TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE Fallimentare

Procedimento
R.G. 11276/1995
Fallimento: [redacted]

Oggetto: Ricognizione dei beni immobili e aggiornamento del valore di stima.

Premesso che:

- Lo scrivente CTU Dott. Ing. Salvatore Neri per incarico ricevuto in data 04.10.2012 nel procedimento R.G. 11276/1995 ha redatto la "Relazione di CTU per la stima dei beni immobiliari" datata 20.08.2013;
- Con richiesta del 12.03.2025 il curatore Avv. Santo Finocchiaro ha chiesto autorizzazione al Tribunale di Catania per provvedere all'aggiornamento del valore di stima dando mandato al CTU già nominato;
- Con Ordinanza del 18.03.2025 il Giudice ha autorizzato la richiesta;
- in adempimento alla succitata citata Ordinanza nei giorni 12.08.2025 – 05.09.2025 – 12.09.2025 lo scrivente CTU alla presenza del curatore Avv. Santo Finocchiaro ha eseguito i necessari sopralluoghi negli immobili oggetto di stima al fine di verificarne la consistenza e lo stato di manutenzione;
- sono state acquisite le visure catastali aggiornate che vengono riportate in allegato alla presente;

nel seguito si espone la relazione di aggiornamento del valore di stima alla data odierna per gli immobili oggetto di causa e precisamente:

	Località	Descrizione	Dati catastali			Tipologia
			Fg.	Part.	Sub.	
1	Valverde	Contrada Carami - S.Anna - S. Nicolò	6	213-215-251-253-255 15 (fabb. Rur.)		Tratto di terreno agricolo con fabbricati rurali
2	Catania	Appartamento Via Ardizzone Gioieni, 48	13	1969	29	appartamento
3	Catania	Appartamento Via Ardizzone Gioieni, 46B	13	1969	17	garage
4	Nicolosi	Appartamento e deposito: Via Cristoforo Colombo 69	32	330	2 6	appartamento deposito
5	Belpasso	Contrada segreta	9	339-341 338 (fabb. Rur.) 325-326-327-442-443 328-331-472-473-475 329-333-626 627 (fabb. Rur.)		Bosco con fabbricati rurali

1. Descrizione degli immobili ed aggiornamento della stima di valore.

1.1) Terreno con fabbricato rurale sito in Valverde.



Con riguardo all'immobile sito in Valverde, costituito da terreno agricolo per complessivi mq 10.372 (fg. 6, particelle 213-215-251-253-255) e fabbricato rurale di mq 16 (fg. 6, particella 15), catastalmente intestato a [redacted] nata a [redacted] si osserva che rispetto alla descrizione già riportata nella relazione datata 20.08.20213 il terreno oggi non è coltivato ed è stato percorso da incendio che ha danneggiato gli alberi in esso presenti ed il fabbricato rurale. La valutazione pertanto si deve oggi aggiornare sia riguardo al ***coefficiente di valutazione complessivo*** sia riguardo al valore unitario per mq. Nello specifico il valore agricolo medio per la coltura ***agrumeto*** è pari a 3,61 €/mq (dato riferito all'ultima quotazione disponibile: Valori agricoli medi, provincia di Catania anno 2019); il valore unitario del fabbricato rurale, oggi in condizioni di manutenzione peggiori rispetto allo stato di conservazione riscontrato nell'anno 2013, che insiste su terreno si stima pari a circa 200-250 €/mq. Il valore del terreno con relativo fabbricato su di esso insistente pertanto si valuta come segue:

	Superficie	€/mq	coff.	Totale
Terreno	10732	3,61	-2%	€ 37.967,67
Fabbricato rurale	16	225	-2%	€ 3.528,00
				€ 41.495,67

Considerato che è obbligatorio censire al NCEU il fabbricato –ancora presente nel catasto terreni- mediante procedura DOCFA, che prevede la dichiarazione all'Agenzia delle Entrate per ottenere una rendita catastale, al netto delle spese tecniche necessarie per tale procedura, si stima complessivamente in **€ 40.000,00** il valore del terreno con fabbricato sito in Valverde contrada Carami – S. Anna – S. Nicolò.

1.2) Appartamento in Catania Via Ardizzone Gioeni civ. 48.

L'appartamento in oggetto si trova nell'edificio sito in Catania Via Ardizzone Gioeni civ.48 identificato al NCEU fg. 13, part. 1969, sub. 29 – Cat. A/10.

Con riguardo allo stato d'uso e manutenzione si conferma la descrizione già riportata al paragrafo 2.2 della relazione di stima datata 20.08.2013.

Il più probabile valore unitario di vendita (€/mq), calcolato per immobili simili, come media tra il prezzo di riferimento indicato in banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI, I Semestre 2025, Zona C5) ed il prezzo medio di vendita proposto dalle agenzie immobiliari, è pari a:

	Media OMI I Sem. 2025 Zona C5 €/mq	Media dati agenzia immobiliare €/mq	Probabile valore unitario di vendita €/mq
Appartamento sub. 29	€ 1.500,00	€ 1.849,28	€ 1.675,00

Come da tabella che segue pertanto si stima il più probabile prezzo di vendita dell'**appartamento pari ad € 388.500,00** in arrotondamento:

	Superficie	€/mq	coff.	Totale
Appartamento sub. 29	214,8	1675	8%	€ 388.573,20

1.3) Garage in Catania Via Ardizzone Gioeni civ. 46/B.

