
TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE FALLIMENTARE*Ill.^{mo} Giudice Dott.ssa Lucia De Bernardin***FALLIMENTO EDIL P&V COSTRUZIONI S.R.L.****amministratore unico Scorciapino Carmelo Massimo****n. R.G. 92/2015**

RELAZIONE**Premessa**

La sottoscritta dott. ing. Elisa Calabrò, con studio a Valverde (CT), Via Nizzeti n. 22, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania, con numero A5214, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio dal G.D. Dott.ssa Lucia De Bernardin, vista l'istanza n.17 depositata dall'avv.to Claudia Simona Nicosia, curatore del fallimento in epigrafe, riceveva mandato di stimare i beni immobili oggetto del presente fallimento, **di proprietà della società in fallimento Edil P & V Costruzioni s.r.l.**, con sede a Gravina di Catania in via Paolo Orsi n. 11, iscritta al n. 306744 REA, P. IVA 04600730875, il cui amministratore unico è Scorciapino Carmelo Massimo, nato a Catania il 22/07/1976, e precisamente **abitazione di tipo popolare, sita in Catania, via Acquicella n. 177, piano terra.**

In osservanza a quanto stabilito nel suddetto mandato, si è quindi provveduto al necessario sopralluogo; alla visura e acquisizione delle planimetrie catastali dell'immobile; ad ispezione ipotecaria dello stesso ed alla acquisizione di tutte le informazioni utili per poterne accertare la regolarità urbanistica.



Preliminarmente viene riportata una descrizione relativa a: lo **stato dei luoghi** (con identificazione del bene oggetto di stima, comprensiva dei confini); **la caratterizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile** (verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico e della sua agibilità); **la provenienza dell'immobile e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio precedente al fallimento.**

Successivamente viene effettuata **la stima del valore dell'immobile in oggetto**, ivi inclusa una dettagliata descrizione dei **criteri di stima utilizzati** e **l'esposizione analitica delle correzioni e adeguamenti della stima**, in funzione dello stato d'uso e manutenzione dell'immobile, dell'esposizione e delle caratteristiche funzionali ed estetiche dello stesso, oltre che del contesto e della zona ove è collocato.

1. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI ED IDENTIFICAZIONE E CARATTERIZZAZIONE CATASTALE E URBANISTICA DELL'IMMOBILE

1.1 Stato dei luoghi e identificazione del bene

Il bene oggetto di stima è costituito da un unico immobile e precisamente un'**abitazione di tipo popolare**, posta al **piano terra**, sita a **Catania, in via Acquicella n. 177**, da cui ha accesso indipendente (v. foto n. 1, 2, 3, 4, 5, 6).

L'edificio, di cui fa parte l'immobile, ha ingresso principale comune dal civico n. 179 e si sviluppa complessivamente su due livelli (terra più primo) oltre sottotetto (v. foto n. 1, 2). Di antica costruzione, esso è stato edificato nel primo ventennio del XX secolo (1920), con struttura portante in muratura. Inoltre, di recente, l'edificio è stato oggetto di lavori di recupero abitativo, di cui meglio si specificherà al successivo paragrafo.

L'intero edificio, come anche l'immobile in oggetto, risulta disabitato; è inoltre attualmente allestito un ponteggio, per la realizzazione di lavori di manutenzione, sulla



facciata principale (v. foto n. 1, 2, 3). Non è istituito un condominio.

L'abitazione in oggetto è costituita da unico ambiente prospiciente la strada (composto da due vani comunicanti) (v. foto n. 7, 8, 9, 11) e da un piccolo vano sul retro, da adibire a cucina (v. foto n. 10, 13), oltre un piccolo servizio igienico (v. foto n. 15). Si rileva un carente stato generale di manutenzione (v. foto n. 7, 8, 9, 12, 14, 15). Gli ambienti che costituiscono l'immobile non sono finestrati. L'unica apertura attualmente esistente è la porta principale, da cui si accede all'abitazione, prospiciente la strada principale (v. foto n. 7, 8).

L'abitazione confina:

- **a nord** con bottega di altra ditta, facente parte dell'edificio adiacente;
- **a sud** con androne comune di accesso dello stesso edificio;
- **a est** con area esterna e strada privata;
- **a ovest** con la Via Acquicella.

Si riporta nell'allegata documentazione fotografica (allegato n. 3) una vista aerea dell'edificio a cui appartiene l'immobile, tratta da Google Maps (v. foto n. 6).

