

13/11/2019



TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE

Dott.ssa LUCIA DE BERNARDIN

R.G. 118/2017

Fallimento [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE TECNICA

Il Perito

Ing. Giuseppe Finocchiaro



STUDIO
PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA

Ing. Giuseppe Finocchiaro

Via Musumeci 139 – 95128 Catania
Tel/fax 095-442323 – cell 338-7195276
e-mail finocchiaropeppe@tiscali.it



TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE

Dott.ssa **LUCIA DE BERNARDIN**

R.G. 118/2017

Fallimento [REDACTED]

OGGETTO: “Relazione di consulenza tecnica relativa al procedimento iscritto al **R.G. 118/2017 – Fallimento [REDACTED]**”.

Premessa:

Con istanza presentata del Curatore Avv. Gianfranco Romeo in data 18/06/2018, la S.V. Ill.ma autorizzava in data 20/06/2018 la nomina del sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Finocchiaro, avente studio in via Musumeci, 139 – Catania, Perito nel procedimento di cui all’oggetto e gli affidava l’incarico di:

1) stimare i beni immobili facenti capo alla curatela fallimentare.

Il Perito, su richiesta del Curatore solamente in data 14/03/2019 iniziava le operazioni di sopralluogo per la stima dei beni immobili.

STUDIO

PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA

Ing. Giuseppe Finocchiaro

Via Musumeci 139 – 95128 Catania
Tel/fax 095-442323 – cell 338-7195276
e-mail finocchiaropeppe@tiscali.it

Facendo seguito alla già depositata relazione per la stima di un lembo di terreno in Paternò (CT), così come richiesto dal Curatore, estrapolandolo dalla presente relazione di stima, per la valutazione degli altri beni immobili (due immobili, un garage, un terreno), lo scrivente, alla presenza dello stesso Curatore, e del Cancelliere, si recava in Paternò nelle date del 14/3/2019 e del 7/5/2019 per individuare gli altri immobili facenti parte del fallimento.

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

- cap. 1) *individuazione e descrizione dei criteri estimativi;*
- cap. 2) *individuazione, consistenza, descrizione degli immobili e stato dei luoghi valutazione dei beni, nonché criteri di stima e di confronto assunti a sostegno della stima stessa;*
- cap. 3) *valutazione immobili, garage e terreno;*
- cap. 4) *conclusioni;*
- all. a) *foto rilievi;*
- all. b) *planimetria mappale;*

STUDIO

PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA

Ing. Giuseppe Finocchiaro

Via Musumeci 139 – 95128 Catania
Tel/fax 095-442323 – cell 338-7195276
e-mail finocchiaropeppe@tiscali.it

CAPITOLO 1)

Metodologia e stima degli immobili

In riferimento al mandato ricevuto, sono state prese in considerazione tutte le indagini di mercato disponibili al fine di poter dare una stima reale dei beni facenti parte della presente relazione di stima ed oggetto del Fallimento.

Il metodo di stima adoperato per la valutazione dei beni immobili descritti nel capitolo, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tale bene dalla media dei valori ottenuti sulla base di due metodi di stima, quali quello della stima diretta sintetica e quello della stima tramite capitalizzazione del reddito degli immobili presi in considerazione.

Il primo si basa su un prezzo corrente di mercato stabilito per unità di misura (metro quadro), con riferimento alla zona di ubicazione dell'immobile, alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che allo stato di manutenzione.

Il secondo consiste nel determinare il valore capitale dell'immobile, basandosi sul reddito che esso da o che presumibilmente potrebbe dare.

Tutto questo è stato avallato da indagini di mercato nel settore immobiliare e dalla consultazione dell'Agenzia del Territorio (banca dati OMI), dove si è stimato un probabile valore medio di mercato.

STUDIO PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA

Ing. Giuseppe Finocchiaro

Via Musumeci 139 – 95128 Catania
Tel/fax 095-442323 – cell 338-7195276
e-mail finocchiaropeppe@tiscali.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] nel
[REDACTED]



STUDIO PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA

Ing. Giuseppe Finocchiaro

Via Musumeci 139 – 95128 Catania
Tel/fax 095-442323 – cell 338-7195276
e-mail finocchiaropeppe@tiscali.it



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

STUDIO PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA

Ing. Giuseppe Finocchiaro

Via Musumeci 139 – 95128 Catania
Tel/fax 095-442323 – cell 338-7195276
e-mail finocchiaropeppe@tiscali.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



STUDIO

PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA

Ing. Giuseppe Finocchiaro

Via Musumeci 139 – 95128 Catania
Tel/fax 095-442323 – cell 338-7195276
e-mail finocchiaropeppe@tiscali.it

In riferimento invece all'immobile situato in Paternò via Teatro, 20 , si rileva:

- 1) Immobile sito in Paternò, via Teatro, 20 piano 2 - foglio 60, particella 4126, sub 8 - cat. A/3 mq. 103 - consistenza 5,5 vani - rendita € 284,05;
- 2) Immobile sito in Paternò, via Teatro, 20 piano 2 e 3 - foglio 60, particella 4126, sub 7 - cat. A/3 mq. 92 - consistenza 4,5 vani - rendita € 232,41

Le condizioni esterne dell'intero corpo d fabbrica (palazzetto) appaiono in discrete condizioni, ed il contesto in cui ricade l'immobile sono, ben servite; siamo nel centro storico del Comune.

