

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE



RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DI BOX AUTO
SITO IN CALTAGIRONE, C.DA FISICARA BALATAZZE S.N.C.
OGGI VIA A. ALBERGHINA N. 10 PAL.D
(INDIVIDUATO AL CATASTO AL FOGLIO 110 PARTICELLA 925 SUB 61)

PROPRIETÀ: FALLIMENTO



GIUDICE DELEGATO: D.SSA PAOLA CRISCIONE

CURATORE: AVV. GIUSEPPE AUGELLO



Catania li 28/06/2022

Il tecnico

Ing. Giovanni LA ROSA



Sommario



1. PREMESSA	3
2. PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	3
2.1. Ubicazione e descrizione	3
2.2. Rappresentazione del bene	5
2.3. Regolarità urbanistica e catastale	5
2.4. Consistenza immobiliare	5
3. PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	6
3.1. Scopo della stima	6
3.2. Criteri e metodologie estimative	6
3.3. Determinazione del valore di mercato con il metodo diretto	7
3.4. Determinazione del valore di mercato con il metodo indiretto	8
3.5. Riconciliazione dei valori	9
4. CONCLUSIONI	10



Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 – 95126 Catania- Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net;

Pagina 2



1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giovanni La Rosa, con studio a Catania in Viale Artale Alagona n.39, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri di Catania al n. 1453, su incarico del curatore del fallimento intestato, Avv. Giuseppe Augello, giusta autorizzazione del Giudice Delegato D.ssa Paola Criscione del 10/09/2021, ha redatto la presente perizia di stima al fine di individuare il più probabile valore di mercato del box auto sito a Caltagirone (CT), oggi Via A. Alberghina 10, piano primo seminterrato della Palazzina D, censita al N.C.E.U. al foglio 110 part. 925 sub. 61. Il box auto sarà valutato alla data del primo semestre 2022, illustrando i criteri di stima adottati ed i conteggi effettuati. Detti valori, di libero mercato all'attualità, vengono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità si trova.

2. PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Box auto sito a Caltagirone C.da Fisicaro-Balatazze oggi Via A. Alberghina n.10, Piano primo seminterrato Palazzina D.

2.1. Ubicazione e descrizione

L'edificio in cui insiste il box auto in esame fa parte di un complesso di tre palazzine (D-E-F) denominato "Principe di Montevago" realizzato negli anni 90 su un terreno edificabile esteso circa mq 5688. Si trova in una zona semi periferica (zona di espansione sud) di Caltagirone, caratterizzata da una forte antropizzazione e con una elevata densità edilizia di tipo convenzionata e/o agevolata. Nelle vicinanze sono presenti oltre il Comando dei Carabinieri di Caltagirone, uffici vari, servizi commerciali essenziali, supermercati a livello nazionale (Lidl), aree destinate o da destinare a verde pubblico, parcheggi ed infrastrutture viarie di collegamento importanti.

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 – 95126 Catania- Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net;

Pagina 3

L'accesso al complesso residenziale avviene dalla Via A. Alberghina tramite tre distinti ingressi a seconda della palazzina da raggiungere anche se, all'interno del complesso, la viabilità è del tutto unificata. Nel dettaglio, il box auto in esame sito al primo piano seminterrato della Palazzina D ha accesso dal cancello carrabile al civico n.10.

La struttura portante dell'edificio è del tipo intelaiata in cemento armato con tamponature in laterizi forati; il fabbricato si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra (PT, P. 1-2-3) ed un piano seminterrato ed è caratterizzato, nei prospetti esterni, dall'utilizzo di mattoni a vista con cromature differenti; l'androne dell'edificio è in buono stato ed il fabbricato è dotato di ascensore; le unità immobiliari fuori terra hanno destinazione d'uso residenziale mentre il piano seminterrato è destinato a box auto.

Proprietà e provenienza

L'unità immobiliare in esame risulta intestata alla società
con sede in Caltagirone.

Confini

Il box auto in esame (sub 61) confina con area di manovra antistante alla saracinesca di ingresso e con altri box auto, salvo migliori confini.

Estremi Catastali

L'unità immobiliare in esame è censita al foglio n.110 del Comune di Caltagirone (Catania), particella 925, subalterno 61, categoria C/6, classe 6, consistenza 51 mq con una rendita catastale di € 247,59.

