



TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE

Dott. Alessandro **Laurino**

Causa: **R.G. 65/2023**

Fallimento 

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE TECNICA

Il Perito
f.to Ing. Giuseppe Finocchiaro




TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE

Dott. Alessandro Laurino

Causa: **R.G. 65/2023**

Fallimento [REDACTED]

OGGETTO: “Relazione di consulenza tecnica per stima immobiliare -
R.G. 65/2023 Fallimento [REDACTED]”

Premessa:

Con istanza n° 8 presentata dal Curatore Avvocato Dario Di Mauro e con provvedimento del 4.10.2023, la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Ing. Giuseppe Finocchiaro, avente studio in via Musumeci, 139 – Catania, Perito nel procedimento di cui all’oggetto e gli affidava l’incarico di:

a) accertare e stimare il valore degli immobili in capo alla curatela.

Il perito iniziava la sua attività effettuando in data 10/07/2017 il sopralluogo presso gli immobili siti in Siracusa e precisamente:

ING. GIUSEPPE FINOCCHIARO
STUDIO INGEGNERIA MECCANICA ED EDILE
PROGETTAZIONE - DIREZIONE LAVORI
CONSULENZA TECNICA – STIME IMMOBILIARI

1) un appartamento ed un garage in Siracusa, Via Salvatore Monteforte n. 42 (F. 33, part. 1388, sub. 18 e 4).

Come riportato in atti, e già rilevato, il debitore XXXXXXXXXX risulta titolare di un cospicuo patrimonio immobiliare, attualmente oggetto di confisca, con prevalenza rispetto alla presente procedura, ad eccezione di suddetto appartamento e garage in Siracusa, Via Salvatore Monteforte n. 42 (F. 33, part. 1388, sub. 18 e 4), dissequestrati con sentenza del 26.5.2022

Pertanto, in data 14.11.2023, è stato eseguito il sopralluogo al fine di poter verificare lo stato dei luoghi, per effettuare la stima richiesta.

Sono state effettuate le foto all'immobile e garage, nonché le misurazioni ed i rilievi atte a verificare quanto richiesto nell'istanza del Curatore Avv. Dario Di Mauro.

Non avendo altro da annotare e dichiarare, ultimato il sopralluogo, si chiudevano le operazioni di sopralluogo con la stesura di un verbale, in atti al Curatore.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Perito, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, articolata nei seguenti capitoli e allegati:

cap. 1) consistenza, descrizione dell'immobile e stato dei luoghi;

cap. 2) individuazione e descrizione dei criteri estimativi;

cap. 3) valutazione immobile e garage;

cap. 4) conclusioni;

all. a) foto rilievi immobile e garage.

CAPITOLO 1)

Consistenza, descrizione immobili e stato dei luoghi

L'unità immobiliare appresa alla massa del fallimento, adibita a civile abitazione, è stata identificata in Siracusa, Via Salvatore Monteforte n. 42 - Fg. 33, part. 1388, sub. 18 e 4.

a) Appartamento per civile abitazione

Dati identificativi: Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)**

Foglio **33** Particella **1388** Subalterno **18**

Indirizzo: (SCALA) C (INTERNO) 6 n. 42 Interno 6; VIA SALVATORE MONTEFORTE n. 42 Interno 6 Piano 3

Dati di classamento: Rendita: **Euro 650,74**, Zona censuaria **1**, Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **7,0 vani**

Dati di superficie: Totale: **149 m²** Totale escluse aree scoperte **140 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)**
Foglio **33** Particella **1388**

b) Vano garage

Dati identificativi: Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)**

Foglio **33** Particella **1388** Subalterno **4**

Indirizzo: (SCALA) C (INTERNO) 4 n. 42 Interno 44; VIA SALVATORE MONTEFORTE n. 42 Interno 44 Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 75,51**, Zona censuaria **1**, Categoria **C/6**, Classe **2**, Consistenza **17 m²**

Dati di superficie: Totale: **17 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)**
Foglio **33** Particella **1388**

L'immobile in questione, come si evince dalle foto allegate ed effettuate con l'inizio delle operazioni di sopralluogo, è completo in ogni sua parte, sia nelle rifiniture, che negli impianti e si presenta in ottimo stato manutentivo.

