

20/09/2023

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA - SEZIONE FALLIMENTARE
R.G. FALL. N. 90/2022

FALLIMENTO [REDACTED]

G.D. DOTT. FABIO CIRAULO

PERIZIA DI STIMA

1. PREMESSE - CONTENUTO E STRUTTURA DELLA PERIZIA

Il **Curatore del Fallimento in epigrafe, Avv. Silvia Bosco**, previa autorizzazione del Giudice Delegato, mi ha conferito l'incarico di procedere alla **stima del valore di mercato** e del **valore locativo** dei **beni immobili di proprietà della Società fallita ubicati nel territorio di Adrano**. Precisamente:

- 1) **Capannone adibito alla lavorazione del legno**, censito al Fg 72 part. 698;
- 2) **Capannone industriale**, censito al Fg 72 part. 444 sub 3;

Al fine di adempiere al mandato,

- ho esaminato la **documentazione messa a disposizione dal Curatore**;
- ho acquisito presso l'Agenzia del Territorio le **visure storiche aggiornate** e le **planimetrie catastali** (All. 2);
- ho effettuato un **sopralluogo in data 24.03.2023**, visionando gli immobili ed eseguendovi rilievi metrici e fotografici (All. 1);
- ho acquisito la **documentazione urbanistica** degli immobili e quella **strutturale** presso l'Ufficio del Genio Civile di Catania (All. 3);
- ho **redatto la presente perizia** nella quale ho indicato l'**ubicazione, i confini ed i dati catastali** degli immobili, verificato la **regolarità urbanistica** e la **conformità delle planimetrie catastali** allo stato dei luoghi, descritto le **caratteristiche peculiari** dei beni ed effettuato le **stime richieste**.

2. UBICAZIONE E CONFINI - IDENTIFICATIVI CATASTALI - REGOLARITÀ URBANISTICA E CONFORMITÀ DELLE PLANIMETRIE CATASTALI - DATI UTILI PER LA STIMA

**2.1 CAPANNONE IN ADRANO (CT), C.DA FONTANAZZA, KM 40.550
IN CATASTO AL FG 72 P.LLA 698**

Ubicazione e confini

L'immobile di che trattasi è costituito da un capannone industriale con terreno circostante, ubicato nella c.da Fontanazza del comune di Adrano. Confina nell'insieme: **a nord** con la p.lla 75; **ad est** con stradella di accesso e con le p.lle 618, 620, 622, 624 e 642; **a sud** con la p.lla 137; **ad ovest** con le p.lle 37, 38, 164 e 220 del Foglio 71. Salvi più esatti confini.

Identificativi catastali

L'immobile è così contraddistinto al Catasto del Comune di Adrano:

- al **Catasto Fabbricati**, **il capannone**:

Fg. 72 p.lla 698 Cat. D/7 S.S. 121 - c/da Fontanazza km 40.550 snc, p. T
in testa a:

[REDACTED] Proprietà 1/1

- al **Catasto Terreni**, **il lotto di pertinenza**:

Fg. 72 p.lla 698 Ente Urbano Sup. are 59 ca 81

Regolarità urbanistica e conformità della planimetria catastale

Dall'esame della relazione di ctu redatta dall'Arch. Marco La Rocca in data 06.06.2011 nell'ambito del proc. n. 1137/2010 R.G. - sez. Esecuzioni Immobiliari -

si evince che il capannone è stato realizzato giuste **concessioni edilizie nn. 7 e 8**

rilasciate dal Comune di Adrano in data **17.02.2005** alla società "[REDACTED]"

[REDACTED]. Le due concessioni prevedevano però la realizzazione di due capannoni attigui, da realizzarsi su terreno ricadente

nei lotti 2 e 3 del Piano di Lottizzazione approvato con delibera del C.C: n. 53 del 17.07.1995, **mentre fu realizzato un unico capannone** di consistenza uguale alla somma dei due capannoni in progetto. **Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.**

