
TRIBUNALE DI CATANIA

ASTE
SEZIONE FALLIMENTARE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fallimento n. **94/2020**

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

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, ha ricevuto l'incarico di stima relativamente ai 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 già oggetto di perizia quale C.T.U. relativa alla procedura n. 271/2014 R.G.E. del Tribunale di Catania.

INDIVIDUAZIONE E UBICAZIONE

Oggetto di stima sono n. 2 unità immobiliari site nel comune di Adrano (CT) in Contrada Poggio di Vaca S.N. [Foto 01], 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

OPERAZIONI / ACCERTAMENTI

In ottemperanza all'invito ricevuto, al fine di poter correttamente adempiere al mandato, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire le informazioni necessarie ed effettuare i dovuti accertamenti per giungere a giuste conclusioni.

Come precedentemente concordato con il Curatore del Fallimento, in data 10 dicembre 2021 alle ore 16:00, lo scrivente si è recato nella Zona Industriale di Adrano sulla S.S. 121, dove insistono gli immobili oggetto di stima, per effettuare un sopralluogo effettuando i relativi rilievi metrici e fotografici [VERBALE DI SOPRALLUOGO].

DESCRIZIONE DEI BENI

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. Essa è realizzata in travi in c.a. prefabbricate sagomate e cupolini in fibrocemento con sottostante controsoffitto in pannelli in lamierino verniciato e presenta una superficie catastale pari a 6.400,00 mq [Foto 02]. Esso si trova in discrete condizioni di manutenzione.

La superficie commerciale del suddetto lastrico è da ritenersi pari al 10% della sua superficie complessiva e quindi pari a:

$$6.400,00 \text{ mq} \times 0,10 = 640,00 \text{ mq}$$

▪ 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 e si trova in discrete condizioni di manutenzione [Foto 03 e Foto 04].

ISPEZIONI IPOTECARIE

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sugli immobili oggetto di stima, siti nel comune di Adrano (CT), sussistono:

Sul lastrico solare, censito al Catasto Fabbricati del comune di Adrano al Foglio 72 Particella 226 Subalterno 23 [ALLEGATO 05]:

- trascrizione di atto tra vivi – locazione ultranovennale, stipulato dal pubblico ufficiale Notaio Dottor Adele Giunta in data 10 febbraio 2009 Repertorio n. 81164/11573 trascritto il 27 febbraio 2009 ai nn. 12562/7949;
- trascrizione di atto tra vivi – costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulato dal pubblico ufficiale Notaio Dottor Arturo Pittella in data 29 giugno 2010 Repertorio n. 82580/6770 trascritto il 07 luglio 2010 ai nn. 39775/23917;
- trascrizione di atto amministrativo – concessione edilizia, comune di Adrano in data 22 maggio 2012 Repertorio n. 27/2012 trascritto il 22 agosto 2012 ai nn. 41281/33451;
- trascrizione di atto tra vivi – fusione di società per incorporazione, stipulato dal pubblico ufficiale Notaio Dottor Giuseppe Balestrazzi in data 15 gennaio 2015 Repertorio n. 6165/4062 trascritto il 28 gennaio 2015 ai nn. 3382/2568.

Sulla stessa grava atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento, oggetto del presente elaborato peritale, del Tribunale di Catania del 25 settembre 2020 Repertorio n. 115/2020 trascritto il 30 ottobre 2020 ai nn. 42246/27701.