1.2 Caratterizzazione catastale e urbanistica

L'immobile è iscritto **al Catasto Fabbricati del Comune di Catania** ed è così catastato: abitazione di tipo popolare, **foglio 69, particella 11856, sub 1**, zona cens. 1, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani superficie catastale totale 72 mq, rendita euro 99,42, in testa alla ditta Edil P&V Costruzioni s.r.l. con sede in Gravina di Catania C.F. 04600730875. (v. allegato n. 2)

Lo stato dei luoghi, in particolare la distribuzione degli spazi interni, si presenta differente rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale (v. allegati n. 1 e 2). Anche la distribuzione delle finestre, prospicienti la corte interna e l'androne comune, risulta non



coerente con quella riportata al catasto. Difatti, come già detto, l'immobile risulta privo di finestre.

Per quanto riguarda la **caratterizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, da accertamenti effettuati dalla sottoscritta presso il Catasto Fabbricati di Catania, si è potuto constatare che la planimetria catastale (che in allegato si riporta) coincide con la planimetria di impianto, ovvero quella relativa alla prima catastazione dell'immobile. Detta planimetria risulta compilata in data 25 febbraio 1940 (v. allegato n. 2), pertanto si evince che l'immobile fu edificato in data anteriore alla legge urbanistica 1150/42, e quindi senza la necessità di un permesso di costruire.

Per quanto riguarda il certificato di abitabilità, il cui obbligo di produzione è stato introdotto con il Testo unico delle leggi sanitarie – R.D. 1265 del 1934 –, essendo l'immobile stato edificato nei primi anni del 1920, non risulta obbligatorio il suo rilascio.

L'immobile è stato oggetto di lavori di *recupero abitativo dei sottotetti, pertinenze e cantinati, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 4 del 16/04/2013, con relative opere di manutenzione straordinaria*, giusta **D.I.A.** (Denuncia di Inizio Attività) **n. 1051/11 del 10/08/2011**, presentata a nome del sig. Circo Luciano Antonio Maria, nato a Carlentini il 19/09/1958, legale rappresentante della ditta San Giusto s.r.l., con sede in Catania Viale Vittorio Veneto n. 106. Da ricerche ed accesso agli atti, effettuati dalla sottoscritta presso l'archivio degli Uffici Urbanistici di Catania, è stato possibile accertare che le opere, oggetto della suddetta D.I.A., riguardano gli immobili siti in Via Acquicella n. 177-179-181-183, contraddistinti catastalmente da Foglio 69, part. 11856, sub 1-2-3-4-5-6, posti al piano terra e piano primo.

In base a quanto riportato negli elaborati di progetto allegati alla D.I.A., è stato



possibile accertare che le opere interne, realizzate nell'immobile oggetto della presente stima (contraddistinto dal **sub1**), consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di una tramezzatura nel vano adibito a servizi e abbattimento di tramezzatura divisoria nel vano prospiciente la strada, sono state oggetto della medesima Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).

Pur tuttavia, da colloquio con i tecnici dell'ufficio tecnico urbanistico del Comune di Catania, si è appreso che **non è stata presentata**, entro i termini previsti per legge (3 anni dal deposito della D.I.A.) **alcuna comunicazione di fine lavori**.

1.3 Sintetica descrizione e valutazione della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile

Qualora la D.I.A. dovesse decadere, a causa della mancata chiusura dei lavori entro tre anni dal deposito della stessa, si dovrà provvedere alla **presentazione di una nuova pratica, per ultimazione dei lavori della vecchia D.I.A.**, ai sensi del **comma 2 dell'art.23 DPR 380/2001**. Fermo restando che la D.I.A. a cui si fa riferimento riguarda tutto l'edificio a cui appartiene l'immobile oggetto di stima, ivi incluso quest'ultimo.

In alternativa, considerato che le opere che riguardano il solo immobile oggetto di stima, sono “opere interne” (diversa distribuzione degli spazi e realizzazione impianti), il proprietario dell'immobile (o l'avente diritto) potrà presentare “**Comunicazione per Opere Interne**” per lavori già eseguiti (comunicazione tardiva), con allegata relazione asseverata da tecnico abilitato, **ai sensi dell'art. 9 L.R.37/85** e versamento di euro 344,00 a titolo di oblazione intestata al Comune di Catania, Direzione Urbanistica (sanzione amministrativa). A detto onere dovranno aggiungersi le necessarie spese tecniche, stimabili in 300 euro.

Inoltre, viste le difformità dello stato dei luoghi, rispetto alla rappresentazione riportata



nella planimetria catastale, sarà necessario regolarizzare l'immobile al Catasto Fabbricati, mediante apposita compilazione dei documenti tecnici catastali e presentazione agli Uffici provinciali di competenza del modello di "**Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana**" (DOCFA). Per dette operazioni si dovranno prevedere un versamento di euro 50 per la presentazione della DOCFA, a cui andranno sommati gli oneri per spese tecniche, stimabili in 300 euro.

2. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE ED ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI EFFETTUATE NEL VENTENNIO PRECEDENTE IL FALLIMENTO

L'immobile in oggetto è di proprietà della società in fallimento **Edil P & V Costruzioni s.r.l.**, con sede a Gravina di Catania in via Paolo Orsi n. 11, iscritta al n. 306744 REA, P. IVA 04600730875, il cui amministratore unico è **Scorciapino Carmelo Massimo**, nato a Catania il 22/07/1976, giusto atto di compravendita del 08/06/2015, rogato dal Notaio Dott Giuseppe Reina, Raccolta N. 28426, Repertorio N. 48492, registrato il 23/06/2015 al n. 11735 (v. Allegato n. 6). Da quanto rilevato da ispezione ipotecaria, detto atto risulta trascritto in data 24/06/2015, al reg. particolare n. 16245 e reg. generale n. 22044 (v. Allegato n. 5).

Con detto atto, la Edil P & V Costruzioni s.r.l. acquistava l'immobile in oggetto dalla ditta San Giusto s.r.l., con sede in Catania, in Viale Vittorio Veneto n.106, il cui amministratore unico e legale rappresentante è Circo Luciano Antonio, nato a Carlentini il 19/09/1958.

A seguito di ispezione ipotecaria dell'immobile, eseguita per il ventennio precedente il fallimento, in particolare, per il periodo che va dal 27/11/1990 al 04/05/2016, è emerso



quanto di seguito riportato (v. Allegato n. 5):

1. ISCRIZIONE del 27/11/1990, Reg. Part. 5827, reg. Gen. 47642, relativa a una ipoteca volontaria, derivante da Concessione a garanzia di mutuo – pubblico ufficiale Michele Giuffrida, n. rep. 9122 del 23/11/1990, a favore di Credito Fondiario SPA con sede a Roma, C.F. 00395320583, contro Tabuso Grazia nata a Catania il 31/10/1962 e successiva Annotazione n. 6860 del 09/08/2010 (restrizione dei beni), riportata al punto 5 del presente elenco. Gli immobili oggetto di detta iscrizione sono quelli contraddistinti dai sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, della part. 11856, fg 69.
2. TRASCRIZIONE DEL 23/04/1991, Reg. Part. 13080, reg. Gen. 17936, relativa ad Atto di Compravendita, a favore di Lo Iacono Alessandro nato a Enna il 26/08/1961, contro Tabuso Grazia, nata a Catania il 31/10/1962, giusto atto notarile pubblico del 16/04/1991 rogato dal pubblico ufficiale Minutoli Mariagrazia, rep. N. 24. Gli immobili oggetto di detta iscrizione sono quelli contraddistinti dai sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, della part. 11856, fg 69.
3. TRASCRIZIONE DEL 30/09/1993, Reg. Part. 25022, reg. Gen. 32938, relativa ad Atto Giudiziario, verbale di pignoramento immobili, giusto atto di pignoramento del pubblico ufficiale giud. Rep. 0 del 30/07/1993, a favore di Credito Fondiario e Industriale – FONSPA spa – con sede in Roma C.F. 00395320583, contro Lo Iacono Alessandro, nato a Enna il 26/08/1961, e successiva Annotazione n. 6861 del 09/08/2010 (restrizione dei beni). Gli immobili oggetto di detta trascrizione sono quelli contraddistinti dai sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, della part. 11856, fg 69.



4. TRASCRIZIONE del 14/05/2010, Reg. Part. 17504, reg. Gen. 30304, relativa a giusto Atto giudiziario – Decreto di trasferimento immobili, del 12/04/2010, n. rep. 2020, Notaio Paolo Di Giorgi, a favore di San Giusto s.r.l., con sede in Catania, C.F. 04382810879, contro Lo Iacono Alessandro, nato a Enna il 26/08/1961, relativo agli immobili contraddistinti dai sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, della part. 11856, fg 69.
5. ANNOTAZIONE del 09/08/2010, Reg. Part. 6860, reg. Gen. 45519, relativa a Atto giudiziario del 12/04/2010, n. rep. 2020, del Tribunale di Catania, annotazione a iscrizione per restrizione di beni, a favore di Credito Fondiario spa, C.F. 00395320583, contro Tabuso Grazia nata a Catania il 31/10/1962, relativo agli immobili contraddistinti dai sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, della part. 11856, fg 69. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5827 del 27/11/1990.
6. ANNOTAZIONE del 09/08/2010, Reg. Part. 6861, reg. Gen. 45520, relativa a Atto giudiziario del 12/04/2010, n. rep. 2020, del Tribunale di Catania, annotazione a iscrizione per restrizione di beni, a favore di Credito Fondiario e Industriale – FONSPA spa – con sede in Roma C.F. 00395320583, contro Lo Iacono Alessandro, nato a Enna il 26/08/1961, relativo agli immobili contraddistinti dai sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, della part. 11856, fg 69. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 25022 del 30/09/1993.
7. TRASCRIZIONE del 24/06/2015, Reg. Part. 16245, Reg. Gen. 22044, relativa ad Atto di Compravendita, a favore di Edil P&V costruzioni s.r.l. con sede in Gravina di Catania, C.F. 04600730875, contro San Giusto s.r.l. con sede in Catania, C.F. 04382810879, rogato dal Notaio Reina Giuseppe, rep.