Il garage in oggetto si trova nell'edificio sito in Catania Via Ardizzone Gioeni ingresso dal civico 46/B identificato al NCEU fg. 13, part. 1969, sub. 17 – Cat. C/6.

Con riguardo allo stato d'uso e manutenzione, il garage rispetto alla descrizione riportata nella relazione di stima datata 20.08.2013 presenta danni all'intonaco delle pareti causa perdite idriche alla colonna di scarico condominiale e danni al soffitto causa infiltrazioni provenienti dalla soprastante terrazza a livello.

Il più probabile valore unitario di vendita (€/mq), calcolato per immobili simili, come media tra il prezzo di riferimento indicato in banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI, I Semestre 2025, Zona C5) ed il prezzo medio di vendita proposto dalle agenzie immobiliari, è pari a:

	Media OMI I Sem. 2025 Zona C5 €/mq	Media dati agenzia immobiliare €/mq	Probabile valore unitario di vendita €/mq
Garage sub.17	€ 1.750,00	€ 1.054,49	€ 1.400,00

Come da tabella che segue pertanto si stima il più probabile prezzo di vendita del **garage pari ad € 42.500,00** in arrotondamento:

	Superficie	€/mq	coff.	Totale
Garage sub.17	30,6	1400	0%	€ 42.840,00

1.4) Appartamento in villa con deposito, Nicolosi Via Cristoforo Colombo civ. 69.

A seguito di sopralluogo eseguito in data 12.08.2025 si conferma la descrizione già riportata al paragrafo 2.2 della relazione di stima datata 20.08.2013, pertanto, nel seguito in ragione degli attuali valori medi di mercato si aggiorna il valore di stima per l'immobile in oggetto.

Il più probabile valore unitario di vendita (€/mq), calcolato per immobili simili, come media tra il prezzo di riferimento indicato in banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI, I Semestre 2025, Zona C1) ed il prezzo medio di vendita proposto dalle agenzie immobiliari, è pari a:

	Media OMI I Sem. 2025 Zona C1 €/mq	Media dati agenzia immobiliare €/mq	Probabile valore unitario di vendita €/mq
Ville e villini	€ 959,55	€ 909,09	€ 925,00
Deposito	€ 500,00	€ -	€ 500,00

Come da tabella che segue pertanto si stima il più probabile prezzo di vendita dell'immobile **pari ad € 139.000,00**, come in dettaglio calcolato nella tabella che segue:

	Superficie	€/mq	coff.	Totale
Appartamento 1° piano, fg. 32 part. 330 sub. 2	146,17	925	-3%	€ 131.151,03
Deposito P-1, fg. 32 part. 330 sub. 6	16,07	500	0%	€ 8.035,00
				€ 139.186,03

1.5) Terreno con fabbricati, sito in Belpasso Contrada Segreta fg.9.

A seguito di sopralluogo eseguito in data 12.09.2025 si conferma la descrizione, riportata al paragrafo 2.4 della relazione di datata 20.08.2013, nonché la stima del più probabile prezzo di vendita, sia per quanto riguarda il terreno sia per i fabbricati, che complessivamente valutato in € 37.500,00.

2. Conclusioni e aggiornamento del valore di stima del compendio.

In adempimento al mandato ricevuto per provvedere all'aggiornamento del valore di stima, lo scrivente CTU, eseguiti i necessari sopralluoghi, le ricerche catastali e le indagini di mercato conclude che il più probabile prezzo di vendita aggiornato all'anno 2025 per ciascuno degli immobili facenti parte del compendio immobiliare, come in dettaglio descritto e motivato nel precedente paragrafo, si stima come segue:

	Località	Descrizione	Dati catastali			Tipologia	Stima di valore
			Fg.	Part.	Sub.		anno 2025
1	Valverde	Contrada Carami - S.Anna - S. Nicolò	6	213-215-251-253-255 15 (fabb. Rur.)		Tratto di terreno agricolo con fabbricati rurali	€ 40.000,00
2	Catania	Appartamento Via Ardizzone Gioieni, 48	13	1969	29	appartamento	€ 388.500,00
3	Catania	Appartamento Via Ardizzone Gioieni, 46B	13	1969	17	garage	€ 42.500,00
4	Nicolosi	Appartamento e deposito: Via Cristoforo Colombo 69	32	330	2 6	appartamento deposito	€ 139.000,00
5	Belpasso	Contrada segreta	9	339-341 338 (fabb. Rur.) 325-326-327-442-443 328-331-472-473-475 329-333-626 627 (fabb. Rur.)		Bosco con fabbricati rurali	€ 37.500,00

Il sottoscritto ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidato rimette la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, lì 29/04/2026

Il C.T.U.

Dott. *Ing. Salvatore Neri*

[redacted]

Allegati:

Allegato fotografico.

All. 1: Valverde Contrada Carami – S. Anna – S. Nicolò; visura ed estratto di mappa catastale.

All. 2: Catania Via Ardizzone Gioeni 46/B-48; visura catastale.

All. 3: Nicolosi Via Cristoforo Colombo 69; visura catastale.

All. 4: Belpasso Contrada Segreta; visura ed estratto di mappa catastale.