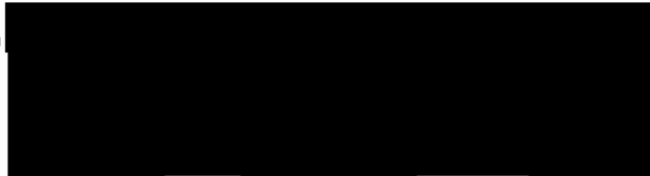


TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE



G.D. DOTT. NICOLA LA MANTIA

Fallimento



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. DOTT. ING. RAFFAELE BOVO

Via M. Sangiorgi, 58

95129 Catania

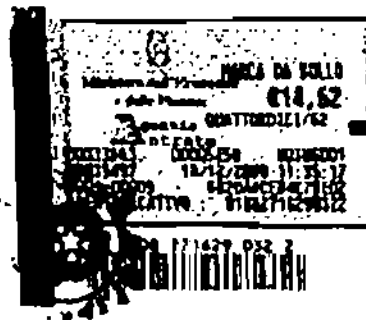
Tel e fax. 095/7477849





TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



INDICE:

1 - Premessa 2

2 - Svolgimento delle operazioni peritali 2

3 - Individuazione dei beni costituenti la massa fallimentare 3

4 - Descrizione degli immobili oggetto di stima 6

5 - Stima degli immobili costituenti la massa fallimentare 10

6 - Conclusioni 18

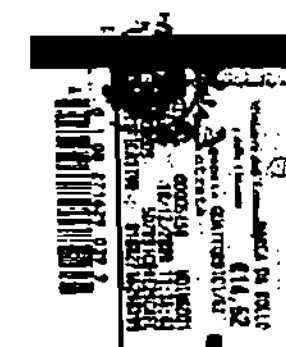
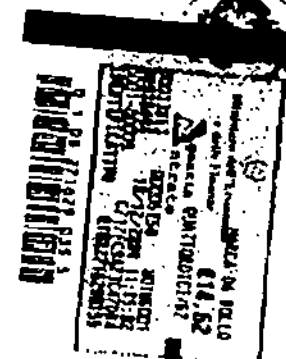
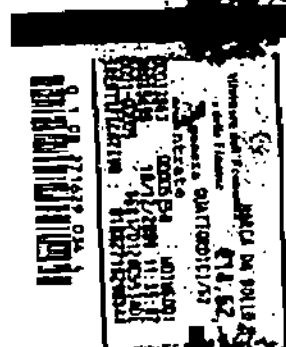
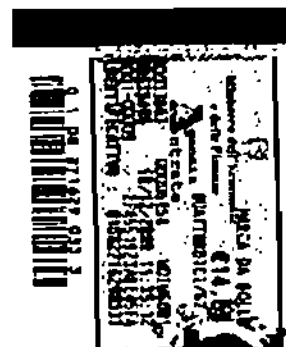
7 - Allegati 19

1 - Premessa

Con provvedimento del 4.05.2009, depositato in cancelleria il 5.05.2009 e pervenuto allo scrivente con raccomandata A/R del 14/05/2009, spedita dal Curatore del Fallimento [redacted] rag. Gaetano Cannarozzo, il Giudice Delegato dott. Nicola La Mantia, nominava il sottoscritto consulente della curatela per l'individuazione e stima dei beni immobili del suddetto fallimento, che non erano stati stimati dal precedente consulente [redacted]. Lo scrivente pertanto, si metteva in contatto con quest'ultima per il dovuto passaggio di consegne essendo la stessa, " in possesso di notizie e varia documentazione inerenti il fallimento ".

2 - Svolgimento delle operazioni peritali.

Le azioni propedeutiche alle operazioni peritali, previi accordi telefonici con le parti coinvolte, avevano inizio nei giorni successivi la nomina. Veniva contattato il rag. Gaetano Cannarozzo il quale metteva a disposizione dello scrivente sia le chiavi in suo possesso che la documentazione necessaria. Veniva contattata inoltre [redacted] che metteva al corrente il sottoscritto del lavoro effettuato, dei risultati raggiunti fornendo informazioni utili per il proseguimento delle operazioni di individuazione dei beni da stimare. Era-



no effettuate presso il N.C.E.U. di Catania ricerche, al fine di reperire fogli di mappa e planimetrie catastali con visure anche storiche. Per quanto concerne i due Garage siti a Bronte, si è riscontrato che sono censiti rispettivamente al:

(foglio 96, p.lla 661, sub 24, cat. C/6, classe 4, mq 17);

(foglio 96, p.lla 661, sub 25, cat. C/6, classe 4, mq 17);

In occasione del sopralluogo, il C.T.U. ha potuto accedere al garage identificato con il subalterno 25 (v. foto 9 e 11) mentre non è stato possibile accedere al subalterno 24 (v. foto 10) in quanto le chiavi fornite allo stesso dal curatore non aprivano la serratura; risulta pertanto plausibile ritenere che quest'ultima sia stata sostituita. Tale impedimento tuttavia non impedisce la stima dell'immobile in quanto risulta pressoché identico al garage adiacente (sub. 25) sia come superficie che in altezza, tale affermazione viene confortata anche dal riscontro delle planimetrie che si allegano.

