



STUDIO TECNICO
dott. ing. Rosario Chisari
Via Verona 40 95128 – Catania
Tel 328.2512804
PEC rosario.chisari@ingpec.eu



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTI
(G.D. DOTT. FABIO LETTERIO CIRAOLÒ)



E

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Liquidazione Giudiziale [REDACTED]
(N° 203/2024 R.G.)



Curatore avv. Carmela Lucia Cavallaro



Stima del seguente immobile:

Compendio industriale sito in San Giovanni La Punta (CT) via Bottazzi n° 43 e 45



Dott. Rosario Chisari
Ingegnere civile



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA SEZIONE FALLIMENTI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

(R.G. N° 203/2024)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il Giudice Delegato dott. F. Ciraoło del Tribunale Civile di Catania Sezione Fallimenti, con provvedimento del 22/11/2024, ha autorizzato il curatore avv. Carmela Lucia Cavallaro a nominare il sottoscritto dott. ing. Rosario Chisari con studio in Catania via Verona n° 40, iscritto al n° A3873 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania e all'Albo dei consulenti tecnici del giudice presso il Tribunale di Catania, consulente tecnico della procedura in epigrafe al fine di procedere alla stima del valore di mercato dell'immobile sito in San Giovanni La Punta (CT) via Bottazzi n° 43 - 45.



1. RIASSUNTO OPERAZIONI PERITALI

Giorno 29 novembre 2024, alle ore 9,00 il sottoscritto, insieme al curatore avvocato Carmela Lucia Cavallaro e al sig. Giuseppe Gricone, già legale rappresentante della [REDACTED] oggi dichiarata in liquidazione giudiziale, si è recato presso l'immobile sito in San Giovanni La Punta (CT), via Bottazzi nn° 43 - 45, per prendere visione dei luoghi ed effettuare tutti i rilievi necessari per espletare l'incarico conferito.

2. IMMOBILE SITO IN SAN G. LA PUNTA VIA BOTTAZZI 43 - 45

Descrizione dell'immobile: Il compendio industriale oggetto di stima è ubicato in via Bottazzi nn° 43 - 45, nel comune di San Giovanni La Punta (CT).

Esso è composto da due capannoni, una casa terrana, due tettoie, piazzale di collegamento e manovra.

Il capannone principale, negli elaborati grafici progettuali denominato "Corpo B" ha dimensioni in pianta pari a 38,00 m in lunghezza e 10,50 m in larghezza per una superficie complessiva di 400 mq. L'altezza della copertura è pari a 6 m alla gronda e 8 m al colmo. La copertura è a tetto con due falde inclinate. Non vengono descritti gli interni in quanto danneggiati da un incendio verificatosi il 22/10/2023.

Il secondo capannone, negli elaborati grafici progettuali denominato "Corpo A", ha dimensioni in pianta pari a 24,00 m in lunghezza e 6,10 m in larghezza, per una superficie complessiva di 146,40 mq. L'altezza della copertura è pari a 4,00 m alla gronda; la copertura è a tetto con due falde inclinate. All'interno dell'edificio, utilizzato come magazzino, è stato realizzato

un soppalco con struttura metallica avente il calpestio ad un'altezza da terra pari a 2 m.

La casa terrana destinata ad uffici è composta da un cortile, una veranda con struttura precaria, quattro vani, un wc uomini, un wc donne, un corridoio, per una superficie complessiva di 89,27 mq e altezza del soffitto da terra pari a 2,82 m. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, igienico sanitario, citofonico. Porte interne in legno, infissi in alluminio preverniciato. Tinteggiatura con pittura lavabile, nei bagni maiolica alle pareti e a pavimento. Nel complesso le condizioni possono considerarsi buone.

Nel piazzale sono state realizzate tre tettoie: la prima all'ingresso utilizzata come copertura delle automobili parcheggiate avente dimensioni 10,50 m per 6,10 m; la seconda di dimensioni pari a 21,60 m per 10,50 con un'altezza da terra di 4,86 m; la terza, di dimensioni 11,00 m per 20,20 m ed un'altezza da terra pari a 4,86 m. Le tettoie hanno struttura metallica e copertura con pannelli coibentati. Completa il compendio il piazzale di manovra avente superficie pari a 2.000 mq circa.