Il progetto strutturale da me esaminato presso l'Ufficio del Genio Civile di Catania contempla invece l'unico capannone realizzato:

- gli elaborati progettuali relativi ai *"lavori in c.a. ed in c.a.p. per la costruzione di un capannone per deposito materiale edile"* sono stati presentati dalla società **[REDACTED] sne** all'Ufficio del Genio Civile di Catania, ai sensi della dell'artt. 17 e 18 della Legge 2.2.1974 n. 64, in data **05.09.2005**, prot. n. **30225**, pos. n. **82745**;
- con nota del **24.10.2005**, prot. n. **36271**, l'Ufficio del Genio Civile di Catania ha restituito, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 7/2003, copia degli elaborati progettuali muniti del **parere favorevole** ai sensi dell'art. 17 della L. 64/74;
- **non risulta depositata** dal Direttore dei lavori la *"Relazione a strutture ultimate"* e le strutture risultano **prive di collaudo statico.**

La **planimetria catastale** risulta presentata in data 25.06.2021 e, dal confronto con il rilievo dei luoghi, si evince che la stessa **è conforme ai luoghi.**

Caratteristiche e dati utili per la stima

Come detto, l'immobile è ubicato **a sud di Adrano**, nella contrada "Fontanazza", a circa 4 km dal centro abitato, ed è, nel suo complesso, composto da un **capannone**, la cui **superficie coperta** è di circa **1.800,00 mq.**, e dal **lotto di pertinenza**, pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, a fondo naturale ed interamente

recintato, la cui superficie libera è di circa **4.100,00 mq**. L'ingresso al lotto avviene da nord, percorrendo la stradella che si diparte dalla S.S. 121.

Il capannone è attualmente adibito alla lavorazione del legno. Ha struttura portante in elementi prefabbricati in c.a. e c.a. precompresso e tamponamenti costituiti da pannelli prefabbricati a faccia vista. I pavimenti sono realizzati in c.a. di tipo industriale. È composto da un unico grande ambiente a pianta rettangolare, in parte destinato alla produzione, in parte allo stoccaggio del legname, da alcuni locali di servizio (reception, ufficio, deposito e servizi igienici). È inoltre dotato di numerosi accessi carrabili su tutti e quattro i prospetti. L'**altezza utile** è pari a **ml 8,00**.

La **superficie commerciale** - calcolata con i criteri di cui alla norma UNI 10750, quindi tenendo conto della superficie coperta e di quella del lotto ragguagliata secondo opportuni coefficienti (10% fino ad una superficie pari alla superficie coperta e 2% della superficie eccedente) - è di circa mq $[1.800,00 + 0,10 \cdot (1.800,00) + 0,02 \cdot (4.100,00 - 1.800,00)] \approx 2.030,00$.

Il capannone risulta attualmente condotto in locazione dalla società "██████████" **srl**, con contratto del 01.03.2022 registrato il 18.3.2022, per un periodo di 6+6 anni e per un canone annuale di € 24.000,00.

**CAPANNONE IN ADRANO (CT), C.DA FONTANAZZA, KM 40.550
IN CATASTO AL FG 72 P.LLA 444 SUB 3**

Ubicazione e confini

L'immobile è costituito da un capannone industriale, ubicato nella c.da Fontanazza del comune di Adrano, ed è ubicato a poche decine di metri dal capannone descritto nel paragrafo precedente. **Confina: a nord** con area della corte comune sub 4; **ad est** con l'unità sub 2 e con la corte comune sub 4; **a sud** con stradella di accesso (parte della p.la 168); **ad ovest** con la p.la 642.

