

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

DENOMINAZIONE:

GIUDICE DELEGATO: DOTT. FABIO LETTERIO CIRAULO

CURATORE: AVV. GIACOMO GIUSTOLISI

PERIZIA DI STIMA RELATIVA AL BENE IMMOBILE SITO IN CATANIA , VIA TORINO N.73

PIANO -2 SOTTO STRADA FOGLIO14 PARTICELLA 1407 SUBALTERNO 35 CATEGORIA

C/1 CLASSE 10

PERITO ESTIMATORE: DOT. ING. ROSARIO GRANATA

ALLEGATI:

- ALL. A: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
 - ALL. B: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
 - ALL. C: AGIBILITA RILASCIA IN DATA 29/05/1991
- PROVVEDIMENTO N° 294.



Il.mo sig. Giudice delegato Dott. Fabio Letterio Ciruolo DEL TRIBUNALE DI
CATANIA SEZIONE FALLIMENTARE, LA PRESENTE RELAZIONE TECNICA È COMPOSTA COME
DI SEGUITO SPECIFICATO:

- PREMESSA;
- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA;
- RISPOSTA AI QUESITI;

PREMESSA

LA S.V. ILL.MA. HA NOMINATO IL SOTTOSCRITTO, C.T.U. ING. ROSARIO GRANATA,
ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DI CATANIA AL N° A7614 E ISCRITTO
SULL'ELENCO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CATANIA, QUALE PERITO PER
LA STIMA DEI BENI IMMOBILI IN CAPO ALLA PREDETTA SOCIETÀ IN LIQUIDAZIONE.
CON LA PRESENTE RELAZIONE SI PROCEDERÀ ALLA DESCRIZIONE DELLA BOTTEGA
COMMERCIALE SITA IN VIA TORINO 73 PIANO 2° SOTTO STRADA.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

IL SOTTOSCRITTO, A SEGUITO DI FORMALE RICHIESTA E DELLA CONSEGUENTE
ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE AFFERENTE L'UNITÀ IMMOBILIARE
OGGETTO DI PERIZIA COSTITUITA DA PLANIMETRIA CATASTALE E VISURA STORICA
REPERITE PRESSO IL CATASTO EDILIZIO URBANO (ALL. B), IN DATA 23/06/2025 HA
EFFETTUATO UN SOPRALLUOGO TECNICO DIRETTO PRESSO L'IMMOBILE IN OGGETTO.

IL SOPRALLUOGO È STATO ESEGUITO ALLA PRESENZA DEL CURATORE FALLIMENTARE,
AVV. GIACOMO GIUSTOLISI, E DEL , CON I QUALI SI È PROCEDUTO
ALL'ACCESSO AI LOCALI INTERNI DELLA BOTTEGA OGGETTO DI ATTENZIONE.

Studio Tecnico Dott. Ing. Rosario Granata

Via Duca Degli Abruzzi n. 54, Catania 095371681-3498339047 granataing@gmail.com



L'UNITÀ IMMOBILIARE IN ESAME RISULTA UBICATA ALL'INTERNO DEL COMPLESSO COMMERCIALE DENOMINATO "VULCANIA", ORIGINARIAMENTE CONCEPITO E REALIZZATO COME STRUTTURA COMMERCIALE AGGREGATA A SERVIZIO DI PICCOLO CENTRO COMMERCIALE. ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO, L'INTERO COMPLESSO SI PRESENTAVA IN CONDIZIONI DI TOTALE ABBANDONO, PRIVO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI OPERATIVE, CON TUTTE LE BOTTEGHE INTERNE CHIUSE, DISMESSE E INTERESSATE DA EVIDENTI FENOMENI DI DEGRADO E VANDALIZZAZIONE.

L'ACCESSO ALL'INTERNO DELLA BOTTEGA È STATO POSSIBILE ESCLUSIVAMENTE GRAZIE ALLA PRESENZA DEL CURATORE FALLIMENTARE E HA CONSENTITO DI PRENDERE VISIONE DIRETTA DELLO STATO DEI LUOGHI, NECESSARIO PER LE SUCCESSIVE VALUTAZIONI TECNICHE, ESTIMATIVE E MANUTENTIVE DELL'IMMOBILE.

RELAZIONE DESCRITTIVA

L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI PERIZIA CONSISTE IN UNA BOTTEGA COMMERCIALE SITA AL PIANO -2, COMPOSTA DA UN UNICO AMBIENTE E PRIVA DI SERVIZIO IGIENICO ESCLUSIVO, IN QUANTO I SERVIZI IGIENICI RISULTANO COLLOCATI IN AREA COMUNE CONDOMINIALE, DESTINATA A SERVIZI A USO COLLETTIVO DEL COMPLESSO COMMERCIALE.

