

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 94 / 2020 R.G.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
INTEGRAZIONE

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

1. PREMESSA	2
1.1 INDIVIDUAZIONE E UBICAZIONE.....	2
2. OPERAZIONI / ACCERTAMENTI	4
3. DESCRIZIONE DI BENI.....	5
4. ISPEZIONI IPOTECARIE E VINCOLI CONTRATTUALI INSISTENTI SUI BENI	7
4.1 ISPEZIONI IPOTECARIE.....	7
4.2 VINCOLI CONTRATTUALI INSISTENTI SUI BENI.....	8
5. CONFORMITÀ IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA.....	9
6. VALUTAZIONE DEL BENE.....	10
7. CONCLUSIONI.....	13
8. ALLEGATI	14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSA

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 stima¹ relativamente ai seguenti immobili:

- a) Area Urbana, sita in Adrano, Contrada Poggio di Vaca S.N.
- b) Lastrico solare, relativo al Capannone Industriale sito in Adrano, Contrada Poggio di Vaca S.N.

1.1 Individuazione e Ubicazione

Oggetto di stima sono n. 2 unità immobiliari site nel comune di Adrano (CT) in Contrada Poggio di Vaca S.N. [Figura 1 e Figura 2], censite rispettivamente al:

▪ Area urbana

Catasto Fabbricati del comune di Adrano²

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	Z.Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.Cat.	Rendita
72	407	6	-	Area Urbana	-	-	-	-

▪ Lastrico solare

Catasto Fabbricati del comune di Adrano³

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	Z.Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.Cat.	Rendita
72	407	7	-	F/5	-	4471 mq	-	-

¹ INCARICO

² ALLEGATO 01, 02 e 03

³ ALLEGATO 01, 02 e 04



Figura 1: Inquadramento



Figura 2: Ubicazione: ● Subalterno 6 ● Subalterno 7

2. 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.

Dopo avere effettuato un accesso agli atti presso gli uffici di competenza del comune di Adrano (CT) ai fini della verifica della conformità urbanistica del compendio in data 26/06/2025, come precedentemente concordato con il Curatore del Fallimento, alla stessa data alle ore 11:00, 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.

3. DESCRIZIONE DI 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 407.

▪ Area urbana

L'area urbana, censita al Catasto Fabbricati del comune di Adrano al Foglio 72 Particella 407 Subalterno 6 (Rif. Paragrafo 1.1), comprende dei locali tecnici e delle vasche di accumulo acqua. Poiché tale unità immobiliare risulta censita come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile), non sono stati approfonditi ulteriori aspetti non essendo di titolarità esclusiva dei soggetti oggetto di fallimento.

▪ Lastrico solare

Il lastrico solare in oggetto, censito al Catasto Fabbricati del comune di Adrano al Foglio 72 Particella 407 Subalterno 7 (Rif. Paragrafo 1.1), costituisce la copertura del capannone sottostante sito in Contrada Contrasto Km 38,7 nel territorio del comune di Adrano (CT), censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 72 Particella 407 Subalterno 4, non interessato dalla procedura fallimentare. Il lastrico solare si distingue per essere una "unità immobiliare a sé", priva di legami di pertinenza con altre unità immobiliari. Esso è realizzato con una struttura reticolare, orditura primaria e secondaria, in acciaio chiusa con pannelli in lamiera grecata coibentati opportunamente ancorati alla struttura suddetta, *Figura 3* e *Figura 4*. Essa presenta una superficie complessiva pari a $97,30 \text{ m} \times 40,00 \text{ m} = 3.892,00 \text{ mq}$ per un'altezza netta dell'intradosso di 8,50 m e dell'estradosso di $10,00 \text{ m}^4$ (Rif. Paragrafo 5). Lo stato di manutenzione è da ritenersi buono.

⁴ Concessione Edilizia n. 65 del 05 ottobre 2004, Pratica Edilizia n. 45/2004



Figura 3: Intradosso della copertura



Figura 4: Estradosso della copertura - Lastrico solare

4. ISPEZIONI IPOTECARIE E VINCOLI CONTRATTUALI INSISTENTI SUI BENI

4.1 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:

▪ Area urbana

Sull'area urbana, censita al Catasto Fabbricati del comune di Adrano al Foglio 72 Particella 407 Subalterno 6 (Rif. Paragrafo 1.1), sussistono⁵:

- 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;
- Trascrizione di domanda giudiziale – dichiarazione inefficacia atto del Tribunale di Catania del 16 gennaio 2013 Repertorio n. 43814/2012 trascritto il 29 gennaio 2019 ai nn. 5460/4621.