Attualmente l'immobile risulta locato dalla [REDACTED] alla società [REDACTED] con sede in Catania, con contratto del 14/10/2022 e scadenza 09/10/2034; il canone mensile pattuito è 2.000,00 €.

In riferimento all'incendio verificatosi il 22/10/2023 è stato acquisito dal sottoscritto il rapporto intervento di soccorso. Sono stati riscontrati i seguenti danni: "Parte della struttura lignea del capannone presentava processi di ammaloramento dovuti al calore generatosi all'interno del locale. Venivano distrutti dall'incendio attrezzi e merce varia (da quantificare)". Al termine

dell'intervento veniva adottato il seguente provvedimento di tutela: "A livello di salvaguardia della pubblica e privata incolumità, veniva inibito l'utilizzo dell'intero capannone fino al ripristino e consolidamento dello stesso".

Situazione urbanistica: Per l'immobile oggetto di stima sono stati rilasciati dal Comune di San Giovanni La Punta o depositati presso lo stesso Ente i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 113/2003 del 22/10/2003, pratica n° 2271, intestata alla ditta Samperi Emanuele, per aver eseguito abusivamente dei lavori, consistenti nella realizzazione di un opificio per la lavorazione della pietra lavica. Contestualmente al rilascio della Concessione Edilizia viene rilasciata l'Autorizzazione Edilizia per il completamento delle opere consistenti in: demolizione della porzione di fabbricato denominato "Corpo B"; adeguamento statico di parte della struttura in cemento armato; rifacimento dei tetti di copertura; rifacimento della pavimentazione interna ed esterna; sostituzione di infissi esterni; rifacimento degli impianti tecnologici.
- Autorizzazione Edilizia n° 17/2006 del 01/03/2006, rinnovo dell'Autorizzazione Edilizia annessa alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 113/2003, intestata alla ditta [REDACTED] che prevedeva: adeguamento statico di parte della struttura in cemento armato; rifacimento dei tetti di copertura; rifacimento della pavimentazione interna ed esterna; sostituzione di infissi esterni; rifacimento degli impianti tecnologici; distribuzione degli spazi interni in modo tale da poter disporre di aree a parcheggio ed ampi piazzali di manovra e carico

scarico merce. L'inizio dei lavori viene fissato per il 29/05/2006 (prot. N° 14641 del 24/05/2006).

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 23/12/2008 (prot. N° 35698) per lavori di cambio di destinazione d'uso, modifiche prospettiche, modifiche interne e completamento. L'inizio dei lavori è fissato per il giorno 26/01/2009. Data ultimazione lavori 06/11/2009 (prot. N° 2142 del 23/11/2009).
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria, intestata alla ditta [REDACTED] (subentrante alla [REDACTED] del 29/11/2022, prot. n° illeggibile, per l'installazione di una piccola colonnina di gasolio ad uso privato all'interno del piazzale dell'immobile.
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.), autorizzazione edilizia n° 17/2006, intestata alla [REDACTED] (subentrante alla [REDACTED] del 29/11/2022 prot. n° illeggibile.

Situazione catastale: L'immobile oggetto di stima risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di San Giovanni La Punta al foglio 4 particella 93 con i seguenti dati: Categoria D/7, rendita € 4.820,00 intestato alla ditta RGB Service s.r.l. con sede in Motta Sant'Anastasia (CT) proprietà 1/1. La planimetria catastale **non è conforme** allo stato dei luoghi.

Il piazzale facente parte dell'immobile oggetto di stima è censito al Catasto Terreni del comune di San Giovanni La Punta al foglio 4 particelle 90 - 91 - 671 intestati alla ditta [REDACTED] in sede in Motta Sant'Anastasia, proprietà 1/1.

Situazione energetica: Nella documentazione in possesso della curatela fallimentare non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica.

Consistenza vendibile: Sulla base dei rilievi effettuati dal sottoscritto si sono computate le consistenze vendibili del bene:

Capannone denominato "corpo A" (magazzino)	mq	146
Capannone denominato "corpo B"	mq	400
Casa destinata ad uffici (70,60 + 15,17x0,60 + 95,48x0,10) =	mq	89
Tettoie (64 mq + 216 mq + 222 mq) =	mq	502
Piazzale	mq	2.000

Al fine di utilizzare un unico prezzo unitario per l'intero bene oggetto di stima, visto che lo stesso è composto da vari manufatti, si è deciso di utilizzare dei coefficienti di omogeneizzazione che tengano conto delle diverse destinazioni d'uso dei manufatti (ufficio, capannone, tettoia, piazzale) e delle diverse condizioni in cui si trovano.