Per i succitati immobili inizialmente non è stato possibile reperire le planimetrie necessarie per individuarli, in quanto dopo diverse ricerche effettuate direttamente dai fascicoli cartacei, allo stato attuale, non sono nella disponibilità dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio. Si allega nello specifico un'Attestazione dell'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del Territorio, a firma del responsabile dell'unità organizzativa, dove si dichiara che: "dentro la busta mod. 58 non è presente né planimetria né lo schizzo planimetrico di accertamento sul mod. 55". Per l'individuazione dei suddetti immobili ci si è avvalsi di planimetrie catastali reperite da terzi che hanno consentito l'individuazione dei beni e che si allegano alla presente relazione.

3 - Individuazione dei beni costituenti la massa fallimentare.

I beni appresi alla massa fallimentare oggetto dell'incarico conferito sono rappresentati per come si evince dalle indicazioni dettate nell'ultima relazione notarile, sono i seguenti :

1. Garage sito a Bronte in viale Giulio Cesare n. 22 piano ISS, scala A di mq 17 (censito al foglio 96, p.lla 661, sub 24, cat. C/6, classe 4, mq 17);
2. Garage sito a Bronte in viale Giulio Cesare n.22, piano ISS, scala A, di mq 17 (censito al foglio 96, p.lla 661, sub 25, cat. C/6, classe 4, mq 17);
3. Opificio (cabina ENEL) sito a Bronte in viale Giulio Cesare n. 22 piano S (con-

sito al foglio 96, p.lta 661 sub 38, cat.D/1)

4. Garage di mq 15, sito in Sant'Agata Li Bartolanti in Viale dell'Autonomia n. 3
(censito al foglio 3, p.lta 895, sub 12, categoria C/6).

1. e 2. Garage siti nel Comune di Bronte, in catasto al FG. 96:

Individuazione degli immobili (natura e tipologia): i cespiti oggetto di stima consistono in due garage adiacenti;

Ubicazione degli immobili: i cespiti individuati nel locale cantinato dell'edificio sito in Bronte in viale Giulio Cesare n. 22 piano 1SS, scala A;

Identificazione degli estremi catastali e dei confini: i due garage sono catastalmente identificati al foglio di mappa n° 96 del Comune di Bronte (CT), particella n° 661.

Il subalterno 24 - Cat.: C/6 - Classe: 4 - Consistenza: 17 m² - Rendita: € 26,34 (cfr. all. 4.5) confina a Est con il subalterno 25 di proprietà della ditta fallita, a Nord con il terrapieno, a Sud con la corsia di svicolo e ad Ovest con il subalterno 23 di proprietà di [REDACTED]

Il subalterno 25 - Cat.: C/6 - Classe: 4 - Consistenza: 17 m² - Rendita: € 26,34 (cfr. all. 4.5) confina a Est e a Nord con il terrapieno, a Sud con la corsia di svicolo e ad Ovest con il subalterno 24 di proprietà anch'esso della ditta fallita. Ai due garage si accede dal viale Giulio Cesare al civ. 22 attraverso un cancello d'ingresso in ferro e una rampa. Dalla rampa si giunge al garage attraverso una corsia di svicolo che consente la manovra e l'accesso ai nove garage del piano cantinato identificati catastalmente dal sub.17 al sub 25.

3. Opificio (locale tecnico adibito a cabina Enel) sito nel Comune di Bronte, in catasto al FG. 96:

Individuazione dell'immobile (natura e tipologia): il cespite oggetto di stima consiste in vano posto all'interno della proprietà relativa all'edificio succitato;

Ubicazione dell'immobile: il cespite individuato nel locale cantinato dell'edificio sito in Bronte in viale Giulio Cesare n. 26 piano seminterrato, scala B (v. foto 8);

Identificazione degli estremi catastali e dei confini: il locale risulta catastalmente identificato al foglio di mappa n° 96 del Comune di Bronte (CT), particella n° 661 al subalterno 38 - Cat.: D/1 - Classe: x - Consistenza: 21 m² - Rendita: € 25,82 (v. allegato planimetrico catastale) confina a Ovest con il locale garage della palazzina B, a Nord Sud e ad Est con la proprietà della ditta [REDACTED] risulta attualmente di proprietà di [REDACTED]

4. Garage di mq 15, sito nel Comune di Sant'Agata Li Bertiati in Via dell'Autonomia n. 3 piano I (censito al foglio 3, p.la 895, sub 12, categoria C/6).