Sulla stessa grava atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Catania, del quale questo elaborato fa parte, del 25 settembre 2020 Repertorio n. 115/2020 trascritto il 30 ottobre 2020 ai nn. 42246/27701.

▪ Lastrico solare

Sul lastrico solare in oggetto, censito al Catasto Fabbricati del comune di Adrano al Foglio 72 Particella 407 Subalterno 7 (Rif. Paragrafo 1.1), sussistono⁶:

- 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. 82581/6771 trascritto il 07 luglio 2010 ai nn. 39776/23918;
- 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.

⁵ ALLEGATO 05

⁶ ALLEGATO 06

Sulla stessa grava atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Catania, del quale questo elaborato fa parte del 25 settembre 2020 Repertorio n. 115/2020 trascritto il 30 ottobre 2020 ai nn. 42246/27701.

4.2 Vincoli contrattuali insistenti sui beni

Sul **lastrico solare** in oggetto, censito al Catasto Fabbricati del comune di Adrano al Foglio 72 Particella 407 Subalterno 7 (Rif. Paragrafo 1.1), sussistono inoltre:

- Contratto di Locazione del 10 febbraio 2009 registrato a Catania in data 24 febbraio 2009 al n. 3926, della durata di anni 30⁷;
- Contratto di Costituzione di Diritto di Superficie e di Servitù del 29 giugno 2010 registrato a Catania in data 06 luglio 2010 al n. 13695, della durata di anni 29⁸.

⁷ ALLEGATO 07

⁸ ALLEGATO 08

5. CONFORMITÀ IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Il compendio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato edificato giuste:

- ✓ Concessione Edilizia, rilasciata dal comune di Adrano, n. 32 del 30 marzo 1987, Pratica Edilizia n. 192/86⁹ (Non accessibile presso gli uffici di competenza del Comune di Adrano);
- ✓ Concessione Edilizia in Variante, rilasciata dal comune di Adrano, n. 1 del 08 febbraio 1989, Pratica Edilizia n. 198/88¹⁰;
- ✓ Concessione Edilizia, rilasciata dal comune di Adrano, n. 65 del 05 ottobre 2004, Pratica Edilizia n. 45/2004¹¹, per ampliamento del capannone industriale esistente (Corpo A5), *Figura 5*;
- ✓ Concessione Edilizia in Variante, rilasciata dal comune di Adrano, n. 106 del 30 novembre 2005, Pratica Edilizia n. 99/2005¹²;
- ✓ Certificato di Agibilità n. 34 del 22 agosto 2007, Pratica Edilizia n. 45/2004¹³.