Identificativi catastali

Il capannone è così contraddistinto al **Catasto Fabbricati del Comune di Adrano**:

Fg. 72 p.la 444 sub 3 Cat. D/7 Strada Statale, 121 snc, p. T

in testa a:

[REDACTED]

Proprietà 1/1

Regolarità urbanistica e conformità della planimetria catastale

Dall'esame della detta relazione di ctu redatta dall'Arch. Marco La Rocca, si evince che il capannone in oggetto è stato realizzato giusta la **concessione edilizia n. 113** rilasciata in data **09.11.1999** dal Comune di Adrano alla società [REDACTED]

[REDACTED] per la "costruzione di un capannone per deposito di materiale edile, composto da una elevazione fuori terra e per una superficie di mq 420", e ricadente nel **lotto 1** del Piano di Lottizzazione approvato con delibera del C.C: n. 53 del 17.07.1995. Dal confronto tra gli elaborati di progetto ed il rilievo dei luoghi si evince però che il capannone copre una superficie maggiore rispetto a quella autorizzata, estendendosi fino al confine sud del lotto, e, pertanto, **è difforme rispetto al progetto assentito**. Non risulta,

inoltre, che per l'immobile in oggetto sia stata rilasciata l'agibilità.

Con riguardo al **progetto strutturale**, presso l'Ufficio del Genio Civile **non è stato rinvenuto alcun fascicolo**.

La **planimetria catastale** risulta presentata in data 18.07.2017 e, dal confronto con il rilievo dei luoghi, si evince che la stessa è **conforme ai luoghi, i quali però, come detto, risultano difforni rispetto al progetto assentito**.

Caratteristiche e dati utili per la stima

Come detto, l'immobile è ubicato **a sud di Adrano**, nella contrada "Fontanazza", a circa 4 km dal centro abitato. L'ingresso avviene da sud, attraverso il piazzale comune (sub 4) con gli altri capannoni limitrofi, al quale si accede percorrendo la stradella che si diparte dalla S.S. 121. Il **capannone** è adibito a deposito, ha struttura portante in elementi prefabbricati in c.a. e c.a. precompresso e tamponamenti costituiti da pannelli prefabbricati a faccia vista. I pavimenti sono realizzati in c.a. di tipo industriale. È composto da un unico grande ambiente a da alcuni locali di servizio (ufficio e servizi igienici) e vi si accede dal piazzale comune con altre unità (sub 4) attraverso un ampio accesso carrabile ed un accesso pedonale posti sul prospetto est. Ha una superficie complessiva pari a circa **mq 640,00**, ed altezza utile pari a **ml 7,50**.

La **superficie commerciale**, in mancanza di un piazzale di pertinenza, viene assunta pari a quella coperta, quindi pari a **mq 640,00**.

Il capannone risulta attualmente condotto in locazione dalla società "██████████" con contratto del 10.03.2022, per un periodo di 6+6 anni e per un canone annuale di € 8.400,00.

3. STIME

3.1 Metodologia utilizzata per la stima

La ricerca del *più probabile valore di mercato* è stata elaborata attraverso il procedimento di stima *per comparazione*, individuando cioè i *prezzi unitari* applicati in passato in occasione di compravendite di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dei cespiti da stimare. A tal fine, è stato effettuato un lavoro di rilevamento dati, contattando privati e agenzie immobiliari e consultando altresì la vasta produzione di pubblicazioni del settore, disponibile anche *on-line*, nonché le banche dati delle **Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare** pubblicate dall'*Agenzia delle Entrate* e la banca dati del **Borsino Immobiliare**. Sono stati inoltre individuati **due atti di compravendita** rogati negli ultimi cinque anni ed una **offerta** riguardanti immobili *comparabili*, ossia ubicati nei pressi e con caratteristiche analoghe a quelle dei beni oggetto di stima.