ING. GIUSEPPE FINOCCHIARO
STUDIO INGEGNERIA MECCANICA ED EDILE
PROGETTAZIONE - DIREZIONE LAVORI
CONSULENZA TECNICA – STIME IMMOBILIARI

E' dotato di impianto elettrico a norma, impianto idrico per la distribuzione di acqua sanitaria, impianto di scarico acque reflue di tipo condominiale.

In riferimento alla conformità ed alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, si può accertare che, in riferimento a quanto riportato in premessa, tutto parrebbe regolare (immobile ristrutturato circa 18 anni fa con comunicazione avvenuta a mezzo raccomandata all'Ufficio tecnico del Comune di appartenenza e con diversa distribuzione degli spazi interni - tale incarico risulterebbe dato all'arch. Elisabetta Giuffrida - in Siracusa).

Risulta invece non regolarmente accatastato in quanto nessuna comunicazione e/o rettifica è stata eseguita in passato e pertanto nessuna planimetria risulta aggiornata.

Non risulta abitabilità in quanto trattasi di costruzione ante '67.

Le rifiniture, rilevate ed accertate al momento del sopralluogo dell'immobile da parte dello scrivente, sono da considerarsi di lusso.

Le camere da letto sono dotate di bagno in camera, riscaldamento a pavimento, materiale di rivestimento superiore.

Il bagno della camera matrimoniale principale presenta una vasca idromassaggio grande ed una sauna/bagno turco con doccia.

Gli infissi esterni sono doppi (interni ed esterni), e serrandato, con affaccio su due ampi balconi a giro.

CAPITOLO 2)

Individuazione e descrizione dei criteri estimativi

Da quanto emerso dal sopralluogo effettuato nella zona dove ricade l'immobile, il Perito passa a determinare il valore venale dell'unità abitativa riferito alla data odierna.

Per valore venale si intende il giusto prezzo che a giudizio dei periti avrebbe l'unità abitativa in una libera contrattazione di compravendita.

Stimare e valutare un bene, vuol dire attribuirgli un valore di regola economico.

Il valore da attribuire ad un bene varia a seconda del fine della valutazione, in quanto è proprio il fine della valutazione che da il risultato per risolvere il problema estimativo.

Con riferimento all'immobile oggetto di stima, trattandosi di un fabbricato in buone condizioni visive, il sottoscritto utilizzerà al fine della determinazione del valore di mercato il solo criterio della stima sintetico - comparativa.

Detta stima, è basata sul confronto con altre unità similari a quella in esame, tenuto conto delle condizioni tipiche e visibili sia in senso positivo che negativo.

Si procederà a valutare l'immobile in esame paragonandolo ad altri similari trattati nel mercato edilizio della zona di ubicazione.

Le principali caratteristiche di confronto, sono: sito, struttura e condizioni manutentive da valutare in seno al fabbricato.

Tale confronto e le indicazioni provenienti da operatori economici del settore edilizio permettono di stabilire il valore dell'immobile trattato.

ING. GIUSEPPE FINOCCHIARO
STUDIO INGEGNERIA MECCANICA ED EDILE
PROGETTAZIONE - DIREZIONE LAVORI
CONSULENZA TECNICA – STIME IMMOBILIARI

Appartamento per civile abitazione

Dati identificativi: Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)**

Foglio **33** Particella **1388** Subalterno **18**

Indirizzo: (SCALA) C (INTERNO) 6 n. 42 Interno 6; VIA
SALVATORE MONTEFORTE n. 42 Interno 6 Piano 3

Dati di classamento: Rendita: **Euro 650,74**, Zona censuaria **1**,
Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **7,0 vani**

Dati di superficie: Totale: **149 m²** Totale escluse aree scoperte **140**
m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di
SIRACUSA (I754) (SR) Foglio 33 Particella 1388

Vano garage

Dati identificativi: Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)**

Foglio **33** Particella **1388** Subalterno **4**

Indirizzo: (SCALA) C (INTERNO) 4 n. 42 Interno 44; VIA
SALVATORE MONTEFORTE n. 42 Interno 44 Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 75,51**, Zona censuaria **1**,
Categoria **C/6**, Classe **2**, Consistenza **17 m²**

Dati di superficie: Totale: **17 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SIRACUSA
(I754) (SR) Foglio 33 Particella 1388

Le ricerche effettuate presso gli operatori economici nel settore edilizio (agenzie immobiliari), per quanto riguarda fabbricati simili all'immobile oggetto di causa, ubicati nella stessa zona, aventi caratteristiche similari e soggetti alla stessa collocazione urbanistica, hanno condotto ad una valutazione complessiva dell'immobile.