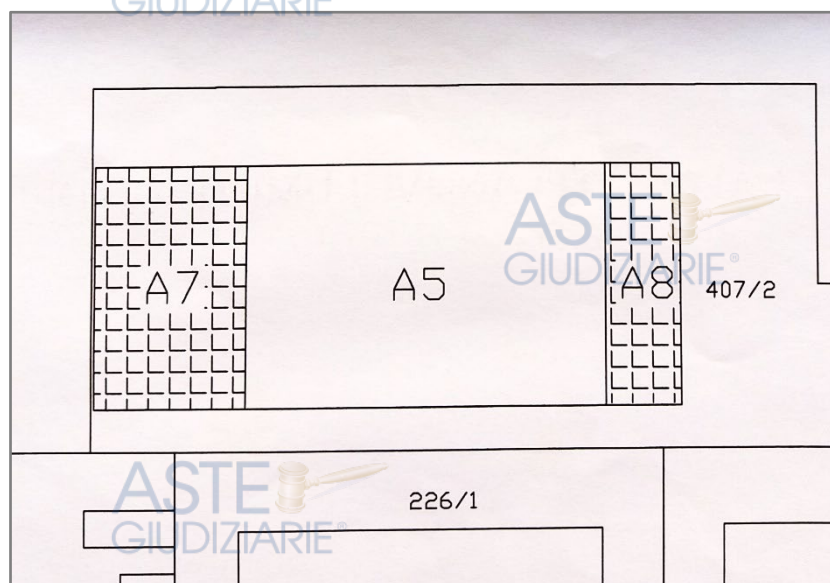


Figura 5: Rif. Tav. A1 - C.E. n. 65/2004

⁹ ALLEGATO 09

¹⁰ ALLEGATO 10

¹¹ ALLEGATO 11

¹² ALLEGATO 12

¹³ ALLEGATO 13

6. VALUTAZIONE DEL BENE

Tradizionalmente, un lastrico solare è semplicemente la copertura di un edificio. Il suo valore è intrinseco alla funzione di protezione e integrità strutturale dell'immobile sottostante. Non ha un "valore di mercato scorporato" nel senso che non lo si compra o vende separatamente.

Tuttavia, il suo eventuale utilizzo quale supporto di un impianto fotovoltaico ha rivoluzionato questa prospettiva. Un lastrico solare con le caratteristiche adatte (superficie, orientamento, assenza di ombreggiamenti, capacità portante) si trasforma in un asset potenziale, capace di generare reddito. È in questo contesto che emerge un valore di mercato scorporato, non legato solamente al suo costo di costruzione, ma anche alla sua capacità produttiva.

La valutazione del lastrico solare, quindi, in quanto bene ibrido, sarà il risultato della somma del valore base del lastrico solare come struttura produttiva/industriale e del valore aggiunto dal suo potenziale fotovoltaico. Questo approccio ibrido fornisce una rappresentazione più accurata del suo valore di mercato in un contesto specializzato.

La possibilità di installare un impianto fotovoltaico sul lastrico solare, infatti, rappresenta un significativo valore aggiunto, che va oltre la semplice stima della superficie come componente edile.

Fattori chiave che determinano l'opportunità fotovoltaica:

- Superficie adeguata: 3.892,00 mq permettono l'installazione di un impianto di potenza rilevante;
- Ottima esposizione: la località di Adrano (CT) gode di un'ottima irradiazione solare;
- Recente realizzazione e buono stato: riduce i rischi e i costi iniziali legati a interventi di adeguamento del lastrico stesso;
- Accessibilità: sito facilmente raggiungibile facilitando le operazioni di installazione e manutenzione;
- Assenza di ostacoli e ombreggiamenti significativi;
- Struttura idonea: l'intelaiatura in acciaio è generalmente ben predisposta a sopportare carichi aggiuntivi, previa verifica strutturale dettagliata.

In considerazione di quanto sopra esposto, si considera, in via presuntiva e di massima, che il valore "una tantum" stimato del lastrico solare per la capacità di generare reddito attraverso la produzione di energia solare si quantifichi in una percentuale compresa tra il 5% e il 10% del valore complessivo del capannone. In via prudenziale, si considera una percentuale pari al 7,5%.

Pertanto, dalle indagini di mercato effettuate dalla consultazione delle agenzie immobiliari del luogo, fonti dirette, dal riscontro incrociato con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, fonti

indirette, e dalla valutazione complessiva delle peculiarità proprie, si assume un valore unitario del capannone pari a:

- 500,00 €/mq di superficie.

Essendo la superficie del capannone pari a 3.892,00 mq ed assumendo, come suddetto, la quota parte del lastrico solare per la capacità di generare reddito attraverso la produzione di energia solare pari a 7,5%, il valore stimato del lastrico solare si assume pari a:

- $500,00 \text{ €/mq} \times 3.892,00 \text{ mq} \times 0,075 = 145.950,00 \text{ €}$

In virtù dell'esistenza dei contratti di locazione e di diritto di superficie e di servitù si ritiene opportuno quantificare la conseguente svalutazione del lastrico solare in oggetto. A tal fine, si procede applicando un approccio valutativo che consideri la perdita di valore dovuta alla limitazione della piena disponibilità del bene e al reddito inferiore rispetto ai valori di mercato.

Pertanto, il valore di mercato ottenuto va corretto tenendo conto:

- della ridotta disponibilità del bene:
 - il lastrico non è nella piena disponibilità del proprietario per la durata dei contratti (29-30 anni);
 - il diritto di proprietà è gravato da oneri e da una compressione della libera utilizzazione.
- dei contratti esistenti:
 - contratto di locazione del 2009 (30 anni) → canone collegato alla produzione di energia elettrica (8 €/MWh), ma con impianto non installato. Questo significa che oggi non produce alcuna redditività effettiva, e dunque il valore del diritto è più vicino ad un vincolo che ad una fonte di reddito.
 - diritto di superficie del 2010 (29 anni) → questo è un diritto reale che "scorpora" parte del valore del lastrico dal proprietario a favore del superficiario.

In definitiva, il percorso tecnico più consono prevede l'applicazione del metodo finanziario:

Attualizzare i flussi attesi dai contratti (positivi o nulli per il proprietario, e negativi come perdita di opportunità) e sommarli al valore di fine periodo (valore di mercato del lastrico libero alla scadenza).

Formula:

$$V_{attuale} = \frac{V_{futuro}}{(1+i)^n} + \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t}$$

Dove:

V_{futuro} = Valore pieno alla scadenza dei vincoli;

CF_t = Eventuali canoni positivi per il proprietario;

i = Saggio di attualizzazione congruo;

n = Durata residua.

Pertanto, considerando:

- Valore pieno (Libero): € 145.950,00
- Canoni positivi per il proprietario: € 0,00
- Saggio di attualizzazione congruo: 3 %
- Durata residua: 14 anni

$$V_{\text{attuale}} = \frac{145.950}{(1 + 0,03)^{14}}$$

$$V_{\text{attuale}} \approx \frac{145.950}{1,511} \approx 96.600 \text{ €}$$

In conclusione, il più probabile valore di mercato del **lastrico solare** oggetto di stima, per quanto sopra esposto, è, in via presuntiva e di massima, pari a:

□ **96.600,00 €** (novantaseimilaseicento/00 euro)

7. CONCLUSIONI

Alla luce delle risultanze istruttorie e delle valutazioni tecniche svolte, considerato che il lastrico solare presenta un valore di mercato libero pari a € 145.950,00 ma risulta gravato da vincoli contrattuali con durata residua di circa 14 anni che determinano una compressione della piena disponibilità del bene e, conseguentemente, un abbattimento del suo valore di mercato, riferendosi alle buone condizioni manutentive ed alla certezza del rientro in disponibilità alla scadenza, si determina il valore attuale del bene in complessivi **€ 96.600,00**.

Pertanto, il valore di stima finale del lastrico solare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è determinato, in via presuntiva e di massima, in:

€ 96.600,00

(euro novantaseimilaseicento / 00)

Atteso quanto sopra, ritenendo di aver svolto nel migliore dei modi l'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione, restando a Vostra disposizione per qualsiasi ulteriori chiarimenti e delucidazioni.

Catania, lì 25/9/2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giovanni Battaglia

(F.to digitalmente)

8. ALLEGATI

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

- INCARICO;
- ALLEGATO 01: Estratto di mappa;
- ALLEGATO 02: Elaborato Planimetrico;
- ALLEGATO 03: Visura catastale, u.i. Foglio 72 Particella 407 Subalterno 6;
- ALLEGATO 04: Visura catastale, u.i. Foglio 72 Particella 407 Subalterno 7;
- ALLEGATO 05: Ispezione ipotecaria, u.i. Foglio 72 Particella 407 Subalterno 6;
- ALLEGATO 06: Ispezione ipotecaria, u.i. Foglio 72 Particella 407 Subalterno 7;
- ALLEGATO 07: Contratto di Locazione del 10 febbraio 2009;
- ALLEGATO 08: Contratto di Costituzione di Diritto di Superficie e di Servitù del 29 giugno 2010;
- ALLEGATO 09: Concessione Edilizia n. 32 del 30 marzo 1987;
- ALLEGATO 10: Concessione Edilizia n. 1 del 08 febbraio 1989;
- ALLEGATO 11: Concessione Edilizia n. 65 del 05 ottobre 2004;
- ALLEGATO 12: Concessione Edilizia in Variante n. 106 del 30 novembre 2005;
- ALLEGATO 13: Certificato di Agibilità n. 34 del 22 agosto 2007.