Sulla Cabina ENEL, censita al Catasto Fabbricati del comune di Adrano al Foglio 72 Particella 226 Subalterno 16 [ALLEGATO 06]:

- trascrizione di atto tra vivi – conferimento in società, stipulato dal pubblico ufficiale Notaio Dottor Filippo Azzia in data 08 dicembre 2008 Repertorio n. 17162/4699 trascritto il 15 dicembre 2008 ai nn. 74475/46886;
 1. Trascrizione n. 15235 del 06/04/2012
 2. Annotazione n. 1872 del 18/05/2017 (INEFFICACIA TOTALE)
 3. Annotazione n. 1430 del 05/03/2021 (SENTENZA DI INEFFICACIA NEI CONFRONTI DEL FALLIMENTO [REDACTED])
- trascrizione di atto tra vivi – locazione ultranovennale, stipulato dal pubblico ufficiale Notaio Dottor Adele Giunta in data 10 febbraio 2009 Repertorio n. 81164/11573 trascritto il 27 febbraio 2009 ai nn. 12562/7949;
- trascrizione di domanda giudiziale – dichiarazione inefficacia atto, Tribunale di Catania in data 16 gennaio 2013 Repertorio n. 43814/2012 trascritto il 29 gennaio 2013 ai nn. 5460/4621

Sulla stessa grava atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento, oggetto del presente elaborato peritale, del Tribunale di Catania del 25 settembre 2020 Repertorio n. 115/2020 trascritto il 30 ottobre 2020 ai nn. 42246/27701.

CONFORMITÀ IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Relativamente alla conformità urbanistico edilizia, si rimanda a quanto già esposto nell'elaborato peritale inerente alla C.T.U. dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Catania n. 271/2014 R.G.E.. Pertanto si riporta che il compendio di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è stato presumibilmente edificato giusta Concessione Edilizia, rilasciata dal comune di Adrano, n. 32 del 30 marzo 1987, Pratica Edilizia n. 192/86 e Concessione Edilizia, rilasciata dal comune di Adrano, n. 64 del 05 ottobre 2004, Pratica Edilizia n. 44/2004 [ALLEGATO 07 e 08]. Sullo stesso non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

L'impossibilità ad accedere agli atti relativi non ha permesso un adeguato riscontro con quanto sopra esposto [ALLEGATO 09].

PROCESSO DI VALUTAZIONE DEI BENI

La valutazione del lastrico solare è conseguenziale alla valutazione delle unità immobiliari costituenti il compendio di cui fa parte che viene eseguita applicando il metodo estimativo cosiddetto sintetico-comparativo, con riferimento all'attualità che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dei singoli immobili in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni bene gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere, nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, vetustà, consistenza, finiture, impianti, ecc.. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Dalle indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari del luogo, fonti dirette, dal riscontro ottenuto dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, fonti indirette, per immobili ricadenti nella stessa zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabili a quelle degli immobili oggetto di stima, con le opportune aggiunte e detrazioni, si ritiene di poter adottare come più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto il valore venale unitario di:

- 350,00 €/mq di superficie commerciale.

Ciò, in ragione che tali sono i parametri riscontrati nelle contrattazioni di compravendita in uso nella zona.

Pertanto, il valore di stima del lastrico solare è, in via presuntiva e di massima, pari a:

- 350,00 €/mq x 640,00 mq=
224.000,00 € (duecentoventiquattromila/00 euro)

Relativamente alla Cabina ENEL si ritiene plausibile attribuire un valore venale a corpo, in via presuntiva e di massima, pari a **28.000 € (ventottomila/00 euro)**

CONCLUSIONI

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

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

per il *Lastrico solare*

✓ **28.000 €** (*ventottomila/00 euro*)

per la *Cabina ENEL*

Alla presente si allega, per farne parte integrante, la seguente documentazione:

- VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- RILIEVO FOTOGRAFICO;
- ALLEGATO 01: Estratto di mappa;
- ALLEGATO 02: Elaborato planimetrico;
- ALLEGATO 03: Visura catastale 72/226/23;
- ALLEGATO 04: Visura catastale 72/226/16;
- ALLEGATO 05: Ispezione ipotecaria 72/226/23;
- ALLEGATO 06: Ispezione ipotecaria 72/226/16;
- ALLEGATO 07: Concessione Edilizia;
- ALLEGATO 08: Concessione Edilizia;
- ALLEGATO 09: Riscontro comune di Adrano.

Catania, li 18/01/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giovanni Battaglia

ASTE
GIUDIZIARIE.it