48492/28426 del 08/06/2015, relativo al solo immobile contraddistinto dal sub 1, della part. 11856, foglio 69.

8. TRASCRIZIONE del 29/07/2015, Reg. Part. 19727, Reg. Gen. 28221, relativa a atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Catania Sezione Fallimentare Rep. 92/2015 del 18/06/2015, nel procedimento promosso da Pulvirenti Antonino, contro Edil P&V Costruzioni s.r.l.

3. MODALITA' E CRITERI DI STIMA DELL'IMMOBILE

Premesso di richiamare nel seguito tutte quelle notizie intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore degli immobili, come zona, caratteristiche dell'edificio e dello stesso immobile, la sottoscritta passa a determinare il valore venale dell'unità di cui trattasi, riferito alla data odierna.

Per *valore venale* si intende il giusto prezzo che a giudizio del perito avrebbe l'unità in una libera contrattazione di compra vendita.

Stimare e valutare un bene economico significa attribuirgli un valore di regola in moneta. Detto valore è determinato dalla media dei valori ottenuti dalle seguenti metodologie estimative:

- **Stima sintetico comparativa**
- **Stima per capitalizzazione del reddito**

Stima sintetico comparativa

Detta stima è basata sul confronto con altre unità similari a quelle in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate, sia in senso positivo che negativo. Si valuterà l'immobile in esame paragonandolo ad altri similari trattati nel mercato edilizio della zona di ubicazione, tenendo conto di tutti i parametri funzionali,



estetici, sociali che caratterizzano oltre all'immobile in senso stretto, anche la zona e l'edificio (mediante l'applicazione di opportuni *coefficienti di differenziazione*), fermo restando che i valori sono stati ottenuti per via di ricerche (e opportuno confronto dei valori) presso il Borsino Immobiliare e la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare) in funzione del Comune e della Zona di appartenenza dell'immobile da stimare.

Stima per capitalizzazione del reddito

Mediante questo metodo il valore dell'immobile si ottiene tramite la capitalizzazione del reddito netto.

Infatti un immobile è un cespite di produzione. Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità in oggetto;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dell'unità considerata;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio (dividendo quest'ultimo per il tasso r, il quale normalmente oscilla fra 0,020 e 0,060 in base al genere dell'immobile da stimare);
- aggiunte le detrazioni al valore di stima, dovute alle Spese (spese manutenzione, spese ammortamento del bene, sfitti, spese assicurative, spese di amministrazione, spese generali, ICI, IRPEF, altre imposte).

La formula che definisce il valore è:

$$V = (R - S) / r$$



4. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Premesso che, la misurazione della **superficie commerciale** viene effettuata **al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni**, e considerato che i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% (e fino ad uno spessore massimo di 25 cm), e che la superficie così valutata viene arrotondata al metro quadrato, per difetto o per eccesso (secondo le prescrizioni del D.P.R. 138/98); tutto ciò premesso, e sulla scorta di dette considerazioni, si valuta di seguito la superficie commerciale dell'abitazione oggetto di stima.

L'abitazione, posta al piano terra, con accesso direttamente dalla strada principale (Via Acquicella n. 177), ha una superficie commerciale coperta pari a 66,30 mq, che si arrotondano a **66 mq**. Non è presente area esterna o accessoria di pertinenza dell'immobile.

5. STIMA DELL'IMMOBILE

5.1 Descrizione generale dell'abitazione

L'immobile (abitazione di tipo popolare, categoria catastale A/4), oggetto della stima, si sviluppa su unico livello al piano terra di un edificio avente due livelli fuori terra, più piano sottotetto. L'ingresso dell'abitazione dal civico n. 177 della via Acquicella, è indipendente rispetto all'ingresso condominiale comune dal civico 179 della stessa via (v. foto n. 2, 3).

L'abitazione è costituita da due vani comunicanti (che formano un unico grande vano), prospicienti la strada principale, e da un locale più piccolo sul retro, da adibire a locale di servizio (cucina), oltre ad un piccolo bagno (v. foto n. 7, 9, 11, 13,15).



