=€..3.120,00 il reddito netto s'ottiene decurtando di un percentuale pari al 25% ,inerente a tasse e opere di manutenzione, per cui:

€.3.120,00- 25%=€.2.340,00, capitalizzando tale reddito al tasso medio del 3% si ottiene:

€..2.340,00/3%=€.78.000,00

Mediando i due valori ottenuti con il metodo Sintetico ed Analitico s'ottiene il piu' probabile valore di mercato dell'appartamento:

(€.78.000,00 +€.80.000,00)/2 =€.79.000,00

Immobili N°4)Fabbricati di pertinenza all'impianto di Frantumazione (Belpasso C.da Piano Tavola)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I terreni appartenenti alla dismessa azienda di frantumazione ,sono ubicati nel territorio di Belpasso C.da Piano Tavola ,hanno un'estensione di circa 2 ha, in zona a vocazione esclusivamente industriale e artigianale ,i fabbricati di pertinenza all'impianto di frantumazione sono stati realizzati intorno agli anni 70 .L'edificio a servizio ,consta di un fabbricato ad un'elevazione fuori terra, comprendenti un'officina meccanica ,due vani adibiti ad appartamento per il custode ed un'appartamento per uffici.

Tale corpo di fabbrica e' realizzato con struttura portante in c.a. ,la porzione adibita ad officina presenta una maggiore altezza ,con interpiano di circa 5m. ed e' costituita da un unico vano di mq.160 circa (20,00 x 8,00), con struttura intelaiata in c.a. , pavimento in battuto di cemento , le parteti interne ed esterne sono intonacate .La porzione adibita ad uffici ed appartamento del custode e perfettamente rifinita ,completa d'intonaci e coloriture interne ed esterne ,infissi avvolgibili, pavimentazioni ,inoltre dotata d'impianto idrico ed elettrico ,l'appartamento adibito ad abitazione del custode(mq.30,87) ,consta di 2 vani con angolo cottura ,piu' un servizio igenico ,annesso a tale abitazione si trova un vano adibito a magazzino , l'appartamento adibito ad uffici (mq.35,00), consta di 2 vani piu' un servizio igenico ed ingresso. L'intero edificio risente degli anni trascorsi e

dell'assenza d'interventi manutentivi , a seguito del sopralluogo congiunto con l'avv.to Rossella Pappalardo , si e' riscontrato un degrado diffuso in tutte le strutture murarie , con distacchi d'intonaco , umidita' di risalita ,impianti elettrici ormai vetusti , ecc, l'intera struttura necessita' d'interventi di ristrutturazione .

STIMA DELL'IMMOBILE

La valutazione del capannone e del relativo terreno verra' effettuata secondo i due metodi di stima:

- il Metodo Analitico,attraverso la capitalizzazione del reddito presumibile
- il Metodo Sintetico. attraverso il valore che si puo' realizzare per immobili analoghi in una libera contrattazione di mercato.

Metodo Analitico

Da un'indagine di mercato relativa ai prezzi d'affitto mensili per immobili analoghi, il reddito lordo che si presume poter realizzare s'aggira intorno a €.800,00 - €.1.000,00 ,per cui considerando il valor medio €.900,00 , il reddito annuo e' pari a €.10.800,00, prevedendo un tasso di capitalizzazione del 4% , il valore dell'immobile e del relativo terreno e' pari :
€.10.800,00/4%=€.270.000,00

Metodo Sintetico

Da un'indagine conoscitiva dei prezzi di mercato d'immobili analoghi ,scindendo il valore del terreno dal valore del fabbricato e' possibile operare la seguente stima :

Terreno:

ricadendo in zona caratterizzata da insediamenti industriali ed artigianali ,i prezzi per tali terreni s'aggirano intorno a €.4,00 -€. 8,00, al metro quadrato ,per cui si considera un valor medio di €./mq.6,00,per cui il valore del terreno decurtato della superficie occupata dal capannone e' pari :
mq.19.565,00 x €./mq. 6,00=€.117.390,00 arrotondando €.115.000,00

Capannone:

per i capannoni il prezzo a mq. s'aggira intorno €./mq.350,000 - €./mq. 500,00, per cui considerando il valor medio si ha: €./mq.425,00 ,per cui il valore del capannone e' pari:
mq.160 x €./mq.425,00=€.68.000

Uffici e Casa custode:

per tale porzione si considera il prezzo a mq. oscilla tra €./mq.500,00 -€./mq.900,00,per cui considerando il valore medio si ha €./mq.700,00 , per cui il valore e' pari:
mq.35,00+mq.30,87=mq. 65,87 x €./mq.46.109,00

Sommando quest'ultimi valori ,s'ottiene il valore commerciale del fabbricato :

€.68.000,00 +€.46.109,00= €.114.109,00 ,trattandosi di un edificio sprovvisto di Concessione Edilizia e Certificato d'Agibilita' e' lecito considerare una riduzione del 25% ,per cui s'ottiene:

€.114.109,00 -€.28.527,25=€.85.581,75 (valore del fabbricato)

Il valore del terreno piu' il fabbricato e' pari:

€.115.000,00 + €.85.581,75 =€.200.581,75 ,arrotondando si considera €.200.000,00

Mediando i valori ottenuti dalla valutazione Analitica e Sintetica ,si ha:

(€.270.000,00 + €. 200.000,00) /2 = €.235.000,00

CONCLUSIONI

In merito agli accertamenti eseguiti ed alle indagini svolte , alla luce ,delle nuove stime effettuate,stante il lungo periodo di tempo, trascorso dalla prima stima e della recessione economica in atto , il C.T.U. puo' cosi' riassumere i nuovi valori commerciali degli immobili :

Immobile N°1(appartamento via Battiato N°28).....€.227.000,00

Immobile N°2 (garage via Basile N°39).....€. 30.000,00

Immobile N°3(appartamento via S.Giuseppe al Duomo N°31).....€. 79.000,00

Immobili N°4)Terrno eFabbricati di pertinenza all'impianto di Frantumazione (Belpasso C.da Piano Tavola) .....€.235.000,00

Paterno' li ,03/09/2014

IL C.T.U.

Ing. Eva La Malfa

TRIBUNALE DI CATANIA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

15 OTT. 2014

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO