

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
CAUSA ISCRITTA AL N. 140/2019
SEZIONE IV CIVILE FALLIMENTARE

Sentenza: n.140/2019 del 12 Settembre 2019
Giudice Delegato: Dott.ssa Alessandra Bellia
Curatore: Dott. Tito Antonio Giuffrida



CONSULENZA TECNICA
DEL
DOTT. ING. ALESSANDRO ANTONIO BASILE

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	3
3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA.....	4
4. CONCLUSIONE	31
ALLEGATI.....	33

1. PREMESSA

Con il provvedimento del 09 Ottobre 2020, l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Alessandra Bellia visto quanto rappresentato del Dott. Tito Antonio Giuffrida, curatore del fallimento della soc.

nominava il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 3799, nella **procedura n.140/2019 Reg. Gen fall.** relativo al **FALLIMENTO**, perito estimatore del bene immobile indicato dal curatore del fallimento.

Nello specifico il curatore fallimentare, Dott. Tito Antonio Giuffrida, ha fatto presente della necessità di dover conferire l'incarico di stima del bene immobile di seguito indicato per poter procedere alla successiva vendita:

- **Capannone sito in Catania identificato al foglio 42, particella 426, sub. 13, categoria catastale D/8, indirizzo Strada Passo del Fico sn piano terra, sede della fallita e attualmente soggetto a contratto di locazione.**

Il sottoscritto CTU, accettato l'incarico, procede, dunque allo studio e alla ricerca dei documenti utili per rispondere al mandato del giudice.

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU dopo aver accettato il superiore incarico ed aver effettuato le adeguate ricerche presso l'Agenzia del territorio, richiedendo le visure catastali dei beni e le relative planimetrie, fissava, dunque, la data d'inizio delle operazioni peritali, di comune accordo con il curatore del fallimento Dott. Tito Antonio Giuffrida e con il referente della società affittuaria del bene, Geom. Furno' William (Field Coordinator della

, in data 03/11/2020. Preliminarmente, il sottoscritto aveva contattato l'ufficio tecnico di Catania inviando, altresì, un Pec con le richieste di documentazione riguardante la regolarità urbanistica del bene oggetto di stima.

Così in tale data alle ore 15:00 il sottoscritto si reca presso il capannone sito in via Passo del Fico a Catania e precisamente all'interno del Centro Commerciale di Catania nel

corpo A2 int. 6 individuato al NCEU foglio 42 part. 426 sub 13. In tale sede e a tale ora è presente, oltre al sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile, il Geom. Furnò William Field Coordinator della _____ che ha in affitto i locali oggetto di interesse come da contratto regolarmente registrato; il Geom. Furnò permette ed agevola il rilievo metrico e fotografico che il sottoscritto esegue in ogni sua parte. Alle ore 16:15 concluso il rilievo del capannone e degli uffici annessi si redige il verbale delle operazioni peritali concluse.

3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

Esperate le indagini tecniche al fine di potere cogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato e acquisiti gli atti di causa e la relativa documentazione, il sottoscritto CTU può rispondere ai quesiti formulati in ordinanza e, dunque, alla stima del bene in oggetto descrivendone, dapprima, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

- **IMMOBILE : Capannone sito in Catania identificato al foglio 42, particella 426, sub. 13, categoria catastale D/8, indirizzo Strada Passo del Fico sn piano terra, sede della fallita e attualmente soggetto a contratto di locazione.**

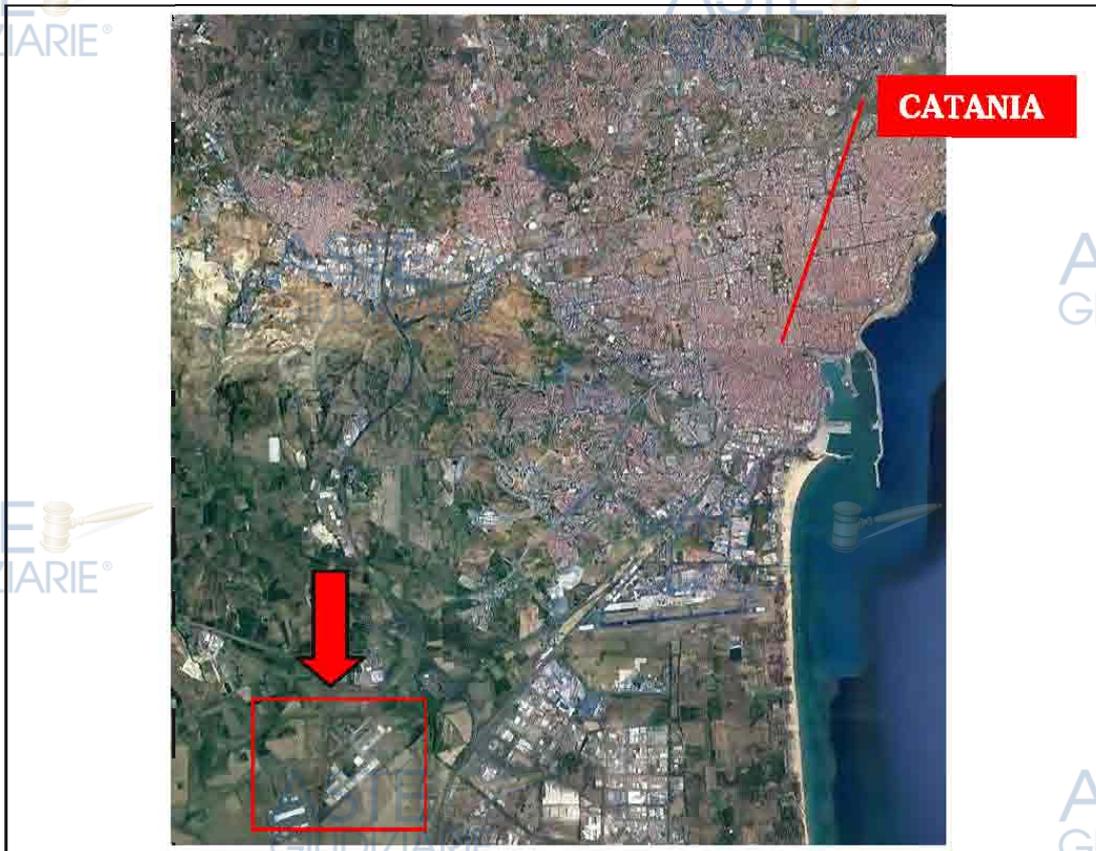
La determinazione del valore commerciale (inteso come "giusto prezzo" ottenibile dalla vendita del bene) della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto dello stato di fatto e degli attuali prezzi di mercato.

L'immobile oggetto della presente valutazione, è un capannone di grande dimensione sito in via Passo del Fico a Catania e precisamente all'interno del **CENTRO COMMERCIALE**

DI CATANIA nel corpo A2 int. 6. La _____, (a volte abbreviata anche come _____) è una società cooperativa a responsabilità limitata.

Le società cooperative sono una tipologia societaria disciplinata dal codice civile italiano e caratterizzate dallo scopo mutualistico. Per definizione con scopo mutualistico si intende "l'intento di fornire beni, servizi ed occasioni di lavoro direttamente ai membri

dell'organizzazione a condizioni più vantaggiose di quelle che otterrebbero dal mercato".
All'interno di questo centro commerciale all'ingrosso nel corpo A2 int. 6 si ubica il grande capannone oggetto di stima relativo al fallimento della
oggi ad uso della _____ che ha in affitto detti locali come da contratto di affitto regolarmente registrato per un importo di € 4.575,00.



Individuazione del Centro Commerciale all'ingrosso di interesse per mezzo delle foto satellitari



Individuazione del Capannone oggetto di interesse (Corpo A2 int. 6)



Ingresso pedonale Corpo A2 int.6

Dal rilievo effettuato si è potuto riscontrare una sostanziale conformità con la planimetria catastale e l'ottimo stato di manutenzione del bene. Si è potuto constatare, accedendo all'immobile dalla porta pedonale posta sul viale principale del centro commerciale, la presenza di un unico grande ambiente destinato a deposito merci con un'altezza utile interna di circa 8,00 m (sotto trave) che arriva in alcune zone in prossimità delle finestre poste nel tetto ad un'altezza di circa 9,70m. Sono, altresì, presenti dei piccoli vani a piano terra ad uso ripostiglio e WC, un soppalco abitabile dove hanno sede n.3 grandi stanze adibite ad ufficio, un bagno e una piccola area libera allo sbocco della scala in ferro posta a collegamento al piano terra. L'altezza utile interna dei vani posti a piano terra è di circa 2,80m, mentre le altezze utili interne degli uffici posti a piano soppalco (sito ad una altezza dal piano terra di circa 4,45m) sono di circa 3,5 m sottotrave (nella parte più alta della copertura vicino alle finestre si arriva ad una altezza di circa 4,40m). Si fa presente, altresì, che sul retro del capannone vi è un grande cancello in ferro scorrevole di altezza pari a circa 4,50 m e con una larghezza di circa 4,70m, proprio a garantire l'accesso ai mezzi pesanti e di grandi dimensioni.

Sono presenti e ben funzionanti tutti gli impianti idrici ed elettrici. L'impianto di illuminazione appare però sostituito dalla ditta che attualmente ha in uso l'immobile con lampade a led che ha posizionato le vecchie lampade in opportuna sede dopo averle smontate. Sono presenti diverse scaffalature in acciaio che sono state posizionate all'interno del capannone dalla ditta affittuaria. E', altresì, presente un impianto di videosorveglianza antintrusione che è stato installato dalla ditta affittuaria.

Il pavimento è in battuto di cemento e non vi è praticata alcuna pavimentazione, anche in ragione del fatto che tale deposito è utilizzato e/o può essere utilizzato anche per il ristoro, oltre che di autovetture, di mezzi meccanici anche di grosso peso quali camion, o mezzi edili.

Le pareti laterali e la copertura sono realizzati con elementi in cemento armato prefabbricato. Sia le pareti laterali che il tetto presentano delle ampie vetrate che garantiscono una adeguata illuminazione ed aerazione. La zona uffici, i ripostigli e i servizi igienici sono

intonacati al civile e rifiniti con idropittura. La pavimentazione della zona uffici e dei servizi igienici e dei ripostigli è realizzata con pavimento in ceramica. Le porte di accesso alle varie stanze sono in legno. I bagni sono rifiniti con elementi in ottimo stato di manutenzione e le pareti laterali sono ricoperte con mattonelle in ceramica fino all'altezza di circa 2 m. All'interno delle stanze adibite ad ufficio sono presenti dei condizionatori mono-split caldo/freddo.

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico di Catania e dalla documentazione in possesso agli atti e che si è potuta rinvenire dalle parti, **l'intero fabbricato risulta essere conforme alle normative urbanistiche** in quanto si è potuto constatare che:

- con delibera consiliare n. 183 del 7 aprile 1975 il Comune di Catania richiedeva la preventiva autorizzazione per la modifica del Piano Regolatore Generale interessante la zona di Passo Fico ai fini della realizzazione del Centro Commerciale all'Ingrosso; che con la nota n. 5224 del 29 maggio 1976 l'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente ha autorizzato il Comune di Catania a redigere la variante al P.R.G. relativamente al suddetto Centro Commerciale all'Ingrosso; che con delibera consiliare n. 39 del giorno 8 maggio 1978 il Comune di Catania approvava la variante al PRG per la realizzazione del Centro Commerciale all'Ingrosso per una estensione pari ad ettari 103.16.50; che con delibera del Consiglio Comunale n.86 del 26 maggio 1979 è stato approvato il progetto di opera pubblica di urbanizzazione del Centro Commerciale all'Ingrosso; che con decreto dell'Assessore Regionale e Ambiente n. 65 del 7 marzo 1980 è stata resa esecutiva la variante al PRG del Comune di Catania per la costruzione del Centro Commerciale all'Ingrosso;

- che il progetto generale del Centro Commerciale di cui sopra prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione e servizi comuni nonché aree destinate alla realizzazione di immobili da utilizzarsi per l'esercizio del commercio all'ingrosso da cedere agli utilizzatori - in diritto di proprietà e/o di superficie - per tale specifico fine;

- che la società " _____ , per la realizzazione di quanto previsto nella convenzione col Comune di Catania ha proceduto all'acquisto da potere del Comune di Catania della proprietà superficiale, per la durata di anni (99), delle seguenti aree site in Catania, contrada Passo del Fico, e precisamente... (tra le diverse aree): ...

