
TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fallimento n. **94/2020**

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

INTEGRAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

III.mo Sig. Giudice Delegato del Fallimento

Lo scrivente C.T.U., Ing. Giovanni Battaglia, con recapito in S. Agata li Battiati, via N. Machiavelli n. 2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1441, già iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 5697, avendo già depositato la perizia di stima dei seguenti immobili:

- a) *Lastrico solare*, relativo al Capannone Industriale sito in Adrano, Contrada Poggio di Vaca S.N.;
- b) *Cabina ENEL*, relativa al Capannone Industriale sito in Adrano, Contrada Poggio di Vaca S.N.;

facenti parte di un compendio edilizio a sua volta già oggetto di perizia quale C.T.U. relativa alla procedura esecutiva n. 2711/2014 R.G.E. del Tribunale di Catania, facendo seguito a quanto comunicatomi dall'Ufficio Fallimentare, con la presente, si provvede a rettificare i valori di stima precedentemente dedotti in considerazione del probabile sopraggiungere dello stato di diritto di servitù e, relativamente al *Lastrico solare*, al vantato diritto di superficie di società terza.

INDIVIDUAZIONE E UBICAZIONE

Oggetto di rettifica della relativa stima sono le n. 2 unità immobiliari site nel comune di Adrano (CT) in Contrada Poggio di Vaca S.N., censite rispettivamente al:

- **Lastrico solare**

Catasto Fabbricati del comune di Adrano [ALLEGATO 01, 02 e 03]

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	Z.Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.Cat.	Rendita
72	226	23	-	LASTRICO SOLARE	-	6400 mq	-	-

- **Cabina ENEL**

Catasto Fabbricati del comune di Adrano [ALLEGATO 01, 02 e 04]

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	Z.Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.Cat.	Rendita
72	226	16	-	D/1	-	-	-	€ 32,00

PREMESSA

Gli immobili in oggetto, sia in sede di sopralluogo sia in sede di deposito della precedente perizia di stima, facevano parte dello stesso compendio edilizio non ancora aggiudicato, pertanto si era provveduto a ricavare il loro valore venale come integrazione a quello inizialmente fissato per la restante parte dello stesso compendio. Oggi, essendo avvenuta l'aggiudicazione, come da verbale del 25 febbraio 2022, dei capannoni sottostanti al lastrico solare predetto, si ritiene opportuno rettificare i valori di stima precedenti in virtù del probabile sopravvenire del diritto di servitù, qualora fossero aggiudicati a soggetti terzi e, relativamente al *Lastrico solare*, in virtù di quanto affermato dalla "Certificazione notarile" del 24 febbraio 2022, a firma del Notaio Avv. Giovanni Coppolino in Catania e resami consultabile dall'Ufficio Fallimentare, in merito al vantato diritto di superficie di società terza.

VALUTAZIONE PRECEDENTE

Le unità immobiliari oggetto di stima, situate in un area decentrata rispetto alla città di Adrano, sulla S.S. 121, fanno parte del compendio immobiliare insistente sul terreno attualmente censito al Catasto Terreni del comune di Adrano al Foglio 72 Particella 226 comprendente un capannone, ad una elevazione fuori terra, costituito da due corpi tra loro annessi e comunicanti, di dimensioni differenti e realizzati non contemporaneamente, ognuno di essi con annesso corpo uffici, spogliatoi, servizi e relativa area esterna di pertinenza.

▪ Lastrico solare

Il lastrico solare in oggetto costituisce la copertura della parte di capannone sottostante censito al Catasto Fabbricati del comune di Adrano al Foglio 72 Particella 226 Subalterno 15. Esso presenta una superficie catastale pari a 6.400,00 mq.

La superficie commerciale è pari a:

640,00 mq

Il valore venale unitario era pari a:

350,00 €/mq di superficie commerciale.

Pertanto, il valore di stima del lastrico solare era pari a:

350,00 €/mq x 640,00 mq =

ASTE
GIUDIZIARIE.it

224.000,00 € (*duecentoventiquattromila/00 euro*)

- **Cabina ENEL**

La Cabina ENEL in oggetto è realizzata con una struttura prefabbricata avente una superficie lorda e quindi, in questo caso, commerciale pari a 11,75 mq ed un'altezza pari a 2,40 mq.

Il suo valore venale, a corpo, era pari a:

28.000,00 € (*ventottomila/00 euro*)

VALUTAZIONI AGGIORNATE

Alla luce di quanto sopra riassunto, in merito al probabile sopravvenire del diritto di servitù, si ritiene plausibile decurtare, in via approssimativa e di massima, i valori precedentemente dedotti di una percentuale pari al 10%.

Relativamente al *Lastrico solare*, in merito al vantato diritto di superficie di società terza, si ritiene opportuno, ed in via approssimativa e di massima, decurtare lo stesso valore di una ulteriore percentuale pari al 10% e, pertanto, di una percentuale complessiva pari al 20%.

Per cui, i valori venali aggiornati sono pari a:

- **Lastrico solare**

224.000,00 € - 20% = **179.200,00 €** (*centosettantanovemiladuecento/00 euro*)

- **Cabina ENEL**

28.000,00 € - 10% = **25.200,00 €** (*venticinquemiladuecento/00 euro*)

CONCLUSIONI

A conclusione dell'esame del caso in oggetto in relazione all'incarico affidatomi si può asserire sinteticamente che i valori venali aggiornati degli immobili in questione sono, in via presuntiva e di massima, pari a:

✓ **179.200,00 €** (*centosettantanovemiladuecento/00 euro*)

per il *Lastrico solare*

✓ **25.200 €** (*venticinquemiladuecento/00 euro*)

per la *Cabina ENEL*

Tanto dovevasi in evasione dell'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriori chiarimenti e delucidazioni.

Catania, lì 09/06/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giovanni Battaglia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it