Le condizioni interne dl fabbricato in questione appaiono in pessime condizioni; in relazione allo stato di manutentivo, appare in decadimento, e non è stato possibile salire ai piani 2° e 3° in quanto non accessibili dal corpo scala.

Pertanto la valutazione verrà effettuata tramite i valori di mercato e non su un sopralluogo visivo ed accurato.

Immobile sito in Paternò, **via Teatro, 20** piano 2 censito al N.C.E.U del Comune di Paternò - foglio 60, particella 4126, sub 8 - cat. A/3 mq. 103 - consistenza 5,5 vani - rendita € 284,05

Immobile sito in Paternò, **via Teatro, 20** piano 2 e 3 censito al N.C.E.U del Comune di Paternò - foglio 60, particella 4126, sub 7 - cat. A/3 mq. 92 - consistenza 4,5 vani - rendita € 232,41

STUDIO

PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA

Ing. Giuseppe Finocchiaro

Via Musumeci 139 – 95128 Catania
Tel/fax 095-442323 – cell 338-7195276
e-mail finocchiaropeppe@tiscali.it



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: PATERNO`

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO : VIE VITTORIO EMANUELE/P-G.B.NICOLOSI/P-GARIBALDI-STRANO-CIRCUNVALLAZIONE-P.ZE UMBERTO-S.BARBARA-INDIPENDENZAP

Codice zona: B1

Microzona: 1

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	640	950	L	2,2	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	720	L	1,6	2,4	L
Box	NORMALE	600	900	L	2,5	3,7	L

STUDIO

PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA

Ing. Giuseppe Finocchiaro

Via Musumeci 139 – 95128 Catania
Tel/fax 095-442323 – cell 338-7195276
e-mail finocchiaropeppe@tiscali.it

- 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 la media tra il valore minimo e massimo, porta ad un valore *medio* dell'immobile, così come riportato:

Immobile sito in Paternò, **via Teatro, 20** piano 2 censito al N.C.E.U del Comune di Paternò - foglio 60, particella 4126, sub 8 - cat. A/3 mq. 103 - consistenza 5,5 vani - rendita € 284,05

$795 \text{ €/mq} \times 103 \text{ mq} = \text{€ } 81.885$

Considerando lo *stato conservativo* dell'immobile in pessime condizioni, il contesto dove si trova, le difficoltà di vendita nel mercato immobiliare e dello stato di fatto (necessita di autorizzazioni edilizie per la ristrutturazione), ne deriva che lo stesso può essere ridotto di un 20%:

$\text{€ } 81.885 - 20\% = \text{€ } 65.508$

STUDIO

PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA

Ing. Giuseppe Finocchiaro

Via Musumeci 139 – 95128 Catania
Tel/fax 095-442323 – cell 338-7195276
e-mail finocchiaropeppe@tiscali.it

Immobile sito in Paternò, **via Teatro, 20** piano 2 e 3 censito al N.C.E.U del Comune di Paternò - foglio 60, particella 4126, sub 7 - cat. A/3 mq. 92 - consistenza 4,5 vani - rendita € 232,41

$795 \text{ €/mq} \times 92 \text{ mq} = \text{€ } 73.140$

Considerando lo *stato conservativo* dell'immobile in pessime condizioni, il contesto dove si trova, le difficoltà di vendita nel mercato immobiliare e dello stato di fatto (necessita di autorizzazioni edilizie per la ristrutturazione), ne deriva che lo stesso può essere ridotto di un 20%:

$\text{€ } 73.140 - 20\% = \text{€ } 58.512$

La valutazione complessiva dei beni immobili, siti in Paternò, via Teatro 20 ossia della totalità tra i due immobili ai piani 2 e 3, porta ad un stima di **€ 124.020** (come riportato in visura la proprietà è in comunione di beni))

STUDIO PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA

Ing. Giuseppe Finocchiaro

Via Musumeci 139 – 95128 Catania
Tel/fax 095-442323 – cell 338-7195276
e-mail finocchiaropeppe@tiscali.it

[REDACTED]



STUDIO PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA

Ing. Giuseppe Finocchiaro

Via Musumeci 139 – 95128 Catania
Tel/fax 095-442323 – cell 338-7195276
e-mail finocchiaropeppe@tiscali.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



STUDIO

PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA

Ing. Giuseppe Finocchiaro

Via Musumeci 139 – 95128 Catania
Tel/fax 095-442323 – cell 338-7195276
e-mail finocchiaropeppe@tiscali.it

CAPITOLO 2)

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 eseguiti sopralluoghi con i rilievi del caso e le dovute fotografie atte a restituire quanto accertato;
- 2) Sono state fatte le verifiche, nonché valutato il valore dei beni in oggetto alla presente perizia di stima;
- 3) Alla luce di quanto riportato nei capitoli precedenti, si ritiene poter considerare i valori dei beni stimati come riportato e precisamente:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

c) Immobile sito in Paternò, **via Teatro, 20** piano 2 censito al N.C.E.U del Comune di Paternò - foglio 60, particella 4126, sub 8 - cat. A/3 mq. 103 - consistenza 5,5 vani - rendita € 284,05 - valore stimato **€ 65.508**;

d) Immobile sito in Paternò, **via Teatro, 20** piano 2 e 3 censito al N.C.E.U del Comune di Paternò - foglio 60, particella 4126, sub 7 - cat. A/3 mq. 92 - consistenza 4,5 vani - rendita € 232,41 - valore stimato **€ 58.512**;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Catania, li

Il Perito
Ing. Giuseppe Finocchiaro