I vani principali hanno copertura a volta a crociera (v. foto n. 8, 9), con una altezza massima pari a 4,14 m. Il vano sul retro ha copertura a botte (v. foto n. 14) e una altezza massima pari a 3,45 m.

Non sono presenti finestre. L'unica apertura è quella costituita dalla porta di accesso alla abitazione, prospiciente la strada (v. foto n. 7, 8).

Seppur gli impianti idrico, della luce, idrico-sanitario siano stati predisposti, non sono stati completati. Non è presente impianto di riscaldamento, né di condizionamento. Anche gli intonaci vanno mantenuti (v. foto n. 9, 11, 12, 14). Nel bagno mancano i pezzi sanitari essenziali e la cucina non è presente (v. foto n. 13, 15).

I locali sono pavimentati, con rivestimento in gress ceramico steso a tappeto, di comune fattura (v. foto n. 9, 11, 14). Il bagno risulta rivestito con pavimenti e rivestimenti in ceramica di scarsa fattura (v. foto n. 15).

Gli infissi non sono presenti, né interni, né esterni. Manca difatti la porta di accesso all'edificio (è attualmente presente una vecchia porta in ferro, scardinata e puntellata a copertura dell'apertura) (v. foto n. 3, 7, 8).

5.2 Stima Sintetico – Comparativa dell'abitazione

- **Valore al mq per abitazioni simili a quella in oggetto**

Tenuto in debito conto che l'immobile di cui trattasi è una abitazione di tipo economico/popolare, sita nel Comune di Catania, in zona Semicentrale/Caduti del Mare, Poulet, Muri Fabbro, Del Principe, Concordia, ... , ne possiamo desumere che, **per le abitazioni simili a quella in esame, il prezzo di mercato unitario rilevato è di € 1.100,00 al metro quadrato**. Tale valore andrà, inoltre, da noi aggiornato, in base ai **coefficienti tipici – coefficienti di differenziazione** – delle caratteristiche proprie dell'unità



immobiliare, oggetto di stima, che andremo a descrivere nel dettaglio: partendo dalla **zona**, per poi passare all'esame dell'**edificio** nel suo insieme e quindi valutando l'**unità immobiliare** nel dettaglio.

- **Descrizione della zona ove è situato l'immobile**

La zona ove è situata l'unità immobiliare in esame è posta a meno di 3 km dal crocevia di maggiore importanza nell'area geografica oggetto di stima (valutata nel suo insieme), per un coefficiente relativo pari a 1,05, ed a meno di un chilometro, rispetto all'elemento di maggiore importanza e richiamo, per un coefficiente pari a 1,00.

Nella zona in esame non vi sono elementi estetici predominanti ed il panorama non ha un valore estetico degno di rilievo, nè vi sono scorci caratteristici particolari. Conseguentemente, il coefficiente corrispondente non subisce variazioni e viene stabilito in: 1,00. Non sono stati rilevati elementi artificiali, che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona ove è situata l'unità immobiliare, pertanto il coefficiente corrispondente è: 1,02.

Non sono stati rilevati aree o zone verdi di una certa grandezza o importanza nella zona di pertinenza dell'immobile; ciò ci permette di stabilire il coefficiente in: 1,00.

Non sono presenti attraversamenti artificiali della zona, pertanto il coefficiente non subisce modificazioni e rimane: 1,02.

La zona in oggetto risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria, mentre è caratterizzata da una mediocre dotazione secondaria/terziaria. Pertanto considerando dette caratteristiche, nonché la situazione sociale nel suo insieme, il coefficiente relativo è traducibile in: 0,80.

Il **coefficiente globale della zona**, valutando tutti i coefficienti sopra esaminati e moltiplicandoli fra loro, è pari a: **0,87**.



- **Descrizione dell'edificio ove è situata l'unità immobiliare**

Nell'**edificio** ove è situato l'immobile in esame esistono (o al più sono predisposti) gli impianti essenziali, di cui si rileva, in questa sede di analisi, la semplice presenza: impianto elettrico, idraulico, fognario. Non è presente impianto di riscaldamento, non è stata rilevata la presenza di un giardino comune o privato, né alcuna dotazione funzionale particolare o di lusso. Tale situazione, nell'insieme, restituisce un **coefficiente funzionale** dell'edificio pari a: 0,94.

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici, che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato: la facciata principale si presenta in discrete condizioni ed è di comune valore estetico, anche se non di particolare pregio architettonico. Il portone di ingresso è di mediocre fattura. Pertanto, è possibile stabilire un **coefficiente estetico** dell'edificio pari a 1,00.

Per quanto riguarda i parametri sociali, si assume un **coefficiente sociale** dell'edificio pari a 1,00, tenuto conto del fatto che l'immobile da stimare ha ingresso indipendente.