LE RIFINITURE INTERNE RISULTANO TIPICHE DELL'EPOCA COSTRUTTIVA, RICONDUCIBILE ALL'ANNO 1987, E NON RISULTANO OGGETTO DI SUCCESSIVI INTERVENTI DI AMMODERNAMENTO O RIQUALIFICAZIONE SIGNIFICATIVI.

DURANTE LE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO L'IMMOBILE NON RISULTAVA DOTATO DI FORNITURA IDRICA NÉ DI FORNITURA ELETTRICA ATTIVA, PERTANTO NON È STATO

Studio Tecnico Dott. Ing. Rosario Granata

Via Duca Degli Abruzzi n. 54, Catania 095371681-3498339047 granataing@gmail.com



POSSIBILE PROCEDERE ALLA VERIFICA DEL FUNZIONAMENTO DEGLI IMPIANTI
ESISTENTI. IN OGNI CASO, IN CONSIDERAZIONE DELLO STATO MANUTENTIVO
RILEVATO E DELL'EPOCA DI REALIZZAZIONE, SI RITIENE NECESSARIO PREVEDERE IL
COMPLETO RIFACIMENTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI (IMPIANTO ELETTRICO,
IDRICO-SANITARIO E RELATIVE DOTAZIONI), AL FINE DI RENDERE L'UNITÀ
IMMOBILIARE CONFORME ALLA NORMATIVA VIGENTE IN MATERIA DI SICUREZZA,
IGIENE E UTILIZZO COMMERCIALE.

A GIUDIZIO DELLO SCRIVENTE, E AL FINE DI RENDERE PIENAMENTE EDOTTI I
POTENZIALI ACQUIRENTI, SI RITIENE OPPORTUNO PRECISARE QUANTO SEGUE.
SEBBENE L'IMMOBILE RISULTI URBANISTICAMENTE E CATASTALMENTE DESTINATO A
BOTTEGA COMMERCIALE, CON CLASSAMENTO CATASTALE DI LIVELLO ELEVATO, ALLO
STATO ATTUALE APPARE POCO PROBABILE LA POSSIBILITÀ DI SVOLGERE AL SUO
INTERNO ATTIVITÀ DI VENDITA O COMMERCIALE, IN QUANTO L'INTERO COMPLESSO
IMMOBILIARE DI CUI FA PARTE VERSA IN CONDIZIONI DI TOTALE ABBANDONO, CON
ASSENZA DI FLUSSI, SERVIZI FUNZIONANTI E CONTESTO COMMERCIALE ATTIVO.

SI EVIDENZIA CHE SOLO NELL'IPOTESI DI UNA FUTURA RIQUALIFICAZIONE
COMPLESSIVA DEL CENTRO COMMERCIALE, L'UNITÀ IN OGGETTO POTREBBE
RIACQUISIRE PIENA FUNZIONALITÀ COERENTE CON LA PROPRIA DESTINAZIONE
CATASTALE DI BOTTEGA COMMERCIALE. TUTTAVIA, ALLO STATO DEI FATTI, COME
PUNTUALMENTE RILEVATO IN SEDE DI SOPRALLUOGO, IL GRADO DI DEGRADO E
ABBANDONO DEL COMPLESSO RISULTA TALE DA RENDERE ESTREMAMENTE
IMPROBABILE L'AVVIO DI QUALSIASI ATTIVITÀ COMMERCIALE.

ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA, AI FINI DELLA CORRETTA DETERMINAZIONE DEL
VALORE DI STIMA, NON RISULTA CONGRUO ATTRIBUIRE ALL'IMMOBILE UN VALORE DI

Studio Tecnico Dott. Ing. Rosario Granata

Via Duca Degli Abruzzi n. 54, Catania 095371681-3498339047 granataing@gmail.com



MERCATO ESPRESSO IN €/MQ TIPICO DELLE BOTTEGHE COMMERCIALI ATTIVE, BENSÌ
SI PROCEDERÀ ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE ADOTTANDO UNA QUOTAZIONE
SIGNIFICATIVAMENTE RIDOTTA, CHE TENGA CONTO:

- DELLO STATO DI ABBANDONO DELL'INTERO COMPLESSO,
- DELLA MANCANZA DI IMPIANTI FUNZIONANTI,
- DELL'ASSENZA DI SERVIZI IGIENICI INTERNI,
- DELLE CONDIZIONI MANUTENTIVE COMPLESSIVE,
- E DELL'ATTUALE IMPROBABILITÀ DI UTILIZZO COMMERCIALE EFFETTIVO.