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 – 95126 Catania- Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net;

Pagina 4

I suindicati dati di identificazione catastale riguardano le unità box auto raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto il 24/08/1995, prot. n. 21629.1/1995.

2.2. Rappresentazione del bene

L'unità immobiliare sita al primo piano seminterrato della palazzina "D", con destinazione d'uso box auto è rappresentato da un unico locale rimessa di facile accessibilità stante l'ampio spazio di manovra antistante l'ingresso.

È dotato di saracinesca in lamierino d'acciaio zincato e presenta una altezza di 3,55 metri lineari. All'interno le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Fanno parte dell'unità la quota parte millesimale delle proprietà condominiali.

In generale, il box auto in esame si presenta in normali condizioni di manutenzione.

2.3. Regolarità urbanistica e catastale

Dalla documentazione in atti si evince che l'intero complesso residenziale in cui insiste il box auto in esame risulta edificato con concessione edilizia n° 101 rilasciata dal Comune di Caltagirone in data 28/05/1991 e successive varianti in corso d'opera con fine lavori nel dicembre 1995.

L'intero complesso è fornito di Certificato di Conformità rilasciato dal Genio Civile di Catania in data 26/03/1996 e di abitabilità rilasciato in data 24/09/1996.

L'unità in esame non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale in atti.

2.4. Consistenza immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalle planimetrie catastali e dai rilievi effettuati sui luoghi.

La consistenza è stata calcolata in mq lordi commerciali, comprensiva quindi dei muri perimetrali esterni.

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 – 95126 Catania- Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net;

Pagina 5

3. PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1. Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del box auto sito in Caltagirone Via A. Alberghina n.10, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

3.2. Criteri e metodologie estimative

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili. Nel merito si è proceduto applicando i due distinti metodi tradizionali: il metodo diretto (sintetico-comparativo) ed il metodo indiretto (capitalizzazione del reddito).

Come noto, il primo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Si è pertanto fatto riferimento ai dati storici ed ai valori indicati dall'osservatorio immobiliare, nonché alle vendite più recenti riferite ad immobili analoghi.

Per quanto riguarda il metodo indiretto, esso ha carattere economico-finanziario e permette di determinare il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso è in grado di generare (canoni annui) e del saggio di rendimento richiesto dagli investitori. Per l'applicazione di tale metodo ci si è avvalsi anche dei valori acquisiti dall'osservatorio immobiliare.

Il rapporto tra reddito e valore è espresso mediante la formula:

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 – 95126 Catania- Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net;

Pagina 6

$$\text{Valore} = \frac{\text{Reddito}}{C}$$



dove C è il saggio di rendimento richiesto dagli investitori.

Il valore così ottenuto è stato oggetto di analisi e di ponderazioni (coefficienti di attendibilità e ragguaglio) che tengono conto delle particolari condizioni e caratteristiche del box auto, in modo da ottenere dati omogenei e quindi comparabili.

3.3. **Determinazione del valore di mercato con il metodo diretto**

Allo scopo di individuare l'intervallo di oscillazione dei valori medi per immobili con tipologia simile e destinazione analoga a quella presente nel complesso immobiliare in oggetto, si sono estrapolati i dati relativi alla zona ove è ubicato l'immobile in esame, desunti da transazioni riferite all'attuale periodo e dai valori esposti dall'Osservatorio Immobiliare, applicando idonei coefficienti di adeguamento e ragguaglio per garantire una corretta comparazione e l'omogeneità dei dati.

Il valore unitario è stato perciò rettificato, trattandosi di box auto, tenendo conto di:

- posizione;
- superficie, accessibilità;



Il valore di mercato così calcolato, ritenuto più attendibile per la tipologia cui appartiene il bene (sub 61) in esame e per i potenziali acquirenti, generalmente proprietari delle unità residenziali del complesso, è risultato di **500,00 €/mq**.

Dall'applicazione del valore unitario determinato come sopra, applicato alla reale consistenza, discende il seguente valore per il bene in questione:



Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 – 95126 Catania- Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net;

Pagina 7



UBICAZIONE	CIVICO	PIANO	Id. Catastale	SUPERFICIE IN MQ	VALORE UNITARIO (€ mq)	VALORE TOTALE (€)
Via A.Alberghina	10	P primo seminterrato	925 sub 61	51	€ 500,00	€ 25.500,00

3.4. Determinazione del valore di mercato con il metodo indiretto

Per quanto concerne la determinazione degli importi delle locazioni di consistenze immobiliari da utilizzare per il metodo indiretto, si è proceduto raffrontando i dati desunti dai valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare con quelli desunti dal mercato.