... foglio 42, part. 431 sub. 13, Via Passo del Fico n. SN, piano T-1, categoria D/8, Rendita euro 14.340,00 (derivante dalla originaria particella 431 sub 6 e corrispondente soppalco particella 431 sub 1);

- che la società " _____ " si è obbligata a ritrasferire le aree e i fabbricati che si andranno a realizzare sulle dette aree ad operatori commerciali aventi i requisiti previsti nella sopra citata convenzione e che questa la trasferì alla società _____ in possesso di tali requisiti.

Inoltre, relativamente all'edificio commerciale "A2" è stata rilasciata in data **31 gennaio 2006** **attestazione di conformità** al progetto approvato a firma della Direzione dei lavori e del Responsabile del procedimento.

In definitiva la società, oggi fallita, acquistava la **proprietà superficiale per la durata di 99 anni a partire dalla data dell'11 Novembre 2005** (e per tale condizione verrà eseguita la stima) l'unità immobiliare di cui trattasi facente parte del lotto "A/2" dell'area sita in Catania, Contrada Passo del Fico, e precisamente:

- *capannone al piano terra con relativo soppalco, contrassegnato con il numero 6, della superficie complessiva di metri quadrati 1.172, confinante a Nord con porticato di uso comune, a est e a sud con marciapiede di uso comune e ad ovest contrassegnato con il numero 5 riportato al NCEU del Comune di Catania al foglio 42 particella 426 sub 13.*

Dopo tale premessa e descrizione del bene con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche il sottoscritto CTU, per completezza del mandato ricevuto, prima di effettuare la stima del bene risponde pedissequamente alle domande poste in seno all'incarico, e cioè di provvedere:

a) all'identificazione del beni oggetto di stima, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e alla formazione, del lotto di vendita, identificando i confini e provvedendo, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE:

-Capannone al piano terra con relativo soppalco, contrassegnato con il numero 6 all'interno del _____ della superficie complessiva di metri quadrati 1.172, confinante a Nord con porticato di uso comune, a est e a sud con marciapiede di uso comune e ad ovest contrassegnato con il numero 5 riportato al NCEU del Comune di Catania al foglio 42 particella 426 sub 13.

b) alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico e della sua agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti:

- il bene oggetto di stima è regolare sotto il profilo urbanistico e non presenta opere abusive da sanare.

c) all'acquisizione della certificazione urbanistica, dell'estratto del catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili effettuate nei venti anni anteriori alla data del fallimento:

- si è acquisito quanto richiesto al catasto tra cui la visura storica dell'immobile, la planimetria catastale e si è effettuata l'ispezione ipotecaria del bene per analizzare eventuali

ulteriori iscrizioni o trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla data del fallimento. Tali atti sono allegati alla presente perizia tecnica.

d) all'identificazione degli immobili, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento e le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione:

- come detto in precedenza si è prelevata la planimetria catastale del bene constatando la conformità a quanto rilevato durante il rilievo dei luoghi; non dovrà essere, dunque, redatta o corretta la planimetria del bene. Il rilievo redatto dal sottoscritto sarà comunque allegato alla presente perizia tecnica.

e) alla verifica della proprietà del bene in capo alla società fallita e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; ove trattasi di quote di beni indivisi specifici ove sia possibile la separazione in natura:

- come già specificato dalla documentazione rinvenuta si constata che il bene è di proprietà della società fallita ' giusto atto pubblico del 10/11/2006 redatto dal Notaio Carlo Saggio n. repertorio 26594, riguardante la proprietà superficiaria del bene per un periodo di anni 99 a far data dall'11 Novembre 2005. Non si riscontra alcuna comproprietà e, dunque, non si prevede alcuna suddivisione del bene de quo.