Tutto ciò è stato verificato tramite programmi come *Borsino Immobiliare pro*, *Stimatrix*, nonché sul sito dell'Agenzia del Territorio (OMI), nel quale inserendo i dati relativi al fabbricato, escono i valori corrispondenti a quanto richiesto, come tabella allegata di seguito al capitolo 3.

CAPITOLO 3)

Valutazione Immobile e garage



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Periferica/VIE GROTTA SANTA-TUNISI-SERVI DI MARIA-CORSO SICILIA-LOC.
MAZZARONA-SANTA PANAGIA-TONNARA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	920	1250	L	4,4	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	990	L	3,5	5,1	L
Box	NORMALE	400	600	L	2	2,9	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1300	L	4,2	6,2	L

ING. GIUSEPPE FINOCCHIARO
STUDIO INGEGNERIA MECCANICA ED EDILE
PROGETTAZIONE - DIREZIONE LAVORI
CONSULENZA TECNICA – STIME IMMOBILIARI

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

La valutazione tabellare e di stima, considerando che l'immobile così come riportato presenta uno stato conservativo superiore alla media, lo scrivente ritiene poter considerare il valore tabellare massimo attribuibile:

Appartamento per civile abitazione

Dati identificativi: Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)**

Foglio **33** Particella **1388** Subalterno **18**

Indirizzo: (SCALA) C (INTERNO) 6 n. 42 Interno 6; VIA SALVATORE MONTEFORTE n. 42 Interno 6 Piano 3

Dati di classamento: Rendita: **Euro 650,74**, Zona censuaria **1**, Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **7,0 vani**

Dati di superficie: Totale: **149 m²** Totale escluse aree scoperte **140 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)** Foglio **33** Particella **1388**

$$1.250 \text{ €/mq} \times 149 \text{ mq} = \text{€ } 186.250$$

Pertanto, tale valore, si aggirerebbe oggi intorno ad **€ 186.250**.

Considerando lo *stato conservativo* dell'immobile in ottime condizioni, il contesto dove si trova, le difficoltà di vendita nel mercato immobiliare e dello stato di fatto (necessità di nuova catastazione ed agibilità dovuta alla precedente ristrutturazione), ne deriva che lo stesso può essere ridotto di un 15%:

$$\text{€ } 186.250 - 15\% = = \text{€ } 158.312$$

ING. GIUSEPPE FINOCCHIARO
STUDIO INGEGNERIA MECCANICA ED EDILE
PROGETTAZIONE - DIREZIONE LAVORI
CONSULENZA TECNICA – STIME IMMOBILIARI

In riferimento al garage facente parte dello stesso plesso immobiliare:

Vano garage

Dati identificativi: Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)**

Foglio **33** Particella **1388** Subalterno **4**

Indirizzo: (SCALA) C (INTERNO) 4 n. 42 Interno 44; VIA SALVATORE MONTEFORTE n. 42 Interno 44 Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 75,51**, Zona censuaria **1**, Categoria **C/6**, Classe **2**, Consistenza **17 m²**

Dati di superficie: Totale: **17 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)** Foglio **33** Particella **1388**

$$600 \text{ €/mq} \times 17 \text{mq} = \text{€ } 10.200$$

Pertanto, tale valore, si aggirerebbe oggi intorno ad **€ 10.200**.

Considerando lo *stato conservativo* dello stesso in ottime condizioni, il contesto dove si trova, le difficoltà di vendita nel mercato immobiliare, ma considerando che il box è considerato appetibile per i condomini facenti parte della palazzina stessa, ne deriva che lo stesso può avere tale risultato tabellare.