Individuazione dell'immobile (natura e tipologia): il cespite oggetto di stima consiste in un garage posto all'interno della proprietà relativa all'edificio succitato;

Ubicazione dell'immobile: il cespite in realtà risulta individuato nel locale cantinato dell'edificio sito Sant'Agata Li Bertiati (CT) in via dell'Autonomia 86 di estensione catastale pari a 15 m² (v. foto 1-4);

Identificazioni degli estremi catastali e dei confini: il locale risulta catastalmente identificato al foglio di mappa n° 3 del comune di Sant'Agata Li Bertiati (CT) particella n° 895 al subalterno 12 - Cat.: C/6 - Classe: 3 - Consistenza: 15 m² - Rendita: € 42,61 (v. allegato planimetrico catastale) confina a Ovest con area comune, a Sud con intercapedine e Est con intercapedine su via Di San Giuliano a Nord con la stessa ditta, proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] Tale immobile non risulta più appartenente alla massa fallimentare in quanto regolarmente venduto a [REDACTED]

Oltre ai beni individuati dalla relazione notarile c'è da aggiungere il seguente terreno edificabile e parzialmente edificato:

5. Terreno edificabile di mq 1050, sito in viale Giulio Cesare n. 22 (censito al foglio 96, p.la 663).

Individuazione dell'immobile (natura e tipologia): il cespite oggetto di stima consiste in un terreno edificabile, nel Comune di Bronte, da adibire ad edilizia residenziale, confinante ad Est con il Viale Giulio Cesare, a Nord e ad Ovest con l'area di pertinenza delle palazzine già edificate dalla Ditta [REDACTED] mentre a Sud con altra ditta (v. foto 12 - 14);

Ubicazione dell'immobile: il cespite in realtà risulta individuato nell'area adiacente la palazzina già edificata dalla ditta [REDACTED] dove si trovano sia i garage che il locale tecnico. Su questo terreno esiste, allo stato attuale, la struttura della costruenda palazzina realizzata sempre dalla stessa ditta fino al primo livello del fabbricato. L'immobile ha un'estensione catastale pari a 1050 m².

Identificazione degli estremi catastali e dei confini: il terreno risulta catastalmente identificato al foglio di mappa n° 96 del comune di Bronte (CT) particella n° 663 - Partita 33310 - Classe: 3 - Superficie: 1050 m² - Reddito Dom: € 6,24 - Reddito Agr.: € 1,63 (v. allegato planimetrico catastale) confina a Ovest con area comune comprendente la particella 64, a Nord con area comune delimitata dalla particella 662, a Est con la via Giulio Cesare e a Sud con proprietà di altra ditta delimitata dalla particella 679. Attualmente la particella 663 risulta di proprietà di [REDACTED]

Si precisa che per i beni sopraelencati si sono resi necessari accertamenti, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gravina, Sant'Agata Li Battisti, Catania e Bronte al fine di verificare sia la destinazione urbanistica dei terreni che la regolarità degli immobili che insistono sugli stessi.



4 - Descrizione degli immobili oggetto di stima.

Dopo aver individuato i beni che effettivamente fanno parte della massa fallimentare dall'elenco del precedente paragrafo si è arrivati all'individuazione dei seguenti beni che saranno oggetto di stima:

4.1 Garage sito a Bronte in viale Giulio Cesare n. 22 piano ISS, scala A di mq 17 (censito al foglio 96, p.lta 661, sub 24, cat. C/6, classe 4, mq 17); Locale adibito a deposito garage dell'edificio succitato, ubicato al piano sottoterra.

Caratteristiche: La ricognizione visiva del locale deposito-garage non ha potuto aver luogo in quanto non è stato possibile entrare nello stesso, malgrado ciò, poiché il garage è analogo a quello adiacente, si può affermare (attraverso la misurazione strumentale del garage posto in adiacenza) che le dimensioni reali superano i venti metri quadrati, con uno scostamento rispetto alle dimensioni riscontrate nella visura catastale e nella planimetria allegata di circa quattro metri quadrati (cfr. all. 4.7);

L'accesso al garage è consentito attraverso una rampa ed una comoda corsia di stappo-

vra ed è dotata di una serranda di chiusura di tipo avvolgibile.

Stato di possesso e occupazione: In base alla documentazione in possesso dello scrivente allegata alla relazione ed all'esito del sopralluogo, il bene immobile in oggetto risulta appartenere interamente al fallito [REDACTED]. Il garage tuttavia viene oggi utilizzato da terzi i quali, interpellati sul punto affermavano di esserne legittimi proprietari sulla scorta di un atto di acquisto che consegnavano allo scrivente (v. allegato n° 4.13). Tuttavia, dal suddetto atto si evince che il garage venduto è censito al sub. 23 e non al sub. 24 che ricade nell'attivo fallimentare secondo le planimetrie rinvenute dallo scrivente. Inoltre, il suddetto atto di acquisto è stato poi superato, per come si evince dalla visura storica, dall'atto del 1998 con cui il sub 23 è stato trasferito al sig. [REDACTED]. Pertanto il garage censito al sub. 24 di proprietà del fallito è detenuto abusivamente da terzi che ne hanno cambiato la serratura;

- 4.2 Garage sito a Bronte in viale Giulio Cesare n. 22 piano 1SS, scala A di mq 17 (censito al foglio 96, p.la 661, sub 25, cat. C/6, classe 4, mq 17); Locale adibito a deposito garage dell'edificio succitato, ubicato al piano sottostada.