La **conservazione dell'edificio** nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere sintetizzata nel coefficiente globale di 0,95, tenendo conto dei lavori di manutenzione che possono rendersi necessari.

Il **coefficiente globale dell'edificio**, moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati, permette di ottenere un coefficiente riassuntivo di **0,90**.

- **Descrizione dell'unità immobiliare**

Le **caratteristiche funzionali** dell'immobile possono essere così riassunte in tabella:

Illuminazione	- Tutti gli ambienti hanno almeno una finestra?
	no
Ventilazione	- Altezza Utile stanze:
	$H_{\max} = 4,14$ m negli ambienti fronte strada
	$H_{\max} = 3,45$ negli ambienti sul retro
Insolazione	- Nella zona giorno per quante ore è presente il sole?
	Nessuna



Dimensione Ambienti	-Superficie ambienti Buona
Distribuzione Ambienti	- Privacy per ogni ambiente? No
	- Esiste disimpegno all'ingresso? No
	- Ambienti di Forma regolare e Squadrata? Si
	- Percorsi ridotti all'essenziale? Si
Zone Morte	- Zone della casa senza una specifica funzione? No
Ambienti di Deposito	- Esistono ripostigli? No
Qualità dei Servizi	- Quanti Bagni? Uno
	- Quanti pezzi sanitari? Uno
Impianto Elettrico	Predisposto impianto elettrico sottotraccia
Impianto Idraulico e Idrico-sanitario	Predisposto
Impianto Riscaldamento	Assente
Impianto Condizionamento	Assente

Il **coefficiente** relativo alle **caratteristiche funzionali dell'immobile** è, pertanto, in base a quanto sopra descritto: 0,77.

L'immobile **esteticamente** presenta le seguenti valutazioni, sinteticamente riportate nella seguente tabella:

Porta di ingresso	Assente (è presente una porta in ferro scardinata – puntellata contro l'apertura a chiusura del vano porta)
Porte Interne	Assenti
Pavimentazioni	Gres Ceramico di comune fattura
Rivestimenti	Pittura al civile (in stato di conservazione pessimo)
Rubinetteria	Assente
Infissi Esterni	Assenti
Vetri	Assenti
Scuri	Assenti
Placche elettriche	Assenti

Il **coefficiente** relativo alle **caratteristiche estetiche dell'alloggio** deducibile da quanto ora analizzato è riassumibile nel valore: 0,77.



Per quanto riguarda le **caratteristiche posizionali**, l'immobile ha affaccio su strada principale, come detto prima, e l'abitazione è posta al piano terra, pertanto il **coefficiente posizionale** che ne deriva è pari a 0,86.

In base ai criteri che giudicano più appetibili commercialmente le abitazioni di piccolo taglio e meno quelle di grosso taglio, le caratteristiche dimensionali dell'alloggio in esame, sono tali da potergli attribuire un **coefficiente dimensionale** pari a 1,10.

Per quanto riguarda la **conservazione** dell'immobile, tenendo conto del fatto che attualmente i locali sono disabitati (erano in corso dei lavori di ordinaria manutenzione, attualmente sospesi) e che dovranno effettuarsi delle opere atte a rendere utilizzabile l'immobile, quali ad esempio il completamento degli impianti, l'impianto idrico-sanitario, il ripristino (ove possibile) delle aperture – come presenti nella rappresentazione planimetrica catastale – i rivestimenti, gli intonaci e le tinteggiatura; ciò può quantificarsi in un **coefficiente di conservazione** correttivo del valore medio di cui sopra pari a 0,91.

Il **coefficiente complessivo dell'unità immobiliare** risulta pertanto pari a **0,51**.

- **Calcolo coefficiente correttivo del valore medio**

Considerando i tre coefficienti relativi alla **zona, edificio e unità immobiliare** e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo: **0,40**.

- **Calcolo del valore dell'unità immobiliare oggetto di stima**

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 1.100,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al paragrafo precedente, pari a 0,40, possiamo dire che il **valore unitario corretto**, per l'immobile oggetto di stima, è **assunto pari a € 440,00**.



Tenuto conto della superficie commerciale dell'alloggio, che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in a **66 mq**, avremo un valore dell'abitazione **ottenuto con il metodo di stima sintetico-comparativo**, di **€ 29.040,00**.

5.3 Stima per Capitalizzazione del Reddito dell'Abitazione

Per l'abitazione di cui trattasi, sulla base di ricerche di mercato, si è assunto un **valore medio di locazione mensile al metro quadrato pari a € 2,7**, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima pari a **mq 66**, restituisce un valore di locazione mensile pari a **€ 178,2** da cui scaturisce un reddito lordo annuo di **€ 2.138,4**.