CAPITOLO 4)

CONCLUSIONE

Riassumendo quanto fin qui fedelmente riportato e trascritto, a conclusione delle valutazioni in merito, il sottoscritto Perito fa presente quanto segue:

- 1) Sono stati ispezionati i luoghi oggetto del Fallimento, al fine di valutare lo stato degli stessi ed il loro valore di mercato, così come ordinato dal Giudice Delegato del Tribunale di Catania;
- 2) Sono state accertate le condizioni sia dell'immobile che del garage, con adeguata documentazione fotografica in relazione a quanto richiesto dal sig. Giudice;
- 3) Il valore finale dell'immobile e del garage sito in Siracusa, è così ricondotto:
- 4) *Appartamento per civile abitazione*

Dati identificativi: Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)**

Foglio **33** Particella **1388** Subalterno **18**

Indirizzo: (SCALA) C (INTERNO) 6 n. 42 Interno 6; VIA SALVATORE MONTEFORTE n. 42 Interno 6 Piano 3

Dati di classamento: Rendita: **Euro 650,74**, Zona censuaria **1**, Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **7,0 vani**

Dati di superficie: Totale: **149 m²** Totale escluse aree scoperte **140 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)**

Foglio **33** Particella **1388** - *valore stimato € 158.312*

b) Vano garage

Dati identificativi: Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)**

Foglio **33** Particella **1388** Subalterno **4**

Indirizzo: (SCALA) C (INTERNO) 4 n. 42 Interno 44; VIA SALVATORE MONTEFORTE n. 42 Interno 44 Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 75,51**, Zona censuaria **1**, Categoria **C/6**, Classe **2**, Consistenza **17 m²**

Dati di superficie: Totale: **17 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)**

Foglio **33** Particella **1388** - *valore stimato € 10.200*

ING. GIUSEPPE FINOCCHIARO
STUDIO INGEGNERIA MECCANICA ED EDILE
PROGETTAZIONE - DIREZIONE LAVORI
CONSULENZA TECNICA – STIME IMMOBILIARI

5) Pertanto, si può concludere che l'ammontare dei beni immobili totali è di € **168.512**

Il sottoscritto Perito ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto.

Tanto si riferisce e si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Catania, li

Il Perito
f.to Ing. Giuseppe Finocchiaro



ING. GIUSEPPE FINOCCHIARO
STUDIO INGEGNERIA MECCANICA ED EDILE
PROGETTAZIONE - DIREZIONE LAVORI
CONSULENZA TECNICA – STIME IMMOBILIARI

all. a)

Foto rilievi immobile e garage



Vista prospetto frontale



Vista prospetto laterale

ING. GIUSEPPE FINOCCHIARO
STUDIO INGEGNERIA MECCANICA ED EDILE
PROGETTAZIONE - DIREZIONE LAVORI
CONSULENZA TECNICA – STIME IMMOBILIARI



Vista ingresso



Vista salone

ING. GIUSEPPE FINOCCHIARO
STUDIO INGEGNERIA MECCANICA ED EDILE
PROGETTAZIONE - DIREZIONE LAVORI
CONSULENZA TECNICA – STIME IMMOBILIARI



Idem foto precedente



Vista vano cucina

ING. GIUSEPPE FINOCCHIARO
STUDIO INGEGNERIA MECCANICA ED EDILE
PROGETTAZIONE - DIREZIONE LAVORI
CONSULENZA TECNICA – STIME IMMOBILIARI



Vista lavanderia - ripostiglio



Camera da letto

ING. GIUSEPPE FINOCCHIARO
STUDIO INGEGNERIA MECCANICA ED EDILE
PROGETTAZIONE - DIREZIONE LAVORI
CONSULENZA TECNICA – STIME IMMOBILIARI