Caratteristiche: La ricognizione visiva del locale deposito-garage ha permesso di appurare (attraverso la misurazione strumentale dei luoghi) che le dimensioni reali superano i venti metri quadrati, con uno scostamento rispetto alle dimensioni riscontrate nella visura catastale e nella planimetria allegata di circa quattro metri quadrati (cfr. ril. 3);

Il deposito-garage presenta soffitti e pareti intonacati al civile, pavimentazione continua in conglomerato cementizio con superficie liscia ed una serranda d'ingresso del tipo avvolgibile. L'accesso al garage è consentito attraverso una rampa ed una comoda corsia di manovra.

Stato di possesso e occupazione: In base alla documentazione in possesso dello scrivente allegata alla relazione ed all'esito del sopralluogo, il bene immobile in oggetto risulta appartenere interamente al fallito [REDACTED]. Al garage si è potuto accedere regolarmente aprendo la serranda metallica grazie alla chiave fornita allo scrivente dal custode. L'immobile rientra tra i beni appresi alla massa e si trova nella disponibilità della curatela.

4.3 Locale tecnico (Opificio) sito a Bronte in viale Giulio Cesare n. 22 piano ISS, scala A di mq 17 (censito al foglio 96, p.lla 661, sub 25, cat. C/6, classe 4, mq 17); Locale adibito a cabina di trasformazione (ENEL), ubicato al piano sottostada.

Caratteristiche: La ricognizione visiva del locale si è potuta effettuare solo dall'esterno, ma dalle planimetrie del locale si è potuto appurare (attraverso la misurazione strumentale dei lunghi) che le dimensioni reali superano i trenta metri quadrati.(cfr. all. 4.9);

Stato di possesso e occupazione: In base alla documentazione in possesso dello scrivente allegata alla relazione ed all'esito del sopralluogo, il bene immobile in oggetto risulta appartenere interamente al fallito Petralia Giuseppe. Il locale tuttavia viene oggi utilizzato dal locale gestore per l'energia elettrica (ENEL) che lo utilizza come cabina di trasformazione.

4.4 Terreno edificabile di mq 1050, sito in viale Giulio Cesare n. 22 (censito al foglio 96, p.lla 663).

Caratteristiche esterne: Dalla ricognizione visiva del cespite (v. foto) si può osservare che su di esso si stava portando a compimento la costruzione di un fabbricato. Si vede chiaramente l'estensione dello stesso e la realizzazione del primo livello. Sono visibili le plinthe e i ferri relativi al primo solaio dell'edificio. Da un'attenta ricerca documentale condotta per risalire ai permessi edificatori del costruendo edificio e dall'esame del fascicolo edilizio del fabbricato si evince che esisteva regolare concessione edilizia relativa alla costruzione di una palazzina da adibire ad uso civile abitazione di cui alla pratica edilizia n° 3274, presentata in data 14.05.1985 e una successiva variante n° 768/87 con data di rilascio del 15.01.1987 e che lo stesso doveva ultimarsi entro tre anni dalla data medesima. Il progetto non è stato mai portato a compimento e pertanto la concessione risulta decaduta.

La zona risulta completamente urbanizzata e servita di tutte le opere di urbanizzazione primaria, compresa strada di accesso carrabile completa di impianti di pubblica illuminazione e fognatura.

Destinazione urbanistica: il terreno in virtù delle proprie caratteristiche, nello stramento urbanistico vigente del Comune di Bronte, è così individuato:

- p.lle: 62-63-64-662-454 (dove ricade la particella successivamente creata n° 663) ricadono in seno al vigente Programma di Fabbricazione ed annesso Regolamento Edilizio Comunale approvato con Decreto Assessoriale n°47/79 del 15/03/1979 in zona "B".

Il terreno ricade in zona P.R.G. i cui parametri edilizi sono espressi nell'allegato certificato rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Bronte e qui di seguito riportati:

- indice di edificabilità fondiaria: che $5,00 \text{ m}^3 / \text{m}^2$;
- rapporto di copertura fondiario: 0,80;
- altezza massima consentita: m 11,00;
- distacco tra i fabbricati: m 10,00 o in aderenza;
- numero massimo di piani realizzabili: n° 3;
- destinazione dell'attività edilizia: fabbricato urbano.

prevedeva la costruzione di una palazzina con un calcolo delle superfici così distribuito:

- sup. fondiaria totale pari a $\text{m}^2 1010,52$;
- sup. coperta totale pari a $\text{m}^2 409,78$;
- sup. a parcheggio pari a $\text{m}^2 153,08$;

Da progetto per il fabbricato è prevista un'altezza media di m 11,00. Da tali valori di progetto si determina la capacità volumetrica edificatoria del terreno che risulta "vuoto per pieno" pari a: $409,78 \times 11 = 4507,58 \text{ m}^3$.