Dai dati dell'Osservatorio risulta che il valore locativo in euro/mq x mese per box auto ubicati nel Comune di Caltagirone (CT) in stato conservativo normale in zona semi periferica oscilla tra un valore min. di 1€/mq x mese ed un valore max. di 2 €/mq x mese; il valore medio unitario è pertanto $V_m = 1,5 \text{ €/mq x mese}$.

Il valore precedentemente ottenuto è stato raffrontato con i valori delle locazioni di mercato e poi rapportato all'unità oggetto di stima adoperando coefficienti correttivi del tutto analoghi a quelli utilizzati in precedenza per il metodo diretto.

Il valore al metro quadro per l'unità oggetto di stima posta al primo piano interrato risulta pertanto pari a **1,5 €/mq x mese**, già depurato dei costi di gestione.

Per quanto concerne il saggio di capitalizzazione (R), con riferimento all'indagine di mercato condotta ed ai listini immobiliari, si è assunto il valore **R= 4,00%**;

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 – 95126 Catania- Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net;

Pagina 8

Pertanto, si può attribuire come valore locativo unitario (VL):

V_L = 1,5 €/mq x mese pari a 18,00 €/mq x anno, già depurato dei costi di gestione.

Il valore di locazione capitalizzato al predetto saggio (4%) permette di calcolare il valore dell'unità immobiliare, come riportato nella tabella che segue:

UBICAZIONE	CIVICO	PIANO	Sub.	Superficie in mq	VALORE LOCATIVO UNITARIO (€/mq x anno)	VALORE LOCATIVO ANNUO	SAGGIO DI CAPITAL.	VALORE TOTALE (€)
Via A. Alberghina	10	Primo interrato	61	51	€ 18,00	€ 918,00	4,00%	€ 22.950,00

3.5. Riconciliazione dei valori

I valori ottenuti con i due metodi su indicati sono in accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale. Pertanto si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica.

Si ottiene così il seguente valore dell'unità immobiliare.

Sub. 55 Piano 1° Interrato (€ 25.500,00 + € 22.950,00) / 2 = € 24.225,00

L'entrata in vigore del D.L. 27 giugno 2015 n. 83, convertito in L. 6 agosto 2015 n. 132, ha imposto, nelle vendite da procedure esecutive e fallimentari, una detrazione percentuale del valore degli immobili stimati per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, assenza di garanzia che viene imposta, ad esempio dal Tribunale di Catania nei mandati per esecuzione immobiliare, in una aliquota che varia tra il 15 ed il 20%.

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 – 95126 Catania- Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net;

Pagina 9

Il valore dell'unità immobiliare in esame, alla luce di quanto rappresentato nel corso della relazione va pertanto ridotto, a parere dello scrivente del 15 % pervenendo infine al più probabile valore di mercato di immobile da portare all'asta pari ad € 20.591,25 e, in cifra tonda, **€ 20.000,00 (ventimila euro)**.

4. CONCLUSIONI

Sulla base delle su indicate considerazioni e dei conteggi effettuati, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il valore della unità immobiliare come sopra individuata, sia il seguente:

UBICAZIONE	CIVICO	PIANO	Id. Catastale	VALORE TOTALE (€) in cifra tonda
Via A. Alberghina CALTAGIRONE	10	P. 1° interrato	925 sub 61	€ 20.000,00

(diconsi euro ventimila/00 per l'unità catastale part.lla 925 sub 61).

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Catania, 28/06/2022

Il tecnico

F.to Ing. Giovanni LA ROSA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 – 95126 Catania- Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net;

Pagina 10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- foto ingresso garage;
- planimetria e visura catastale;
- valori dell'osservatorio immobiliare secondo sem. 2021.



Dr. Ing. Giovanni La Rosa

Viale Artale Alagona n. 39 – 95126 Catania- Tel. 095 3524325

PEC: giovanni.larosa3@ingpec.eu; - mail: glarosa@studiointech.net;

Pagina 11