Cabina armadio camera da letto

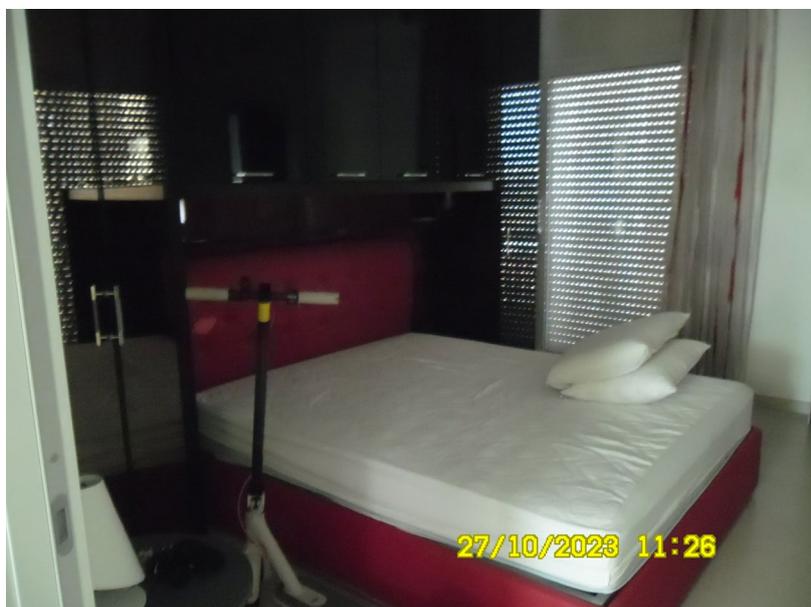


Bagno camera da letto - vasca idromassaggio

ING. GIUSEPPE FINOCCHIARO
STUDIO INGEGNERIA MECCANICA ED EDILE
PROGETTAZIONE - DIREZIONE LAVORI
CONSULENZA TECNICA – STIME IMMOBILIARI



Bagno camera da letto - doccia sauna/bagno turco



Vista altra camera da letto

ING. GIUSEPPE FINOCCHIARO
STUDIO INGEGNERIA MECCANICA ED EDILE
PROGETTAZIONE - DIREZIONE LAVORI
CONSULENZA TECNICA – STIME IMMOBILIARI



Vista bagno altra camera da letto



Vista bagno ospiti corridoio - ingresso

ING. GIUSEPPE FINOCCHIARO
STUDIO INGEGNERIA MECCANICA ED EDILE
PROGETTAZIONE - DIREZIONE LAVORI
CONSULENZA TECNICA – STIME IMMOBILIARI



Vista altro vano



Vista corridoio

ING. GIUSEPPE FINOCCHIARO
STUDIO INGEGNERIA MECCANICA ED EDILE
PROGETTAZIONE - DIREZIONE LAVORI
CONSULENZA TECNICA – STIME IMMOBILIARI



Particolare doppi infissi interni/esterni e serranda



Vista balcone

ING. GIUSEPPE FINOCCHIARO
STUDIO INGEGNERIA MECCANICA ED EDILE
PROGETTAZIONE - DIREZIONE LAVORI
CONSULENZA TECNICA – STIME IMMOBILIARI