La costruzione del fabbricato per come sopra descritto ha avuto un inizio lavori databile agli inizi degli anni '80 e successivamente interrotti (v. foto 12 - 14), mentre era in corso di realizzazione il solaio del primo livello. Degli accertamenti effettuati all'ufficio tecnico del Comune di Bronte si è potuto verificare che per la zona rimangono attualmente valide le norme di attuazione urbanistica del PRG esistenti al momento del rilascio della concessione edilizia e che pertanto rimangono validi gli standard utilizzati nella precedente concessione edilizia. A verifica di quanto esposto il CTU ha avuto la possibilità di avere ulteriore conferma della superiore affermazione dai colloqui intercorsi con il Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Bronte.

Pertanto sul terreno in esame è possibile realizzare quanto già presentato nella precedente concessione edilizia e che sarà cura della presente consulenza tecnica svolgere tutti gli accertamenti preventivi e le valutazioni necessarie, alla quantificazione del Valore di Mercato di siffatti beni immobili.

5 - Stima degli immobili costituenti la massa fulimentare.

I metodi di stima che nel caso specifico risultano più indicati e che saranno adottati per determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della presente consulenza sono:

1. Metodo sintetico comparativo - in base al confronto con unità similari;
2. Metodo analitico - stima in base alla capitalizzazione del reddito;
3. Valore dell'area, ad edificazione avvenuta in funzione del costo di costruzione;
4. Metodo analitico di permuta.

Questi metodi saranno utilizzati ponendoli a confronto e mediando le valutazioni ottenute per ricavare il valore venale dell'unità immobiliare in esame.

Stima del garage e dell'opificio (cabina Enel) sita nel Comune di Broletto viale Giulio Cesare n.22.

Per il calcolo della superficie delle unità principali si è considerata quella commerciale determinata dall'applicazione del DPR 138/98.

La superficie dei due garage è stata pertanto determinata in mq 20,00 ciascuno di superficie utile, mentre il locale tecnico ha una superficie di circa mq 30,00.

Poiché trattasi di immobili con caratteristiche tecniche, qualitative e tipologiche ben definibili nelle rispettive zone di ubicazione, si ritiene che i criteri valutativi più affidabili, siano quello sintetico-comparativo, cioè per confronto con unità similari che quello analitico ossia per capitalizzazione del reddito.

a) Stima sintetica -- Metodo Sintetico Comparativo.

Tale metodo si basa sulla valutazione della tipologia, stato di rifinitura, condizioni attuali di manutenzione dell'immobile, nonché delle recenti compravendite effettuate in zona. Nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati nelle vicinanze di quelli in esame ovvero in zo-

ne abbastanza comparabili. I dati accertati opportunamente estrapolati, hanno fornito valide indicazioni, che consentono di tener conto della posizione nel contesto urbano ed in particolare:

- delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso ed alla consistenza complessiva;
- delle caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza di servizi pubblici collettivi con particolare riguardo ai trasporti, nonché la rispondenza della zona a particolari esigenze abitative e residenziali;
- dell'andamento dei prezzi e delle condizioni del mercato.

Si è altresì tenuto conto dei dati forniti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riguardante l'area ove ricade l'immobile per il periodo relativo al primo semestre '09.

Pertanto sulla scorta di indagini di mercato sul luogo e dall'analisi di listini di agenzie specializzate nel settore immobiliare, anche per le zone limitrofe a quella in esame, risulta che il mercato per immobili nella stessa zona o in zone similari registra un valore a mq da € 600,00 fino a € 800,00, per cui, tenuto conto di quanto messo in evidenza nella descrizione, riguardo lo stato di conservazione e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, e della situazione attuale del mercato, reputo equo un valore al mq come sotto indicato, ottenuto applicando dei coefficienti correttivi ai valori medi di immobili simili nell'area in esame. Tale valore medio corretto (K_{cor}), ottenuto dal prodotto di singoli coefficienti relativi alle caratteristiche dell'u.i. ed alla sua disponibilità considerando inoltre lo stato di manutenzione dell'immobile (solai, pavimentazione e rivestimento murario), degli impianti (elettrico, idraulico), si ottiene:

Determinazione del coefficiente K_{cor} :

Dalla stima in funzione dei parametri di controllo si è determinato $K_{cor}=0,90$.

$$€ (600,00+800,00)/2 \times 0,90 = 630,00 €/mq$$

Superficie commerciale mq x valore €:

$$mq 20,00 \times €/mq 630,00 = € 12.600,00$$

Vv = € 12.600,00 per ciascun garage

b) Stima analitica - Metodo della capitalizzazione del reddito.

Basandosi sui valori di mercato delle locazioni, nella zona e per la tipologia del ospite, si suppone che il canone di locazione attuale sia di € 60,00 e venga corrisposto con 12 rate mensili anticipate; posticipando alla fine dell'anno l'ammontare delle rate si ha:

canone mensile	€ 60,00
60,00 (canone mensile) - 20% (spese e tasse)	€ 48,00
48,00 € x 12 (mesi)	€ 576,00

Capitalizzando il tutto al tasso annuale di attualizzazione del 5,00 % si avrà: € 11.520,00

In conclusione, trattasi di immobili inseriti nello stesso contesto edilizio del bene su descritto. Tali immobili possono suscitare l'interesse all'acquisto di chi ha la necessità di asservirli o ad un'attività commerciale vicina o ad un immobile residenziale dello stesso condominio. Pertanto facendo la media dei risultati ottenuti, si ricava il seguente valore degli immobile in cifra tonda pari a: € 12.000,00 (dodicimila/00) per ciascun garage, ad un importo pari a: € 15.000,00 (quindicimila/00) per il locale tecnico attualmente destinato a cabina Enel.

