

TRIBUNALE DI CATANIA
Quarta sezione civile – Ufficio Fallimenti
Fallimento n. 156/2018 R.G.F.

Fallimento: della società [REDACTED]

[REDACTED]:

Sentenza n. 169/2018, del 30 ottobre 2018, pubblicata il 30 ottobre 2018,
R.g.f. n.156/2018.

Curatore: Avv. [REDACTED]

oooooooooooooooooooooooooooo

RELAZIONE DI STIMA
PER LA VENDITA DI UN LOCALE BOTTEGA
SITO IN VIA RETTIFILO
NEL COMUNE DI SANTA VENERINA (CT)

oooooooooooooooooooooooooooo

Ill.mo avv. [REDACTED] nella qualità di Curatore del fallimento
n°156/2018 R.G.F. presso l'Ufficio fallimenti del Tribunale di Catania.

Premessa

Con ordinanza del Sig. Giudice Delegato [REDACTED] in
data 18/12/2018, il sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED], è stato nominato quale
esperto coadiutore tecnico/stimatore nel procedimento di cui sopra, al fine di
determinare il valore di mercato di beni immobili di seguito riportati, di
proprietà della società fallita e/o dei soci illimitatamente responsabili.

Ricevuto l'incarico per la redazione della perizia di stima, il sottoscritto acquisiva la documentazione presente in atti e necessaria per lo svolgimento dell'incarico.

La presente *Relazione di Stima* ha per oggetto un: “ **un locale bottega, sito in via Rettifilo, nel Comune di Santa Venerina (CT)**”.

Proprietà:

I. Identificazione dei beni, provenienza e peculiarità

Ubicazione e descrizione della bottega/negozio

Il locale bottega oggetto di stima è ubicato nel Comune di Santa Venerina (CT) in via Rettifilo, s.n., al piano sottostrada di un fabbricato per civile abitazione.

La bottega si compone di n°1 singola particella 185 sub. 7 (Cfr. **All. 1:** Foglio di mappa n°33 con individuazione del perimetro del lotto).

Per l'inquadramento geofisico del lotto vedi foto satellitare in allegato alla presente (Cfr. **All. 2:** foto satellitare).

Al lotto in esame vi si accede tramite n°2 luci d'ingresso, prospiciente l'area condominiale.

FASCICOLO FABBRICATO

1. **Proprietà:**
 2. **Stato di occupazione del bene:** libero
 3. **Ubicazione immobile:** Comune di S. Venerina, via Rettifilo n.SN (piano T)
 4. **Geolocalizzazione:** 37° 40' 3"N – 15° 8' 9"E
 5. **Epoca di costruzione:** 1996 (presunta) - **C.E.:** non reperibile
 6. **N.C.E.U. :** Fg 33 p.lla 185 sub. 7 ; **N.C.T. :** Fg..... p.lla.....
 7. **Struttura fabbricato:** in cemento armato a quattro elevazioni fuori terra.
 8. **Verifica distribuzione interna con pianta catastale e quella reale:** non verificata
 9. **Eventuali difformità:** nessuna
 10. **Superfici pertinenziali (balconi e/o giardini):**
 11. **Pavimenti** in: ceramica - rivestimenti:.....finiture: nessuna
 12. **Infissi int.** tipo: - materiale: alluminio - condiz.:discrete.
 13. **Infissi est.** tipo: serranda - materiale: metallica - condiz.: buone
 14. **Porta ingr.** tipo: - materiale: - condiz.:
 15. **Pitturazioni ambienti:** ducotone - rivest. bagno: ducotone.
 16. **Avvolgibile:** nessuna - **Persiane:**.....
 17. **Imp. Riscaldamento:** nessuno – condiz.:.....
 18. **Imp. Elettrico:** sottotraccia - condiz:discrete.
 19. **Imp. Gas:** nessuno - condiz:.....
 20. **Imp. Idrico:** sottotraccia - condiz:discrete.
 21. **Imp. Telefonico:** nessuno - condiz:
 22. **Altezza utile interna all'immobile:** H= 3,00 mt.
- Osservazioni:** Il locale bottega, precedentemente utilizzato come sala da ballo, allo stao attuale risulta libero.

Vedi *Documentazione fotografica* in allegato alla presente relazione.

II. Identificazione e conformità catastali

Dati censuari relativi agli immobili da stimare

I dati catastali relativi al locale bottega, ricadente nel Comune Santa Venerina, sono elencati nella seguente tabella.

(n.b.: i dati riportati in tabella sono stati estrapolati dalle visure catastali effettuati presso l'Agencia Provinciale del Territorio di Catania – Servizi catastali) (Cfr. **All. 3**: Visure per immobile):

Tabella n°1: Individuazione Catastale dei beni (N.C.E.U.)

Fg. n°	P.lla n°	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Intestazione
33	185	7	C/1	5	122 mq		€ 1.928,04	

Conformità catastale

In ordine alla regolarità catastale lo scrivente relazione quanto segue: per il locale bottega sito nel Comune di Santa Venerina, via Rettifilo s.n. (p.s.) individuato al N.C.E.U. al fg. 33 p.lla 185 sub.7, in sede di accesso agli atti presso gli Uffici Provinciali del Territorio di Messina (Agenzia delle Entrate) del 30/10/2020, non è stata riscontrata alcuna pianta catastale della bottega in formato digitale. Pertanto si è provveduto a redigere quanto rilevato dallo scrivente come stato di fatto (Cfr. **All. 4**: Pianta Stato di Fatto).