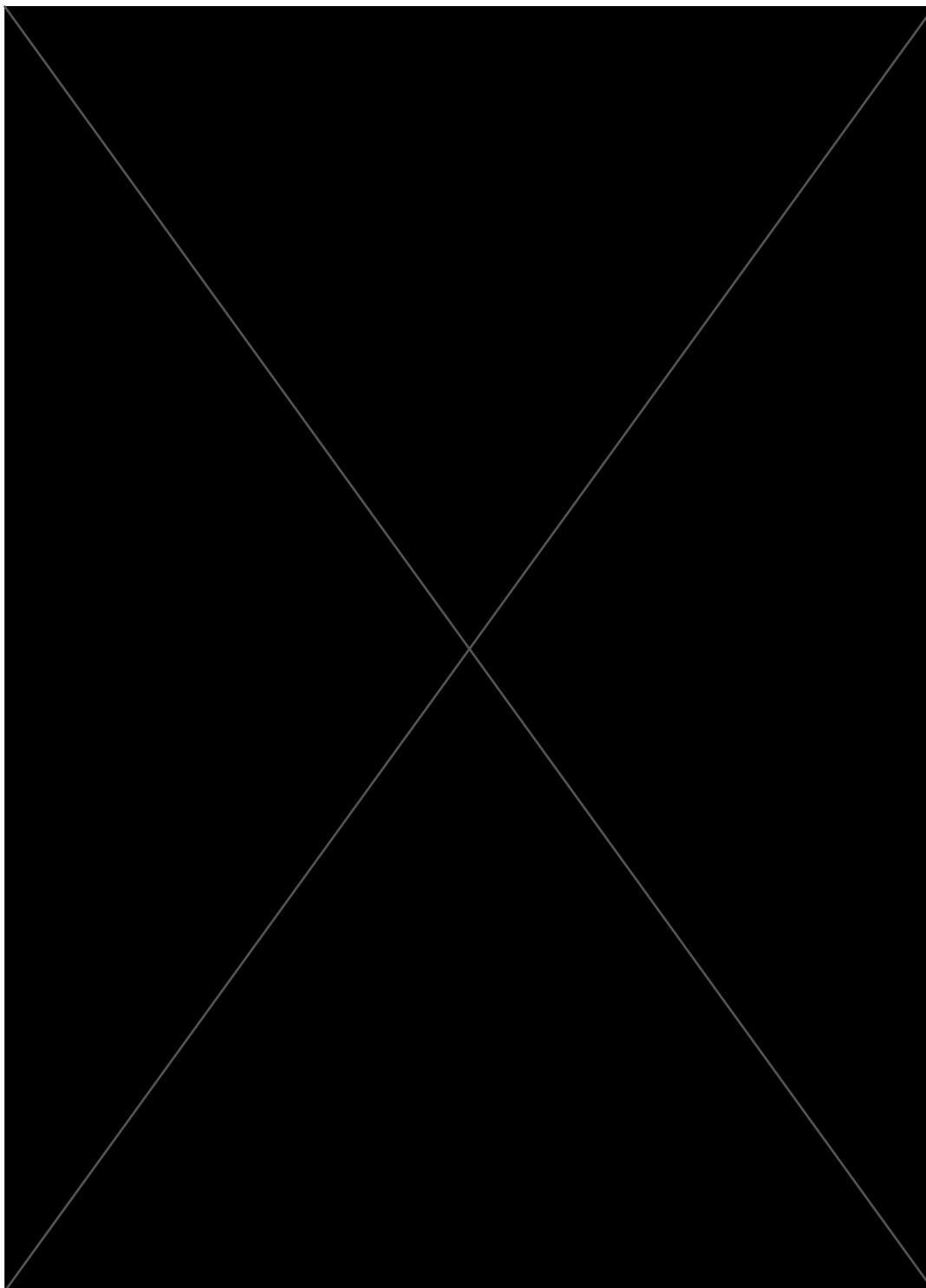


Particolare placchette luce



Quadro elettrico

ING. GIUSEPPE FINOCCHIARO
STUDIO INGEGNERIA MECCANICA ED EDILE
PROGETTAZIONE - DIREZIONE LAVORI
CONSULENZA TECNICA – STIME IMMOBILIARI



> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SIRACUSA (I754)
Numero immobili: 1 Rendita: euro 555,19 Vani: 5,0



Immobile di catasto fabbricati - n.4

Dati identificativi: Comune di SIRACUSA (I754) (SR)

Foglio 33 Particella 1388 Subalterno 4

Indirizzo: (SCALA) C (INTERNO) 4 n. 42 Interno 44; VIA SALVATORE MONTEFORTE n. 42 Interno 44 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 75,51, Zona censuaria 1, Categoria C/6^e, Classe 2, Consistenza 17 m²

Dati di superficie: Totale: 17 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SIRACUSA (I754) (SR) Foglio 33 Particella 1388



Immobile di catasto fabbricati - n.5

Dati identificativi: Comune di SIRACUSA (I754) (SR)

Foglio 33 Particella 1388 Subalterno 18

Indirizzo: (SCALA) C (INTERNO) 6 n. 42 Interno 6; VIA SALVATORE MONTEFORTE n. 42 Interno 6 Piano 3

Dati di classamento: Rendita: Euro 650,74, Zona censuaria 1, Categoria A/3^b, Classe 3, Consistenza 7,0 vani

Dati di superficie: Totale: 149 m² Totale escluse aree scoperte ^o: 140 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SIRACUSA (I754) (SR) Foglio 33 Particella 1388

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 4 al n. 5 - totale righe intestati: 1

per 1/1

Diritto di: Proprieta'