Tra le domande poste al sottoscritto CTU nell'incarico conferito si richiede, altresì:

"Il professionista nominato dovrà, quindi, **redigere** la relazioni di stima con:"

a. l'esatta indicazione e individuazione del bene componente il lotto, mediante indicazione della tipologia dell' immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; l'immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con numero progressivo;

b. una breve descrizione complessiva e sintetica del bene, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trova, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

c. lo stato di possesso dell'immobile, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data anteriore al fallimento;

d. i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, anche di natura condominiale, distinguendo e indicando quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, in questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare e in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli:

i. per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

· domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;

· atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

· convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;

· **altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)**

ii. per i vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

· **iscrizioni**

· **pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

In merito a questi punti, il sottoscritto ritiene di aver risposto in maniera ampia ed esaustiva in premessa durante la descrizione del bene, e in aggiunta si può affermare che non si è riscontrato dai dati in possesso alcun onere o vincolo e che nessun vincolo (*se non quanto è eventualmente stabilito all'interno dell'intero centro commerciale per ciò che attiene l'uso della cosa comune*), onere o iscrizione resterà trascrizione resterà in capo al bene se non quelle riportate nella ispezione ipotecaria prelevata presso l'Agenzia del Territorio e che verranno cancellate alla vendita del bene, e cioè:

- ISCRIZIONE del 09/04/2008 - Registro Particolare 3534 Registro Generale 20369 Pubblico ufficiale S.E.R.I.T. SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 118777/2008 del 08/04/2008 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 D.P.R. 602/73

- ISCRIZIONE del 18/07/2012 - Registro Particolare 3149 Registro Generale 36281 Pubblico ufficiale VIGNERI GIOVANNI Repertorio 80512/28579 del 17/07/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- ISCRIZIONE del 26/11/2018 - Registro Particolare 6423 Registro Generale 46193 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 2310/2018 del 07/11/2018 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

f. l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti:

Come già più ampiamente esposto in precedenza, dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico di Catania e dalla documentazione in possesso agli atti e che si è potuta rinvenire dalle parti, **l'intero fabbricato risulta essere conforme alle normative urbanistiche** in quanto si è potuto constatare che fu inizialmente richiesta con delibera consiliare n. 183 del 7 aprile 1975 il Comune di Catania la preventiva autorizzazione per la modifica del Piano Regolatore Generale interessante la zona di Passo Fico ai fini della realizzazione del Centro Commerciale all'Ingrosso; tale centro venne realizzato con tutti i passaggi tecnico-legali precedentemente elencati fino al rilascio, relativamente all'edificio commerciale "A2" (dove è inserito il capannone di interesse) in data **31 gennaio 2006, dell'attestato di conformità al progetto approvato a firma della Direzione dei lavori e del Responsabile del procedimento.**

Non si riscontrano successivamente opere abusive o che necessitavano di ulteriori autorizzazioni e/o concessioni.

g. la descrizione analitica di ciascuno del bene, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; e indicando poi in formato 4 Firmato Da: GIUFFRIDA TITO ANTONIO Emesso Da: ArubaPEC S. p. A. NG CA 3 Serial#: 796fec97b8aefd2d749ed6010b60b125 Firmato Da: BELLIA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S. P. A. NG CA 3 Serial#: 6515f049376f4346da2523f50e1ce2b tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di

copertura, scale, pareti esterne) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni ed interni, tramezzature interne pavimentazione, plafoni, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari per il loro adeguamento):

E' già stata descritta nei paragrafi precedenti la condizione di manutenzione dell'intero capannone, che appare ottimale, e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso; si è rilevato, altresì, la presenza dei diversi impianti elettrico, di illuminazione, idraulico il loro funzionamento e il loro ottimo stato di manutenzione.

h. eventuali dotazioni condominiali e pertinenze e l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione:

Da quanto potuto appurare dalla documentazione agli atti, e dalle ricerche effettuate, oltre che dall'analisi dei bonifici che vengono effettuati regolarmente per il Pagamento delle Spese Condominiali de .., tali spese ammontano a circa 2.150 € ogni 4 mesi (circa 540 € al mese) alla quale vanno ad aggiungersi circa 40 € di spesa per la somministrazione dell'acqua per uso idrico sanitario. In definitiva si può attestare che al momento le spese di gestione e manutenzione ammontano a circa **600€ mensili** e non si sono riscontrate altre somme per spese straordinarie condominiali.

i. la valutazione complessiva del bene, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazione utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti per lo stato d'uso e

manutenzione, lo stato del possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per la differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciate interamente all'acquirente:

Alla luce di quanto descritto, dall'analisi intrinseca ed estrinseca del bene, da una indagine di mercato sviluppata nel territorio del Comune di Catania e dalle analisi dei valori OMI dell'Agenzia del Territorio si sono, dunque, ricavati valori di mercato del bene con i seguenti metodi di stima:

m.1) - Metodo sintetico comparativo

Il metodo si basa sulla comparazione con altre unità immobiliari della zona. Tale metodo consente di stabilire il probabile valore dell'immobile in esame attraverso l'analogia con altri immobili aventi caratteristiche similari e presenti nella zona in esame.

