

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

Fallimento: della società [REDACTED]
[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 DEPOSITO
SITO IN VIA RACITI
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]

[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: “**deposito sito in via Raciti, nel Comune di Santa Venerina (CT)**”.

Proprietà:

I. Identificazione dei beni, provenienza e peculiarità

Ubicazione e descrizione del deposito

Il deposito oggetto di stima si compone di una singola particella la 154 sub. 18 (Cfr. **All. 1:** Foglio di mappa n°33 con individuazione del perimetro del lotto).

Il deposito è ubicato nel Comune di Santa Venerina (CT) in via Raciti, deviando da quest'ultima, al piano sottostrada di un fabbricato. Per l'inquadramento geofisico del lotto vedi foto satellitare in allegato alla presente (Cfr. **All. 2:** foto satellitare).

Il deposito in esame posto al 2° piano sottostrada è delimitato: perimetralmente da muratura in blocchi di forati, e superiormente da solaio in cemento armato rifinito al rustico.

Il fabbricato a cui appartiene il locale deposito è in cemento armato e risulta strutturalmente adiacente al fabbricato di via Pascoli n°39, con accesso anche da quest'ultimo.

FASCICOLO FABBRICATO

1. **Proprietà:**
2. **Stato di occupazione del bene:** Libero
3. **Ubicazione immobile:** Comune di Santa Venerina, via Raciti s.n. (piano 2°-S)
4. **Geolocalizzazione:** 37° 40' 8"N – 15° 6' 59"E
5. **Epoca di costruzione:**..... - **C.E.:** non reperibile
6. **N.C.E.U. :** Fg 33 p.lla 154 sub. 18 ; **N.C.T. :** Fg..... p.lla.....
7. **Struttura fabbricato:** cemento armato al rustico.
8. **Verifica distribuzione interna con pianta catastale e quella reale:** verifica
9. **Eventuali difformità:** nessuna
10. **Superfici pertinenziali (balconi e/o giardini):**.....
11. **Pavimenti in:**..... - rivestimenti:.....finiture: nessuna
12. **Infissi int.**..... - materiale: legno - condiz.:.....
13. **Infissi est.**..... - materiale: legno - condiz.:
14. **Porta ingr**..... - materiale: legno - condiz.:
15. **Pitturazioni ambienti:** - rivest. bagno:.....
16. **Avvolgibile:** - **Persiane:**.....
17. **Imp. Riscaldamento:** – condiz.:.....
18. **Imp. Elettrico:**
19. **Imp. Gas:** - condiz.:.....
20. **Imp. Idrico:** - condiz: vetusto
21. **Imp. Telefonico:** - condiz:
22. **Altezza utile interna all'immobile:** H= 3,70 mt.

Osservazioni: Al locale deposito vi si accede sia dalla via Raciti che dalla struttura adiacente di via Pascoli n°30, tramite rampa di accesso.

Vedi *Documentazione fotografica* in allegato alla presente relazione.

II. Identificazione e conformità catastali

Dati censuari relativi agli immobili da stimare

I dati catastali relativi all'unità immobiliare, ricadenti nel Comune di Santa Venerina (CT), sono elencati nella seguente tabella.

(n.b.: i dati riportati in tabella sono stati estrapolati dalle visure catastali effettuati presso l'Agenzia 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.	Categori a	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Intestazione
33	154	18	C/2	4	114 mq	128 mq	€ 247,28	

Conformità catastale

In ordine alla regolarità catastale lo scrivente relazione quanto segue: per l'unità immobiliare sita nel Comune di Santa Venerina, via Raciti s.n. (p.2°s.) individuata al N.C.E.U. al fg. 33 p.lla 154 sub.18, non è stata riscontrata alcuna difformità tra quanto denunciato in catasto (Cfr. **All. 4**: Pianta catastale) e quanto rilevato dallo scrivente.

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' 8"N – 15° 6' 59"E

III. Criterio di stima e valutazioni

Valutazione del Fabbricato

1.N.C.E.U.: foglio n°33 - particella 154 sub. 18 – Deposito C/2

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’ 8” N – 15° 6’ 59” 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

Magazzini: (240 ÷ 420) €/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.

Magazzini: (500 ÷ 560) €/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:

$$Vu_m = [\text{€/mq} (330,00 + 530,00) : 2] = 430,00 \text{ €/mq}$$

n.b.: Visto lo stato a rustico del deposito, si applica un decremento del 30%

$$Vu_m = 430,00 \text{ €/mq} - 30\% = 301,00 \text{ €/mq}$$

Calcolo della superficie commerciale complessiva:

Superficie lorda dell'unità: **128 mq**

Superficie commerciale complessiva: mq 128,00

Il più probabile valore venale del bene (V), considerando la superficie commerciale complessiva pari a **mq 128,00** è:

$$(V) = \text{mq } 128,00 \times 301,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 38.528,00$$

(a) Stima valore di mercato = € 38.528,00

V. CONCLUSIONI RELATIVE ALLA STIMA

Sulla scorta delle risultanze a cui si è pervenuti, si conclude che il più probabile valore di mercato del locale deposito, oggetto della presente stima, all'attualità ed in regime di libero mercato è pari a:

(a) Stima valore di mercato del deposito = € 38.528,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO € 38.528,00

PREZZO A BASE D'ASTA € 38.000,00

Il tecnico stimatore ritiene, con la presente relazione che si compone di n° 7 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 Catastale.

Messina, 24/ottobre/2020

Il Tecnico Stimatore

dott. ing. XXXXXXXXXX

.....

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**