Per il capannone denominato "corpo B" si utilizzerà un coefficiente pari a 0,50 per tenere conto dei danni causati dall'incendio avvenuto il 22/10/2023; per il capannone denominato "corpo A" un coefficiente pari a 1,00; per la casa destinata ad uffici, viste le ottime condizioni, si utilizzerà un coefficiente pari a 1,15; per le tettoie un coefficiente pari a 0,40; per il piazzale un coefficiente pari a 0,10. Pertanto, la superficie commerciale omogeneizzata è:

$$146 \times 1,00 + 400 \times 0,50 + 89 \times 1,15 + 502 \times 0,40 + 2.000 \times 0,10 = 849 \text{ mq}$$

Considerazioni e criteri di stima: Il quesito posto al sottoscritto riguarda la determinazione dell'odierno valore venale in comune commercio di

un compendio immobiliare di tipo industriale sito nel comune di San Giovanni La Punta (CT).

Per la valutazione del compendio si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativa, che giunge al valore degli immobili applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della provincia di Catania in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, con riferimento a data attuale.

Allo scopo di confrontare i risultati, si ritiene utile l'istituzione di un secondo metodo di stima basato sulla capitalizzazione del reddito, il quale è fondato sul concetto che un bene vale in funzione di quanto può rendere.

Verrà quindi eseguita la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima così da ricavare il valore di mercato dell'immobile.

Stima sintetico comparativa: Tenuto conto di quanto precede, delle caratteristiche, dell'ubicazione, della consistenza del bene oggetto di stima, dello stato conservativo, avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della città di San Giovanni La Punta, considerati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) considerati i valori del "Borsino Immobiliare", si attribuisce il valore unitario di 500,00 €/mq. Pertanto si ha, in cifra tonda:

$$500,00 \text{ €/mq} \times 849 \text{ mq} = 424.500,00 \text{ €}$$

Stima a capitalizzazione del reddito: La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile è la seguente:

$$V = (R - S) / r$$

dove:

V = Valore di mercato dell'immobile;

R = Reddito lordo medio annuo;

S = Spese medie annue;

r = Tasso di capitalizzazione;

(R - S) = Reddito netto medio annuo.

Nel nostro caso, dopo attenta analisi del mercato delle locazioni, considerando un canone di locazione annuo di 30.000,00 € ed un tasso di capitalizzazione del reddito pari al 6,5%, si ha:

R = 30.000,00 €

S = 4.500,00 € (15% di R)

r = 6,5%

$$V = (30.000,00 \text{ €} - 4.500,00 \text{ €}) / 6,5\% = 392.307,00 \text{ €}$$

Media dei valori: I valori ottenuti con i due metodi di stima sono concordi nei limiti della normale approssimazione estimale, per cui se ne può operare la media aritmetica che risulta essere pari, in cifra tonda, a:

$$(424.500,00 \text{ €} + 392.307,00 \text{ €}) / 2 = 408.000,00 \text{ €}$$

3. CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra premesso e considerato, tenuto conto delle risultanze della stima istituita, avuto riguardo della situazione giuridica dell'immobile, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di ogni altra circostanza nota influente, con riferimento a epoca corrente e libero da vincoli locatizi, il



Dott. Rosario Chisari
Ingegnere civile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

sottoscritto dott. ing. Rosario Chisari ha determinato il più probabile valore venale di mercato del seguente immobile:

- **Compendio industriale composto da due capannoni, una casa terrana adibita ad uffici, tre tettoie e ampio piazzale sito in San Giovanni La Punta (CT), via Bottazzi n° 43 e 45, censito al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 93 e al Catasto Terreni al foglio 4 particelle 90 – 91 - 671**
€ 408.000,00 (euro quattrocentottomila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Catania, 28 gennaio 2025

Il Consulente Tecnico
(dott. ing. Rosario Chisari)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