Si è, altresì, tenuto conto delle valutazioni esposte dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia del Territorio che pubblica le quotazioni del mercato immobiliare attraverso un'attività di monitoraggio e aggiornamento dei dati.

Nelle rilevazioni aggiornate al primo semestre 2020 per la zona "Suburbana/ZONA INDUSTRIALE - FONTANAROSSA - IUNGETTO - PANTANO ARCI - CORVAIA - PALMA" codificata con codice di zona "E5" che comprende anche la zona in esame (*con tipologia prevalente: Capannoni industriali e tipici*), si è riscontrato che, per uno stato conservativo "normale", inteso come quello più frequente della zona esaminata, per i

Capannoni tipici il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a **370 €/m²** e il valore massimo è pari a **630 €/m²**, mentre i valori di Locazione variano da un minimo di **2,1 €/ m²·mese** ad un massimo di **3,6 €/ m²·mese**.

Entrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Osservatorio

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1
 Provincia: C.A. ANTA
 Comune: CATANIA
 Fascio/zona: Sub. e. n. 1 ZONA IND. STRALE - FON. IANAROSSA - R. NGILLO - SAN
 Codice zona: E2
 Microzona: 20
 Tipologia prevalente: Capannoni industriali
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (l. n.)	Valori Locazione (€/mq a mese)		Superficie (l. n.)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Scarsa	240	350	7	1,2	3	1
Capannoni industriali	Normale	320	470	1	1,7	2,6	1
Capannoni tipici	Normale	370	630	1	2,1	3,6	1

Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio

Vm Capannone tipico = 500 €/mq

Da quanto ricavato come valori medi di compravendite di u.i simili a quella di interesse, da indagini di mercato in loco, da informazioni acquisite sul mercato di compravendita di unità immobiliari ubicati in posizione analoga e con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili all'immobile in questione, dato il periodo di crisi economica ancor di più accentuato dall'attuale situazione emergenziale sanitaria in cui anche l'Italia è coinvolta, si ritiene congruo assumere come parametro base di stima il valore unitario di **€ 500,00 (V_{b unitario})** per ogni metro quadrato di superficie.

Tale valore viene corretto con dei coefficienti che tengono conto delle principali caratteristiche sia estrinseche che intrinseche dell'immobile in questione, e quindi, dell'età dell'immobile, dello stato di manutenzione e conservazione, dei caratteri tecnologici e del livello di piano.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di differenziazione:

$C_1=0,90$ (coefficiente di età – Immobile di circa 15 anni);

$C_2=0,95$ (stato di conservazione e manutenzione – Stato buono);

$C_3=0,90$ (caratteri tecnologici);

$C_4=1,0$ (livello strada);

Pertanto, la migliore stima del valore di mercato (V_{mercato}) del bene immobile oggetto della presente perizia, con una superficie Lorda (complessiva del piano Terra e del piano soppalcato destinato ad uffici) pari a circa 1.335 mq, è dato dal seguente valore:

$$V_{\text{mercato}} = S_{\text{commerciale}} (\text{Sup. Lorda}) \cdot V_{\text{b_unitario}} \cdot C_1 \cdot C_2 \cdot C_3 \cdot C_4$$

$$V_{\text{mercato}} = \text{mq } 1.335 \cdot \text{€ } 500,00 \cdot 0,90 \cdot 0,95 \cdot 0,90 \cdot 1,0 = \text{€ } 542.176,86$$

Il valore arrotondato vale $V_{\text{mercato}_1} = \text{€ } 542.000,00$

m.2 - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Tale metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili e consente di determinare “il più probabile valore di mercato” applicando un opportuno saggio d’interesse al reddito netto, ottenuto attraverso l’analisi dei costi e dei ricavi. La sua determinazione si ottiene dividendo per il tasso di capitalizzazione il reddito annuo (reale o presunto) depurato dei costi.