Il costo per l'**aggiornamento catastale** per l'inserimento della pianta negli archivi catastali in formato digitale, è pari a **€ 1.000,00**.

Costi di aggiornamento catastale = € 1.000,00

Inquadramento del lotto

Per l'esatta identificazione del lotto, (Cfr. **All. 1:** Foglio di mappa n°33 con individuazione del perimetro del lotto), e foto satellitare (Cfr. **All. 2:** Foto satellitare).

Il lotto si potrà individuare attraverso le seguenti coordinate geografiche:

37° 40' 3"N – 15° 8' 9"E

III. Criterio di stima e valutazioni

Valutazione del locale bottega

1. N.C.E.U.: foglio n°33 - particella 185 sub. 7 – Bottega/negozio C/1

Le indagini di mercato svolte dal sottoscritto, hanno avuto lo scopo di verificare i dati effettivamente adottati nelle trattative di vendite. In particolare, considerati i valori riportati dall'Agenzia del Territorio con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed inoltre, a seguito di informazioni raccolte dagli agenti immobiliari operanti nel luogo oggetto di stima, si riportano i seguenti due riferimenti.

* **Primo riferimento:** Agenzia del Territorio – Quotazioni Immobiliari O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) riferito al 2° semestre del 2019.

Attraverso il sito on-line GeoPoi OMI dell'Agenzia delle Entrate, è stata individuata la zona OMI su cui ricade l'immobile oggetto di stima individuato con :

Geo-localizzazione: 37° 40' 3" N – 15° 08' 9" E

Provincia: CATANIA

Comune: SANTA VENERINA

Fascia/Zona: Sub-urbana/C.de: LINERA, vie: Finocchiaro; Nuova; Cavallaro; Chiesa; Etna; Pascoli; Fondannone; Tomarchio; Rettifilo; Felicetto.

Codice Zona: E1

Microzona catastale: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Negozi/bottega: (550 ÷ 950) €/mq

n.b.: il valore di mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie lorda

* **Secondo riferimento:** Quotazioni estratte dai siti delle Agenzie immobiliari () operanti nella provincia di Catania ed aggiornate al 2° semestre del 2019.

Provincia: CATANIA

Comune: SANTA VENERINA

Fascia/Zona: Sub-urbana

Tipologia abitativa: Residenziale

Stato dell'immobile: Esistente

Classificazione energetica: n.d.

Negozi/botteghe: (780 ÷ 1.200) €/mq

n.b.: il valore di mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie lorda

Valore Unitario Medio

Per valori unitari si ritiene di assumere, quale più probabile valore venale unitario dell'unità in esame, la media dei valori unitari come di seguito determinata, e cioè:

$$Vu_m = [\text{€/mq} (750,00 + 990,00) : 2] = 870,00 \text{ €/mq}$$

Calcolo della superficie commerciale complessiva:

Superficie lorda dell'unità: **141 mq**

Superficie di pertinenza esclusiva omogeneizzata: 0

Superficie commerciale complessiva = mq 141

Il più probabile valore venale del bene (V), considerando la superficie commerciale complessiva pari a **mq 141** è:

$$(V) = \text{mq } 141 \times 870,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 122.670,00$$

Stima valore di mercato = € 122.670,00

IV. CONCLUSIONI RELATIVE ALLA STIMA

Sulla scorta delle risultanze a cui si è pervenuti, si conclude che il più probabile valore di mercato del locale bottega, decurtato dei costi per l'aggiornamento catastale, oggetto della presente stima, all'attualità ed in regime di libero mercato è pari a:

Stima valore di mercato della bottega = € 122.670,00

Costi per aggiornamento catastale = - € 1.000,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO € 121.670,00

PREZZO A BASE D'ASTA € 121.600,00

Il tecnico stimatore ritiene, con la presente relazione che si compone di n° 8 pagine dattiloscritte e n°4 allegati, di aver svolto l'incarico ricevuto secondo coscienza, fornendo a parer suo, esauriente risposta al quesito peritale nell'interesse della verità e della giustizia e rimane a disposizione del Curatore fallimentare per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene consegnata al Curatore.

Alla *Relazione di Stima*, ne fanno parte integrante e imprescindibile, la *Documentazione fotografica* e gli *Allegati*, che di seguito si riportano.

- **All. 1:** Foglio di mappa n°33 con individuazione del perimetro del lotto;
- **All. 2:** Foto satellitare;
- **All. 3:** Visure per immobile;
- **All. 4:** Pianta Stato di Fatto.

Messina, 18/novembre/2020

Il Tecnico Stimatore

dott. ing. [REDACTED]

.....

INDICE

• Premessa	1
• I. Identificazione dei beni, provenienza e peculiarità	2
• II. Identificazione e conformità catastali	4
• III. Criterio di stima e valutazioni	5
• IV. Conclusioni relative alla stima	7