Stima del terreno edificabile, sito in viale Giulio Cesare n. 22 (consolle al foglio 96, p.lla 663).

Per determinare il valore di mercato del terreno edificabile in oggetto utilizzando i suddetti parametri urbanistici, poiché trattasi di terreno situato in posizione centrale e strategica vicino ad una via di comunicazione importante per il paese come Viale Cavalieri di Vittorio Veneto risulta fondamentale determinare il valore dello stesso in funzione della potenzialità edificatoria dell'area. Per la determinazione del valore dell'originaria unità edilizia, si utilizzeranno due metodi appresso elencati, dove verranno utilizzate valutazioni genericamente prudenziali sia nei valori numerici a corpo, sia nella destinazione d'uso. Si considera infatti, per la valutazione numerica del vano abitativo 100 m³ e la destinazione dell'edificio è totalmente riferita ad uso residenziale. In realtà il vano a m³ può avere valori inferiori e per l'edificio sarebbe più redditizio adibire i primi livelli ad attività commerciale che nella specificità dei luoghi è più appetibile e di maggior valore. Questa impostazione nasce dall'esigenza di tener conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare e in ogni caso di favorire la vendita all'asta.

Metodo di valutazione a vano abitativo (€/vano):

Il primo parametro di valutazione è il calcolo della volumetria.

L'indice di densità fondiaria sarà pari a: $5,00 \text{ m}^3 / \text{m}^2$;

Il volume massimo ammissibile sarà pertanto $= 1050 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ m}^3 / \text{m}^2 = 5250,00 \text{ m}^3$

Per completezza si esegue il calcolo dei vani potenziali corrispondenti a tale volumetria. La tipologia edilizia della zona in esame comporta una cubatura media omnicomprensiva v.p.p. del vano abitativo di 100 metri cubi a vano (comprendendo in esso anche le parti non abitabili quali autorimesse, botteghe, ecc.). Da ciò ne consegue che:

$$5250,00 \text{ m}^3 : 100 \text{ m}^3 / \text{vano} = 52,5 \text{ vani potenziali}$$

Conformemente alla normativa attualmente vigente a mezzo di apposito strumento urbanistico, in seno al P.R.G. adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 40 del 15.06.2006 il terreno ricade in zona B. Nell'applicazione dei seguenti metodi, si farà riferimento al progetto ad una palazzina analoga a quella presentata nel precedente programma costruttivo in variante al progetto. Rimarranno tipologia e i parametri urbanistici stabiliti in sede di redazione del progetto presentato, che ha avuto regolare concessione edilizia e che per quanto concerne i parametri urbanistici è attualmente valido come risulta dal certificato rilasciato in data 30.11.2009. L'insediamento residenziale edificabile nel terreno in esame prevede un'area coperta tale da consentire la creazione di 3 unità abitative da 5 vani/cad. per piano, e di realizzare inoltre un numero massimo di piani pari a tre. Da un'analisi effettuata su recenti compravendite di immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, e dai dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, curato dall'Agenzia del Territorio di Catania, il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare il prezzo a vano per appartamenti con buone rifiniture dotati di garage. Pertanto si stima un valore di € 40.000,00/vano, ed un costo di costruzione di 24.000,00/vano.

Tenendo conto anche della volumetria esistente e delle parti strutturali già eseguite ma da demolire, si è ritenuto di tenerne conto delle spese necessarie alle opere di bonifica (demolizioni, carico dei materiali di risulta sul cassone di raccolta e trasporto a rifluo) compresi gli oneri di conferimento a discarica che saranno considerate a percentuale in base al metodo utilizzato.

Totale cubatura edificabile sul lotto in esame:

$$(1050,00 \times 5) = \text{m}^2 5250,00$$

Vani teorici realizzabili:

$$(5250,00 \text{ m}^2 : 100 \text{ m}^2 / \text{vano}) = \text{N}^\circ 52,50$$

Vani di progetto considerati:

$$(4500,00 \text{ m}^2 : 100 \text{ m}^2 / \text{vano}) = \text{N}^\circ 45,00$$

Valore di mercato dell'edificio:

$$(\text{€ } 40.000,00 / \text{vano} \times 45,0 \text{ vani}) = \text{€ } 1.800.000,00$$

Il valore dell'edificio sarà di € 1.800.000,00

Metodo di valutazione a valore di superficie (€/mq):

Per determinare le superfici realizzabili ricavate dal progetto già presentato all'Ufficio Urbanistica del Comune di Brolo. Da un'analisi effettuata su recenti compravendite di immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, e dai dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, curato dall'Agenzia del Territorio di Catania, il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare il prezzo unitario per costruzioni nuove pari a € 1200,00 al mq. di superficie lorda (compreso i terrazzi e i muri perimetrali) e per i box un valore di € 900,00 al mq.