Nel caso in esame, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, e tenuto conto anche dei valori riportati dall’OMI, secondo cui i valori di Locazione variano da un minimo di **2,1 €/m²·mese** ad un massimo di **3,6 €/m²·mese**;

Per il bene immobile oggetto della presente analisi, si dovrebbe considerare il valore medio di circa 2,85€/mq* mese ma avendo attualmente un contratto di locazione in essere appare più

congruo effettuare il calcolo del valore di stima utilizzando questo parametro di riferimento: dai bonifici effettuati dalla società attualmente locata presso il capannone oggetto di stima nei confronti della società fallita, e dalla documentazione agli atti e rinvenuta dalle ricerche effettuate, si ricava che il canone mensile pattuito è pari a 4.575,00 € mensili.

Applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito il valore di mercato è dato da $V=R/r$, in cui, R =reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r = tasso di capitalizzazione, con $r = r_m + \Sigma I + \Sigma D$, con r_m ch   il saggio medio che nel nostro caso vale $r_m = 7,0\%$, e I e D sono gli incrementi e i decrementi al reddito che dipendono da caratteristiche posizionali, intrinseche, posizionali intrinseche e produttive.

Nel caso in oggetto consideriamo i seguenti incrementi e decrementi, ricordiamo che le caratteristiche positive diminuiscono r , quelle negative lo aumentano.

$$I_1 \text{ (Grado di finitura interna ed esterna) } = + 0,15\%;$$

$$I_2 \text{ (Necessit  di manutenzione) } = + 0,10\%;$$

$$I_3 \text{ (Et  dell'edificio) } = + 0,15\%;$$

$$I_4 \text{ (Quota rispetto al piano stradale e facilit  di manovra ingresso) } = - 0,20\%;$$

$$\text{Per cui si ricava } r = 7,0\% + 0,15\% + 0,10\% + 0,15\% - 0,20\% = 7,20\%.$$

Il valore di mercato, mediate gli opportuni calcoli, si ottiene nel modo seguente:

$$\text{Reddito lordo annuo: } \quad \text{€ } 4.575,00 \times 12 \text{ mesi} \quad = \text{€ } 54.900,00$$

$$\text{Spese di gestione e manutenzione:} \quad \text{€ } 54.900,00 \times 25\% \quad = \text{€ } 13.725,00$$

$$\text{Reddito annuo netto:} \quad \text{€ } 54.900,00 - \text{€ } 13.725,00 \quad = \text{€ } 41.175,00$$

$$\text{Valore di mercato stimato:} \quad \text{€ } 41.175,00 / 0,0720 \quad = \text{€ } 571.875,00$$

Il valore arrotondato vale $V_{\text{mercato}_2} = \text{€ } 572.000,00$

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; la media dei valori ottenuti fornisce il più probabile prezzo di mercato, pari a:

$$\underline{\underline{\text{VALORE DI STIMA}}} = (\text{€ } 542.000,00 + \text{€ } 572.000,00)/2 = \text{€ } 557.000,00$$

Il valore stimato in € 557.000,00 è riferibile, però, ad una compravendita che trasferisce l'immobile nella sua interezza cioè costruzione ed area di sedime sulla quale la stessa è realizzata.

Il capannone oggetto della valutazione è realizzato su un suolo di cui la società proprietaria della costruzione è solo concessionaria del diritto di superficie a lei concesso dal Comune di Catania per un periodo di 99 anni, di cui 15 già trascorsi (in quanto da computarsi dall'11 Novembre 2005 come da convenzione con il Comune di Catania). La compravendita di questa costruzione andrebbe quindi a trasferire la sola proprietà dell'immobile e non del suo sedime che resterebbe comunque di proprietà comunale.

Per giungere al corretto valore si deve pertanto detrarre al valore più probabile stimato in € 583.500,00 il valore di riscatto del diritto di superficie per la sua trasformazione in diritto di piena proprietà.