Conformità Urbanistica.

Si allega agibilità rilasciata dal comune di Catania in data 29/05/1991
provvedimento n° 294.

Dati tecnici:

Foglio 14 Particella 1407 Sub. 35, Categoria Catastale C/1

- Superficie Utile commerciale: 97 mq

Stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore dell'immobile
oggetto della presente perizia consiste nell'individuazione del più probabile
valore di mercato mediante la media aritmetica dei valori ottenuti
dall'applicazione di due distinti procedimenti estimativi, ritenuti congrui e
complementari, e precisamente:

1. Stima diretta sintetica (comparativa);
2. Stima per capitalizzazione del reddito.

Tale criterio consente di pervenire a una valutazione equilibrata, tenendo

Studio Tecnico Dott. Ing. Rosario Granata

Via Duca Degli Abruzzi n. 54, Catania 095371681-3498339047 granataing@gmail.com



conto sia dei valori di mercato correnti sia della potenziale capacità reddituale dell'immobile.

Ai fini della valutazione, lo scrivente ha tenuto conto della collocazione dell'immobile in area urbana ed urbanizzata, delle caratteristiche distributive interne, delle rifiniture, dello stato manutentivo attuale, della vetustà del complesso edilizio, nonché dei valori di mercato rilevati per immobili con caratteristiche analoghe presenti nella medesima zona.

Stima diretta sintetica

Immobile: Bottega commerciale

Ubicazione: Piano -2

Dati catastali: Foglio 14 Particella 1407 Subalterno 35 Categoria catastale: C/1

Dalla consultazione delle schede presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relative alla zona di ubicazione dell'immobile, risulta che per botteghe commerciali in stato conservativo normale le quotazioni di mercato si attestano su valori medi significativamente superiori, tale discrasia viene anche riscontrata nei comparabili relativi a compravendite per immobili ricadenti nella stessa zona di interesse.

Tuttavia, sulla base delle risultanze del sopralluogo e considerato che:

l'immobile risulta totalmente abbandonato, l'intero complesso edilizio versa in stato di degrado e dismissione, l'unità immobiliare non risulta attualmente fruibile né utilizzabile a fini commerciali, gli impianti

Studio Tecnico Dott. Ing. Rosario Granata

Via Duca Degli Abruzzi n. 54, Catania 095371681-3498339047 granataing@gmail.com



tecnologici risultano assenti o non funzionanti, lo scrivente ritiene congruo adottare un valore unitario fortemente ridotto, individuando come più probabile valore di mercato la cifra di € 300,00/mq.

Calcolo del pi probabile valore di mercato

Superficie commerciale utile: mq 97;

Valore unitario adottato: € 300,00/mq;

Valore stimato con metodo comparativo:

97 mq × € 300,00/mq = **€ 29.100,00**

Stima per capitalizzazione del reddito

Dalla consultazione delle quotazioni di locazione relative alla medesima zona, per immobili con caratteristiche analoghe, è stato possibile ricavare un valore di affitto medio mensile. Considerato lo stato attuale dell'immobile, lo scrivente adotta un canone prudenziale ridotto pari a € 3,00/mq/mese.

Calcolo del reddito lordo

Superficie: mq 97

- Canone mensile: 97 mq × € 3,00/mq = € 291,00/mese
- Canone annuo lordo: € 291,00 × 12 mesi = € 3.492,00

Studio Tecnico Dott. Ing. Rosario Granata



Reddito annuo netto, si considera una quota forfettaria pari al 30% del canone lordo per spese di manutenzione, gestione e oneri vari.

$$\text{Spese annue: } € 3.492,00 \times 30\% = € 1.047,60$$

$$\text{Reddito annuo netto: } € 3.492,00 - € 1.047,60 = € 2.444,40$$

Capitalizzazione del reddito

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari al 3,5%, il valore dell'immobile risulta:

$$\text{Valore} = \text{Reddito annuo netto} / \text{tasso di capitalizzazione}$$

$$€ 2.444,40 / 0,035 = € 69.840,00$$

Determinazione del valore finale

Mediando i valori ottenuti con i due procedimenti estimativi:

$$€ 29.100,00 + € 69.840,00 = € 49.470,00$$

Pertanto, lo scrivente perito stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, arrotondato, pari a:

€ 49.500,00 (euro quarantanovemilacinquecento/00)

Studio Tecnico Dott. Ing. Rosario Granata

Via Duca Degli Abruzzi n. 54, Catania 095371681-3498339047 granataing@gmail.com



Ringrazianziandovi per la fiducia accordata si rassegna la qui presente
stima.

Catania 09.03.2026

Il perito

Dott. Ing. Rosario Granata