Va precisato che il prezzo di scambio di una compravendita risente di innumerevoli fattori contingenti legati al momento dell'effettiva pattuizione del prezzo, ed è quindi sensibilmente condizionato, non soltanto dalle caratteristiche oggettive del bene e dal momentaneo andamento del mercato, ma anche dall'individuale percezione che l'acquirente avrà del bene stesso, oltre che, ovviamente, dalla necessità del venditore di chiudere, più o meno rapidamente, la trattativa. E' quindi evidente che anche l'approccio più rigoroso, che pretende di considerare solo beni e dati omogenei, può lasciare spazio a differenze anche significative nella qualità delle informazioni e nelle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento da utilizzare nel processo di stima. Per tale motivo risulta necessario il ricorso a processi di aggiustamento, al fine di incrementare il grado di omogeneità del campione dei dati di raffronto ed individuare, più che singoli valori, **forbici** all'interno delle quali collocare il prezzo del bene oggetto di stima.

3.3 Valutazioni

3.3.1 Valore di mercato

Le indagini, effettuate secondo i sopra descritti criteri, hanno consentito di individuare i seguenti **intervalli di prezzo**:

- ✓ la banca dati dell' **Osservatorio del Mercato Immobiliare** pubblicata dall' *Agenzia del Territorio* con riferimento alla *zona RI*, che comprende una zona molto ampia che circonda da tutti i lati il nucleo abitato, fornisce, per la tipologia "capannoni tipici", un intervallo che va da un minimo di €/mq 280,00 ad un massimo di €/mq 400,00:



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: ADRANO

Fascia/zona: Extraurbana/C.DE: PASSO ZINGARO-TIMPONE-CAVALLUCCIO-ZOTTA RADICE-

Codice di zona: R

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	280	400	L	1,5	2,1	L

- ✓ per una zona più circoscritta, la banca dati del **Borsino Immobiliare** fornisce, per la tipologia "capannoni", una forbice che va da un minimo di €/mq 160,00 ad un massimo di €/mq 320,00:

Quotazioni della zona							
Abitazioni e Ville		Uffici e Negozi		Box e Posti auto		Locali e Capannoni	
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M²				QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M² / MESE			
 Capannoni	Quotazione Minima 163	Quotazione Media 240	Quotazione Massima 318	 Valutometro PROFESSIONAL			
 Capannoni Industriali	Quotazione Minima 156	Quotazione Media 250	Quotazione Massima 344	 Valutometro PROFESSIONAL			
 Magazzini	Quotazione Minima 132	Quotazione Media 203	Quotazione Massima 274	 Valutometro PROFESSIONAL			
 Laboratori	Quotazione Minima 208	Quotazione Media 313	Quotazione Massima 417	 Valutometro PROFESSIONAL			

❗ I valori sopraindicati sono riferiti ad immobili di dimensione media ed in medio stato di conservazione. Non sono compresi nelle quotazioni gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Inoltre i valori possono variare sensibilmente anche in base alla dimensione complessiva dell'immobile. Il valore medio può essere diverso dal valore più frequente.

- ✓ i due **atti di vendita** rinvenuti, rogati tra il 2021 ed il 2022 per immobili siti entro un raggio di 3 Km dalla nostra zona, riferite però a locali deposito (C2) di dimensioni inferiori a quelle dei capannoni in esame (v. Tabella), sono stati rogati rispettivamente, al prezzo di €/mq 113,00 ed al prezzo di €/mq 116,00.
- ✓ l'unica **offerta** riscontrata sul mercato, ridotta del 20% per tener conto del presumibile divario tra la richiesta e quello che sarà l'effettivo prezzo di vendita, fornisce il prezzo di €/mq 151,00.