A tale riguardo si esamina la base normativa che consente tale operazione. Si incontra talora l'opinione che la base normativa della trasformazione in diritto di proprietà delle aree PIP utilizzate in diritto di superficie sia costituita dall'articolo 31 commi 45 e seguenti della L. 448/1998 (e successive modificazioni, da ultimo dal DL 6 luglio 2012 n. 95); si tratta tuttavia di disposizioni scritte per i PEEP (come si evince chiaramente in numerosi passaggi, ad esempio i commi 49 e 49-bis). L'opinione di cui sopra discende dal fatto che l'articolo 27 della legge 865/71, contenente la disciplina dei PIP, nulla disponeva al riguardo,

e richiamava al quarto comma la normativa sui PEEP agli effetti residuali di quanto non diversamente disposto. Inoltre, l'articolo 3 comma 64 della L. 662/1996, prima della novella del dicembre 2002, si limitava a disporre che «Gli enti locali territoriali possono cedere in proprietà le aree, già concesse in diritto di superficie, destinate ad insediamenti produttivi delimitate ai sensi dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865», senza precisare il criterio di quantificazione del corrispettivo. In particolare il comma 48 disciplina il meccanismo di quantificazione del corrispettivo che il proprietario dell'area PEEP deve pagare al Comune se vuole convertire il diritto di superficie in diritto di proprietà.

Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione di cui al presente comma.

Si tratta, in sostanza, di dover effettuare una stima differenziale tra valore attuale delle aree cedute in diritto di piena proprietà (valore di mercato) e quello, sempre attuale, per la cessione in diritto di superficie di aree analoghe per caratteri di edificabilità ed ubicazionali (altro valore di mercato). Non disponendo di dati di mercato dirette per il valore dell'area all'attualità in piena proprietà, questo può considerarsi come quota parte del valore complessivo dell'immobile, sulla base di rapporti normalmente riscontrati in mercati similari a quello in esame. **Per un lotto di tipo industriale, mediamente l'incidenza della sola area risulta di circa il 20% ciò in relazione all'ubicazione, in linea generale periferica, di tali aree che ne tende a ridurre il valore, e, dall'altra parte, dal più basso valore delle costruzioni industriali rispetto a quelle residenziali o direzioni, che porta all'aumento di tale incidenza.**

Pertanto nel caso in esame il valore di piena proprietà dell'area all'attualità con le ipotesi suddette risulta essere:

$$\text{Valore del suolo} = 557.000,00 \text{ €} \times 20\% = \mathbf{111.400,00 \text{ €}}$$

da cui ne deriva che il Valore di vendita attuale del bene oggetto di interesse è di:

Valore di vendita attuale lotto = 557.000,00-111.400,00 = 445.600,00 €

4 - CONCLUSIONE

Il sottoscritto CTU, dopo aver effettuato opportuno sopralluogo dei beni oggetto di stima e dopo aver analizzato i documenti agli atti, aver effettuato opportune indagini di mercato, opportune ricerche presso l'Agenzia del Territorio e presso l'Ufficio Tecnico di Catania e dopo aver acquisito tutta la documentazione utile per rispondere in maniera completa al mandato del giudice, e dopo aver considerato anche la riduzione del bene oggetto di interesse in quanto dello stesso si ha la sola proprietà superficiaria in quanto in base alla convenzione stipulata con il Comune di Catania tale bene deve essere restituito dopo 99 anni dalla stipula della convenzione e cioè dall'11 Novembre 2005, rimanendo, dunque, circa 85 anni alla fine di detto periodo ed in considerazione dell'eventuale riscatto del terreno su cui insiste il capannone posto in vendita, ha potuto rispondere ai quesiti del Giudice (*per i quali si rimanda al paragrafo precedente*) attestando la regolarità urbanistica dello stesso e determinando la stima dell'immobile di proprietà della società fallita e precisamente:

- ***LOTTO UNICO: Capannone sito in Catania identificato al foglio 42, particella 426, sub. 13, categoria catastale D/8, indirizzo Strada Passo del Fico sn piano terra, sede della fallita e attualmente soggetto a contratto di locazione 445.600,00 €***

Si ringrazia l'ill. G.I. per la fiducia accordata e si rimane a disposizione di eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
alessandroantonio.basile@ingpec.eu
Corso Italia n.103 - Catania
Tel 328.8471250



Catania, 9/12/2020



IL CTU

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