Considerato che le **spese annue** sono circa il **20%** del cespite, imputabili a spese di manutenzione, ammortamento, inesigibilità, assicurazione, amministrazione, imposte, e che il **tasso di capitalizzazione r** è stato assunto pari **0,042**, tenendo conto, oltre che delle indicazioni del Borsino Immobiliare, consultato alla data odierna, delle caratteristiche della zona, della disponibilità di parcheggi, della qualità, dello stato e dell'età dell'edificio, e dello stato, degli oneri di manutenzione e della qualità ed efficienza dell'immobile, si ha il valore di stima di seguito riportato, **ottenuto con il metodo di Capitalizzazione del Reddito**.

Superficie commerciale dell'Immobilabile	Sup =	66,00	mq
Valore Locazione mensile al mq	R m (mq)=	2,7	euro
Valore Locazione mensile	R m=	178,2	euro
Reddito Lordo annuo	R =	2.138,4	euro
Spese Annue (20% del Ra)	S =	427,7	euro
Valore Reddito netto annuo	Rn = R -S =	1.710,7	euro
Tasso di Capitalizzazione	r =	0,042	
Valore dell'Immobilabile (*)	V = Rn / r =	40.731,43	euro

(*) ottenuto con il metodo di stima per Capitalizzazione del Reddito.



5.4 GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso che, al fine di dimezzare eventuali errori esistenti nelle predette stime, si ritiene equo assegnare quale **valore finale dell'abitazione quello ottenuto come media delle due precedenti modalità di stima**, a conclusione della presente,

SI DICHIARA

che l'abitazione di tipo popolare, sita in Catania, via Acquicella n. 177, piano terra, oggetto del presente fallimento, di proprietà della società in fallimento Edil P & V Costruzioni s.r.l., con sede a Gravina di Catania in via Paolo Orsi n. 11, P. IVA 04600730875, il cui amministratore unico è Scorciapino Carmelo Massimo, nato a Catania il 22/07/1976, iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 69, part. 11856, sub 1, cat. A/4, ha come più probabile prezzo di mercato, la cifra di € 34.885,71, ottenuta come media dei valori determinati ai paragrafi precedenti, che si arrotondano a € 35.000,00 (euro trentacinquemila).

Si precisa che detto valore è stato ottenuto tenendo conto dello stato attuale dell'immobile e riducendo opportunamente il valore unitario di mercato, in funzione anche dei lavori che dovranno essere eseguiti, per rendere utilizzabile l'immobile. **Sono escluse** le spese (oneri tecnici - etc...) necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, secondo le modalità descritte al par. 1.3, al quale si rimanda per i dettagli, stimabili in totali 994 euro (a cui sommare eventuali oneri fiscali e previdenziali necessari).

CONCLUSIONI

A conclusione della presente, in sintesi si riporta schematicamente quanto segue:

- Il bene oggetto di stima è costituito da un unico immobile e precisamente un'**abitazione di tipo popolare** (cat. catastale A/4), posta al **piano terra**, sita a



Catania, in via Acquicella n. 177, da cui ha accesso indipendente (v. foto n. 1, 2, 3, 4, 5, 6). L'immobile è iscritto **al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al fg. 69, part. 11856, sub 1** (v. Allegato n. 2).

- L'immobile è **di proprietà della società in fallimento Edil P & V Costruzioni s.r.l.**, con sede a Gravina di Catania in via Paolo Orsi n. 11, iscritta al n. 306744 REA, P. IVA 04600730875, il cui amministratore unico è **Scorciapino Carmelo Massimo**, nato a Catania il 22/07/1976, giusto atto di compravendita del 08/06/2015, rogato dal Notaio Dott. Giuseppe Reina, Racc. N. 28426, Rep. N. 48492, registrato il 23/06/2015 al n. 11735, (v. allegato n. 6), trascritto in data 24/06/2015, al reg. part. n. 16245 e reg. gen. n. 22044 (v. allegato n.5).
- E' stata eseguita ispezione ipotecaria dell'immobile, per il ventennio precedente il fallimento (dal 27/11/1990 al 04/05/2016). I dati emersi, sono indicati al corrispondente cap. 2, e tutte le annotazioni, iscrizioni e trascrizioni sono riportate in allegato alla presente (v. Allegato n. 5).
- L'edificio, di cui fa parte l'immobile, si sviluppa su due livelli (terra e primo) oltre sottotetto (v. foto n. 1, 2). Esso è di antica costruzione, edificato nel primo ventennio del XX secolo (1920) ed ha struttura portante in muratura.
- L'intero edificio, come anche l'immobile in oggetto, risulta attualmente disabitato e non è istituito un condominio.
- L'abitazione in oggetto è costituita da un unico ambiente prospiciente la strada (composto da due vani comunicanti) (v. foto n. 7, 9, 11) e da un piccolo vano sul retro (v. foto n. 10, 13), da adibire a cucina, oltre un piccolo servizio igienico (v. foto n. 15).
Gli ambienti che costituiscono l'immobile non sono finestrati (v. foto n. 7, 8, 9, 11).