Si considera un valore di mercato per Costruzioni nuove pari a € 1200,00 al mq e per i garage un valore di € 900,00 al mq. I singoli appartamenti avranno le seguenti distribuzioni di superfici:

Per il calcolo della superficie delle unità principali si ipotizza una superficie tale da contenere tre appartamenti di cinque vani a piano. Il singolo appartamento (tipo) avrà una superficie commerciale determinata dall'applicazione del DPR 138/98, mentre per i balconi ed i terrazzi la superficie sarà considerata fino al loro contorno.

Le superfici individuate sono state ragguagliate secondo coefficienti diversificati, in dipendenza delle funzionalità delle stesse superfici componenti:

- Cantine e soffitte...: 0,25;
- Balconi scoperti.....: 0,25;
- Terrazze scoperte... : 0,25;

Superfici (mq):

Superficie reale

(S.I.L.) appartamento tipo:..... 130,00 mq (Superficie comprensiva dei muri)

(S.I.N.) appartamento:..... 110,00 mq (Superficie interna netta)

balconi:.....80,00 mq

Superficie convenzionale

	Coefficiente	Sup. reale	Sup. convenzionale
Appartamento	1	130,00 mq	130,00 mq
Balconi	0,25	80,00 mq	20,00 mq
Totale			150,00 mq

La superficie dell'appartamento è stata pertanto determinata in mq 130,00 comprensiva di muri, di mq 110,00 di superficie utile e di mq 80,00 di balconi mentre l'altezza dell'immobile è di m 3,00.

Nella fattispecie, in virtù di tutte le sopraindicate specifiche connotazioni la superficie convenzionale da considerare dell'appartamento tipo è di 150,00 mq. Poiché per l'edificio in esame possono essere realizzati 3 appartamenti per piano (quindi 9 unità abitative) e una superficie da edificare a garage pari a 350 mq, si avrà:

$$(150,00 \text{ mq} \times 9) \times \text{€ } 1200,00 = 1.620.000,00 \text{ €}$$

$$350,00 \text{ mq} \times \text{€ } 900,00 = 315.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Totale} \quad 1.935.000,00 \text{ €}$$

Tale valore è coerente con quanto stimato con il primo metodo, in quanto ricade nell'alea estimale del 10%.

Il valore dell'edificio si ricaverà, dunque, facendo una media tra i valori trovati con i due metodi:

$$(1.800.000,00 + 1.935.000,00)/2 = 1.867.500,00 \text{ €}$$

a) Valore dell'area, ad edificazione avvenuta la frazione del costo di costruzione.

Conseguentemente alla stima già effettuata sul valore di mercato del costruendo edificio, procedendo analiticamente sulla base della normativa urbanistica vigente, possiamo definire le seguenti valutazioni:

Totale cubatura edificabile sul lotto in esame:

$$(1050,00 \times 5) = \text{m}^3 5250,00$$

Vani teorici realizzabili:

$$(5250,00 \text{ m}^3 : 100 \text{ m}^3 / \text{vano}) = \text{N}^\circ 52,50$$

Cubatura di progetto considerata: $\text{m}^3 4500,00$

Vani di progetto considerati:

$$(4500,00 \text{ m}^3 : 100 \text{ m}^3 / \text{vano}) = \text{N}^\circ \quad 45,00$$

Valore di mercato dell' edificio:

$$((€ 40.000,00/\text{vano} \times 45,0 \text{ vani}) + 1.935.000)/2 = \quad € \quad 1.867.500,00$$

Costo di costruzione:

$$(€ 24.000,00/\text{vano} \times 45,0 \text{ vani}) = \quad \text{a detrarre } € \quad 1.080.000,00$$

Bonifica dell'area - demolizione e oneri conf. a discarica:

$$(€ 1.080.000,00 \times 7,0 \%) = \quad \text{a detrarre } € \quad 75.600,00$$

Contributi concessori e varie:

$$\text{Contributo Costo di costruzione (v. Tabella Allegata)} = 23.243,49$$

$$\text{Oneri di urbanizzazione (v. Tabella Allegata)} = 27.225,00$$

Spese varie (trascrizione, diritti, marche, adempimenti catastali

$$\text{e quant'altro)} \quad \underline{\hspace{10em}} = 2.511,51$$

$$\text{sommano a detrarre } € \quad 60.000,00$$

Competenze tecniche:

$$(€ 1.080.000,00 \times 10\%) = \quad \text{a detrarre } € \quad 108.000,00$$

Utili d'impresa e spese generali:

$$(€ 1.080.000,00 \times 25\%) = \quad \text{a detrarre } € \quad \underline{270.000,00}$$

$$\text{Ricavi lordi:} \quad \quad \quad € \quad 273.900,00$$

Ricavo netto (attualizzato in tre anni al 5%):

$$(€ 273.900,00 / (1+0,05)^3) = \quad € \quad 236.605,12$$

A cui corrisponde un valore unitario dell'area pari a:

$$€ 236.605,12 / \text{mq } 1.050 = € 225,34/\text{mq}$$

b) Metodo analitico di permuta.