COMPARABILI
ATTI DI COMPRAVENDITA

DATA ATTO	INDIRIZZO	DISTANZA DAL SUBJECT (ml)	DESCRIZIONE	FG	P.LLA	SUB	CAT.	SUP. CATASTALE (mq)	SUP. COMMERCIALE (mq)	PREZZO DI VENDITA (€)	P.U. (€/mq)
nov-21	Adrano, c.da Fontanazza sn	226,00	Deposito_CONTRADA FONTANAZZA SN_Zona Passo Zingaro Timpone Cavalluccio Zotta Radice	72	403		C02	231,00	231,00	27.000,00 €	116,88 €
mag-22	Biancavilla, SS 121 sn	3.400,00	Deposito_Zona baralotto Tenuta Grande Trigona Giardinello Rinazzi	56	552		C02	203,00	203,00	23.000,00 €	113,30 €

OFFERTE IMMOBILIARI

AGENZIA	INDIRIZZO	DISTANZA DAL SUBJECT (ml)	ANNUNCIO	SUP. COMMERCIALE (mq)	PREZZO RICHIESTO (€)	PREZZO RIDOTTO (€)	P.U. (€/mq)
FLORIO	Adrano, SS 284	1100,00	FABBRICATO adibito ad insediamento produttivo sito in Adrano, Contrada Naviccia SS 284, Km 29,500 composto da un piano terra e un piano primo, il tutto della superficie di mq 1.931. 00 compreso di uffici e servizi, oltre ad un altro fabbricato posto a piano terra adiacente della superficie di circa 132 mq. Gli spazi esterni si estendono per una superficie di circa mq 2.565,00.	2.202,78	416.250,00 €	333.000,00 €	151,17 €



Elaborando i prezzi sopra ottenuti e correggendoli secondo il metodo del "Market Comparison Approach (MCA)" - ossia attraverso aggiustamenti che tengano conto delle differenze (per tipologia di immobile, superficie commerciale, vetustà, stato di conservazione, posizione, accesso, data compravendita) tra i "comparabili" ed il bene oggetto di stima ("subject"), si perviene ai seguenti **prezzi unitari** per i due *subject*:

✓ **€/mq 180,00**, per il capannone al Fg 72, **p.lla 698**

✓ **€/mq 160,00**, per il capannone al Fg 72, **p.lla 444 sub 3**

I **valori di mercato** saranno pertanto:

CAPANNONE IN ADRANO (CT), C.DA FONTANAZZA, KM 40.550
IN CATASTO AL FG 72 P.LLA 698

€/mq 180,00 x mq 2.030,00 =

€ 365.000,00

a detrarre costi per la regolarizzazione urbanistica, per il completamento della pratica presso il Genio Civile fino al Collaudo statico e per l'ottenimento del Certificato di Agibilità)

€ - 15.000,00

€ 350.000,00

(euro trecentocinquantamila/00)

CAPANNONE IN ADRANO (CT), C.DA FONTANAZZA, KM 40.550
IN CATASTO AL FG 72 P.LLA 444 SUB 3

€/mq 160,00 x mq 640,00 =

€ 102.400,00

a detrarre costi per la regolarizzazione urbanistica, per il completamento della pratica presso il Genio Civile fino al Collaudo statico e per l'ottenimento del Certificato di Agibilità)

€ - 25.000,00

€ 77.400,00

(euro settantasettemilaquattrocento/00)





3.3.2 Valore locativo

Ai fini del calcolo del valore locativo dei due capannoni, applicheremo la formula inversa del metodo a *valore di capitalizzazione*, assumendo che il rendimento lordo atteso dalla locazione (*saggio di capitalizzazione*) sia pari al 6%. Avremo pertanto:

CAPANNONE IN ADRANO (CT), C.DA FONTANAZZA, KM 40.550
IN CATASTO AL FG 72 P.LLA 698

Valore di mercato: € 350.000,00

Valore locativo lordo annuo: $0,06 \times € 350.000,00 = € 21.000,00$

CAPANNONE IN ADRANO (CT), C.DA FONTANAZZA, KM 40.550
IN CATASTO AL FG 72 P.LLA 444 SUB 3

Valore di mercato: € 77.400,00

Valore locativo lordo annuo: $0,06 \times € 77.400,00 = € 4.644,00$.

Allegati:

- ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 2: DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Catania, 14.09.2023

In fede,

Il consulente, dott. ing. Alberto Meli