L'unica apertura attualmente esistente è la porta principale, da cui si accede all'abitazione (v. foto n. 7, 8). La distribuzione degli spazi interni, si presenta differente rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali, ivi inclusa la distribuzione delle finestre. (v. allegati n. 1 e n. 2). Lo stato di manutenzione globalmente è scarso (v. foto n. 7, 8, 9, 12, 14, 15). Si rendono necessari dei lavori di ordinaria manutenzione per rendere utilizzabile l'immobile.

- Per quanto riguarda la **caratterizzazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, l'immobile (e l'edificio di cui fa parte) fu edificato nei primi anni del 1920, quindi in data anteriore alla legge urbanistica 1150/42, e senza la necessità di un permesso di costruire. Per quanto riguarda il certificato di abitabilità, il cui obbligo di produzione è stato introdotto con il Testo unico delle leggi sanitarie – R.D. 1265 del 1934 –, non ne risulta obbligatorio il suo rilascio.
- L'immobile (e l'edificio di cui fa parte) è stato oggetto di lavori di *recupero abitativo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 4 del 16/04/2013, con relative opere di manutenzione straordinaria*, giusta **D.I.A. n. 1051/11 del 10/08/2011**, presentata a nome del sig. Circo Luciano Antonio Maria, legale rappresentante della ditta San Giusto s.r.l.
- Per la suddetta D.I.A. **non è stata presentata**, entro i termini previsti per legge (3 anni dal deposito), **alcuna comunicazione di fine lavori**. Pertanto, qualora la DIA dovesse decadere, si dovrà provvedere alla presentazione di una nuova pratica, per ultimazione dei lavori relativi all'intero edificio (ivi incluso l'immobile in oggetto), ai sensi del comma 2 dell'art.23 dpr 380/2001. In alternativa, per il solo immobile oggetto di stima, si potrà presentare “Comunicazione per Opere Interne” per lavori già eseguiti (comunicazione tardiva), ai sensi dell'art. 9 L.R.37/85, con versamento di relativa



oblazione oltre oneri tecnici, come stimati al relativo par. 1.3.

- Inoltre, viste le difformità dello stato dei luoghi, rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale (v. allegati n. 1 e n. 2), sarà necessario regolarizzare l'immobile al Catasto Fabbricati, mediante presentazione di DOCFA, con relativi oneri economici, riportati sinteticamente al par. 1.3.
- La **superficie commerciale**, misurata al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni, e sulla scorta delle considerazioni riportate al cap. 4, è stata valutata pari a **66 mq**. Non è presente area esterna o accessoria di pertinenza dell'immobile.
- La stima del cespite in oggetto, ovvero l'attribuzione di un valore di regola in moneta, è stata determinata mediante la media dei valori ottenuti con due diverse metodologie estimative e precisamente: la **stima sintetico comparativa** e quella **per capitalizzazione del reddito**.
- La descrizione dei **criteri di stima utilizzati** è riportata al cap. 3, mentre i valori di stima ed il dettaglio della procedura utilizzata, per ciascuna delle due metodologie – ivi inclusa l'esposizione analitica delle correzioni e adeguamenti della stima, in funzione dello stato d'uso e manutenzione dell'immobile, dell'esposizione e delle caratteristiche funzionali ed estetiche dello stesso, oltre che del contesto e della zona ove è collocato – sono riportati rispettivamente ai par. 5.2 e 5.3.
- **Il valore finale dell'abitazione, ottenuto come media delle predette modalità di stima**, è pari a **€ 35.000,00 (euro trentacinquemila)**. Si **precisa** che detto valore è stato ottenuto tenendo conto dello stato attuale dell'immobile e dei lavori che dovranno essere eseguiti per renderlo utilizzabile. Sono **escluse** le spese (oblazioni, oneri tecnici



- etc...) necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, secondo le modalità descritte al par. 1.3, stimabili in totali 994 euro (a cui sommare eventuali oneri fiscali e previdenziali necessari).

ALLEGATI

- 1) Rilievo plano-altimetrico
- 2) Visura storica, Planimetria (accertata la coincidenza con la planimetria catastale di impianto) ed Estratto di mappa catastali
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Risultato Interrogazione banca dati quotazioni immobiliari
- 5) Risultato Ispezione Ipotecaria immobile, inclusi i certificati delle iscrizioni e trascrizioni ed annotazioni
- 6) Atto compravendita immobile

In Fede

Dott. Ing. Elisa Calabrò