Negli ultimi anni, per le imprese costruttrici, vista l'impossibilità di disporre di grossi capitali, è diventato usuale offrire ai proprietari delle aree edificabili una quota del costruito in permuta. Anche in questo caso diventa prioritario determinare il valore dell'immobile finito che è per come calcolato di . 1.867.500,00 €.

Considerando un valore di permuta pari al 16% e considerando il costo di bonifica del terreno che incide per una percentuale che sarà circa del 4% si otterrà un valore complessivo di permuta pari al 12%.

Al proprietario del suolo edificatorio spetta pertanto:

$$(\text{€ } 1.867.500,00) \times 0,12\% = 224.100,00 \text{ € valore di mercato (Vm)}$$

Attualizzando il valore di mercato con tre annualità pari alla durata di realizzazione ed applicando un tasso $r = 5\%$ si ha:

$$\begin{aligned}\text{Valore area edificabile (Vno)} &= 224.100,00 \times 1/(1+r)^3; \\ &= 224.100,00 \times 1/(1,05)^3 = 193.586,00 \text{ €}\end{aligned}$$

A cui corrisponde un valore unitario dell'area pari a:

$$\text{€ } 193.586,00 / \text{mq } 1.050 = \text{€ } 184,37/\text{mq}$$

c) Metodo statistico comparativo.

Si è ritenuto opportuno considerare, come ulteriore metodo di stima, la stima in base al confronto diretto con il prezzo medio del mercato degli immobili aventi le stesse caratteristiche dell'area in esame. Si sono effettuate indagini a campione su lotti di terreno edificabile e zone di PRG regolamentate da analoghi standard urbanistici localizzati nello stesso Comune o in zone di Comuni vicini sempre nell'ambito del comprensorio Etneo. I prezzi medi per zona, sono estrapolati e mediati dalle seguenti fonti:

- ◆ banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del Territorio;
- ◆ quotazioni medie indicative fornite da riviste specializzate e da Agenzie Immobiliari.

Si ricava, considerando diversi parametri, apportando opportune correzioni e considerando inoltre la svalutazione per i lavori di bonifica da effettuare si troverà un valore unitario plausibile pari a:

$$\text{€ } 180,00/\text{mq}$$

A questo punto si può determinare il più probabile valore unitario attribuibile al terreno in esame, si otterrà facendo la media dei risultati ottenuti con metodi soprastanti si ricava il seguente valore:

$$\text{€}/\text{mq}(225,34 + 184,37 + 180,00)/3 = 196,57$$

Di conseguenza, ricordando che il terreno edificabile in oggetto ha un'estensione di 1050 mq, il suo valore di mercato sarà pari a:

$$196,57 \times 1050 = 206.398,50 \text{ €}$$

In conclusione, in virtù di quanto sopra esposto, in considerazione delle modalità di alienazione del bene (asta giudiziaria, ecc.), il valore di mercato dell'immobile ottenuto

viene arrotondato per difetto che in cifra tonda sarà pari a Euro 205.000,00 (duecentocinquemila/00) che può essere utilizzato come base d'asta.

Si intende, infine, precisare circa l'opportunità di vendere i beni in un unico lotto o in lotti separati, che sia la tipologia dei beni che le loro dimensioni rendono praticabili entrambe le soluzioni ossia o in lotto unico o la vendita separata in lotti distinti ma non il loro frazionamento.

6 - Conclusioni.

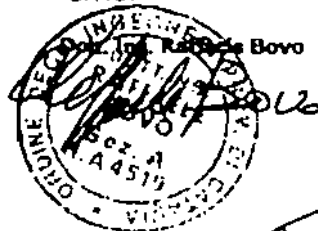
Alla luce dei sopralluoghi effettuati, dai dati rilevati, dai consuegi eseguiti e dalle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili ricaduti nell'attivo fallimentare è il seguente:

1. Valore del garage sito in Bronte sub. 24 pari a: € 12.000,00;
2. Valore del garage sito in Bronte sub. 25 pari a: € 12.000,00;
3. Valore del locale sito in Bronte sub. 38 pari a: € 15.000,00
4. Valore del terreno edificabile sito in Bronte: € 205.000,00

Queste sono le conclusioni alle quali lo scrivente è giunto al termine delle operazioni di consulenza. Riteneo di aver svolto con scrupolo in adempimento a quanto richiesto, il sottoscritto C.T.U. rassegna la seguente relazione e la deposita presso la Cancelleria, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e si pone a Sua completa disposizione per ulteriori chiarimenti.

Catania il 14 dicembre '09

Il C.T.U.



Deposita in Cancelleria

del

18-12-2009

V. agli atti e al custode
CF. 18.12.09, C.T.U.