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'

-- INTEGRAZIONE N° 01 --

Consulente Tecnico: Geom. Giuseppe Tringali

Catania lì, 28 Maggio 2015

Il Consulente Tecnico
Geom. Giuseppe Tringali

1° INTEGRAZIONE ALLA

PERIZIA ESTIMATIVA SUL VALORE DEI BENI IMMOBILI,

DI PROPRIETA' DELLA DITTA

[redacted].

UBICATI A PATERNO' (CT)

1. INDICE

1. Indice	Pag. 01
2. Premessa	Pag. 02
3. Precisazioni sul valore degli immobili	Pag. 02
4. Rivalutazione dei valori di stima	Pag. 05
5. Conclusioni	Pag. 09

2. PREMESSA

Il sottoscritto geom. Giuseppe Tringali, 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, **ad assolvimento dell'incarico conferito dal** Curatore Fallimentare Avv. Bianca Scalia, **inerente la stima degli immobili di proprietà della Fallita** individuati in n. 3 appartamenti ed in n. 1 capannone (suddiviso in più ambienti dislocati in due livelli), ubicati nel Comune di Paternò, ad integrazione della precedente relazione di stima, rappresenta quanto appresso.

3. PRECISAZIONI SUL VALORE DEGLI IMMOBILI

Come ben noto, il Codice di Procedura Civile è stato recentemente aggiornato, introducendo con l'art. 568 comma 2, l'obbligo per il perito di ridurre il valore di mercato degli immobili per l'assenza di garanzie per vizi del bene oggetto di vendita.

Nello specifico l'art. 568, oggetto di rimodulazione, riporta espressamente: *"...**Determinazione del valore dell'immobile**. Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile e' determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute...".*

4. RIVALUTAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Sulla scorta di quanto assunto dall'art. 568 comma 2, anche con la presente integrazione, si procede con la 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.

4.1) 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

4.2) Stima per capitalizzazione del reddito

Con tale 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

Rispetto a quanto già oggetto di stima con la relazione principale, in riscontro a quanto previsto dall'art. 568 comma 2, si ritiene equo applicare una riduzione pari al 20 %

(vista l'assenza della garanzia per i vizi) sul valore mensile unitario di locazione precedentemente riportato, definendo quindi i seguenti nuovi valori:

- capannone €/mq 1,60 €/mq;
- appartamenti di €/mq 2.80.

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

1,6 €/mq * 12 mesi * 2.148,00 mq = €41.241,60

Totale reddito annuo lordo €41.241.60

Detraendo il 25% per spese di manutenzione, imposte ed altro si ottiene un reddito annuo netto pari a €30.931,20, ne segue dunque che il valore di mercato è pari a:

Vm = Canone annuo/Saggio = €30.931,20/4%(€30.931,20/0.04) = **€773.280,00**

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

2,8 €/mq * 12 mesi * 142,00 mq = €4.771,20

Totale reddito annuo lordo €4.771,20

Detraendo il 25% per spese di manutenzione, imposte ed altro si ottiene un reddito annuo netto pari a €3.578,40, ne segue dunque che il valore di mercato è pari a:

Vm = Canone annuo/ Saggio = €3.578,40/ 4% (€3.578,40/0.04)= **€89.460,00**

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

2,8 €/mq * 12 mesi * 227,00 mq = €7.627,20

Totale reddito annuo lordo €7.627,20

Detraendo il 25% per spese di manutenzione, imposte ed altro si ottiene un reddito annuo netto pari a €5.720,40, ne segue dunque che il valore di mercato è pari a:

Vm = Canone annuo/ Saggio = €5.720,40/ 4% (€5.720,40/0.04)= **€143.010,00**

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

2,80 €/mq * 12 mesi * 312,00 mq = €10.483,20

Totale reddito annuo lordo €10.483,20

Detraendo il 25% per spese di manutenzione, imposte ed altro si ottiene un reddito annuo netto pari a €.7.862,40, ne segue dunque che il valore di mercato è pari a:

Vm = Canone annuo/ Saggio = € 7.862,40/ 4% (€7.862,40/0.04)= **€196.560,00**

4.3) 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)
- Assenza di Garanzie 0,80

Per cui K = 0,95x1,10x0,95x0,95x1,10x0,80 = 0,83

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento sarà:

- mq 2.148,00 x €/mq 500,00 x 0,83 = **€891.420,00**

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)
- Assenza di Garanzie 0,80

Per cui K = 1,05x1,05x1,00x1,10x1,05x0,80 = 1,02

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento sarà:

- mq 142,00 x €/mq 900,00 x 1,02 = **€130.356,00**

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)
- Assenza di Garanzie 0,80

Per cui K = 1,05x1,05x1,00x1,15x1,05x0,80 = 1,07

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento sarà:

- mq 227,00 x €/mq 900,00 x 1,07 = **€218.601,00**

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)

- Assenza di Garanzie 0,80

Per cui K = 1,05x0,95x1,00x1,10x1,05x0,80 = 0,92

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento sarà:

- mq 312,00 x €/mq 900,00 x 0,92 = **€258.336,00**

4.4) Riepilogo sub stimati con relativa stima mediata

1) Capannone Piano Terra e cantinato

Foglio 49, part. 521, sub. 13,4,11,12; (€773.280,00+€891.420,00)/2= **€832.350,00**

2) Appartamento Piano Terra

Foglio 49, part. 521, sub. 7; (€ 89.460,00+€ 130.356,00)/2 = **€109.908,00**

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

Foglio 49, part. 521, sub. 14; (€ 143.010,00+€ 218.601,00)/2 = **€180.805,50**

4) Appartamento Piano Secondo con locale Sottotetto

Foglio 49, part. 521, sub. 9, 10; (€ 196.560,00+€ 258.336,00)/2 = **€227.448,00**

4.5) Valore finale sub stimati con detrazione oneri accessori per sanare eventuali irregolarità

Sulla scorta sia delle varie irregolarità urbanistiche e/o catastali riportate nel precedente elaborato peritale e sia dei relativi importi stimati per sanare quanto accertato, lo scrivente procede pertanto alla determinazione del valore finale di ogni singolo sub, come di seguito riportato:

1) Capannone Piano Terra e cantinato

€ 832.350,00 - € 4.000,00 = **€ 828.350,00**

2) Appartamento Piano Terra

€ 109.908,00 - € 0,00 = **€ 109.908,00**

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

€ 180.805,50 - € 5.000,00 = **€ 175.805,50**

4) Appartamento Piano Secondo con locale Sottotetto

€ 227.448,00 - € 7.000,00 = **€ 220.448,00**

Sommano ---------- €1.334.511,50

5) 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 **€ 1.334.511,50** (unmilionetrecentotrentaquattromila-cinquecentoundici/50euro).

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, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata offrendo la piena disponibilità per ulteriori chiarimenti.

Catania, lì 28 Maggio 2016

Il Consulente Tecnico

Geom. Giuseppe Tringali