



*Ill.<sup>mo</sup> Sig. Giudice Delegato Dott. S. Cassaniti*

**TRIBUNALE di CATANIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

*Curatore fallimentare Avv. Antonino Giannotta*



**Procedura n° 70/2023 R.L.G.**

Relazione di  
Consulenza Tecnica d'Ufficio



Il tecnico:

**dott. Ing. Mario D'Arrigo**



**TRIBUNALE di CATANIA - SEZIONE QUARTA CIVILE****Procedure Concorsuali**

*Ill.<sup>mo</sup> Sig. Giudice Delegato Dott. S. Cassaniti*

Procedimento fallimentare n° 70/2023 R.L.G.

Fallimento

*Curatore fallimentare Avv. Antonino Giannotta*

**PREMESSA**

Il sottoscritto dott. Ing. Mario D'Arrigo, con studio in Catania, via Antonino di Sangiuliano n° 64, iscritto all'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° 2435, con provvedimento di questo Giudice in data 10 luglio 2023, in accoglimento dell'istanza del Curatore del 8 luglio 2023, veniva nominato Consulente Tecnico con il mandato di procedere alla stima dei beni immobili attratti al detto fallimento, relativamente alle unità immobiliari ubicate nel comune di Giarre, via Luigi Orlando s.n., in dipendenza degli attuali valori del mercato immobiliare, con esclusione delle attrezzature e dei beni strumentali la cui valutazione è affidata ad altro professionista.

Dopo aver preso contatto con la curatela si concordavano le modalità di accesso sui luoghi, acquisendo nel contempo la documentazione catastale in possesso del curatore, e quindi in data 17 luglio 2023, si provvedeva ad accedere presso gli immobili di proprietà della [REDACTED] unitamente al precedente curatore avv. Francesca Reina, al fine di identificare i beni facenti parte del compendio, verificarne la confinazione sulla base delle risultanze catastali ed individuarne le caratteristiche intrinseche e strutturali.





Successivamente si avviava un lungo iter di indagine finalizzato a verificare la situazione urbanistica degli immobili insistenti sul fondo per cui diveniva necessario effettuare le ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giarre che risultavano particolarmente difficoltose non disponendosi di alcuna documentazione al riguardo, né di alcuna indicazione circa il soggetto intestatario di eventuali pratiche edilizie.

Nel contempo lo scrivente coadiuvava il Curatore nella risoluzione delle problematiche insorte su segnalazione dell'Avv. Giannetto, amministratore del Condominio LA FACE di Via Luigi Orlando, n° 86, adiacente all'area di parcheggio appresa all'attivo del fallimento che, con pec del 29 ottobre 2024, lamentava un dissesto del muro perimetrale di contenimento dovuto alle precipitazioni meteoriche del 22 ottobre 2024.

A seguito di successivi sopralluoghi veniva verificato come la notevole quantità d'acqua accumulatasi a tergo del muro di confine aveva determinato una spinta assiale che a sua volta portava a fessurare il muro ed a determinare uno "spanciamento" disallineando il muro di confine dal sottostante muro di contenimento determinando una concreta situazione di rischio per la possibilità che il detto muro di confine potesse rovinare sulla corsia di accesso al piano garage del contiguo condominio.

A seguito di successivi accordi tra la curatela ed il condominio limitrofo per come autorizzati da questo Giudice, lo scrivente coadiuvava la curatela per la definizione dei preventivi di intervento e il



sottoscritto in tale ambito effettuava ripetuti sopralluoghi con il curatore ed interloquiva con i tecnici incaricati dal condominio per la definizione del computo metrico dei lavori ed effettuava ulteriori sopralluoghi per la verifica delle opere durante la fase di esecuzione.

Una volta ottenuta la documentazione urbanistica da parte del Comune diveniva possibile completare le indagini ed infine lo scrivente, presa visione dei luoghi e delle cose, acquisita la necessaria documentazione tecnico urbanistica e catastale, esperite le opportune indagini economiche nel comparto urbanistico in cui sono inseriti gli immobili, ritenendo di avere acquisito elementi sufficienti all'adempimento del mandato, il c.t.u. presenta la propria

### **RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO**

#### **1. 1 - Introduzione.**

La presente indagine valutativa si inserisce nella procedura che ricomprende il fallimento della società [REDACTED] liquidazione e ha ad oggetto gli immobili attratti al fallimento che si collocano nel territorio comunale di Giarre, via Luigi Orlando s.n., e sono sostanzialmente consistenti in un'area urbana utilizzata come parcheggio al cui interno insistono alcuni corpi edificati.

Si cercherà pertanto nel seguito di evidenziare le caratteristiche dei beni e del contesto urbanistico in cui si collocano, esponendo nel contempo i criteri adottati e le considerazioni svolte al fine di poter pervenire, sulla base dell'andamento del mercato immobiliare di zona, alla definizione del più probabile valore commerciale alla data odierna degli immobili in esame.

## 1.2 – Identificazione dei beni attratti al fallimento.

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un terreno pressochè pianeggiante che si colloca in un'area semiperiferica del comune di Giarre che risulta completamente urbanizzata ed è connotata da un'edificazione di tipo semintensivo che ha saturato l'originario ambito territoriale e che è caratterizzata da una tipologia costruttiva mista prevalentemente costituita da palazzine plurifamiliari multipiano e da complessi residenziali di costruzione mediamente recente a cui si accostano costruzioni in aderenza di realizzazione meno recente.

Il detto ambito territoriale si posiziona immediatamente a monte della S.S. 114 che costituisce l'asse viario di maggiore rilevanza del territorio e che si contraddistingue per la diffusa presenza di insediamenti di tipo commerciale di piccola e media distribuzione e di carattere produttivo e artigianale.



Fig. 1 – Individuazione dell'areale



Oltre alla prossimità con l'asse viario e commerciale della S.S. 114 va rilevato come il terreno in parola si colloca nell'immediata adiacenza dello Stadio Regionale di Giarre, impianto sportivo di proprietà della Regione Siciliana della capienza complessiva di 6.500 posti a sedere, che ospita gli incontri casalinghi dell'A.S.D. Giarre Calcio, attualmente militante nella serie D.



Al terreno si accede dalla via Luigi Orlando tramite una stradella di servizio che si apre di fronte al civico n° 97 e che consente l'accesso al piano sottostrada, adibito a garage, del Condominio "LA FACE" di Via Luigi Orlando n° 86, tale stradella "termina" al confine con il detto terreno e ne consente l'accessibilità carrabile tramite un cancello in ferro a doppia anta.



L'area è identificata al catasto terreni del comune censuario di Giarre al foglio 60, particella 37, per una consistenza catastale di 5.112,00 m<sup>2</sup>, e confina a nord con la scivola di accesso al piano garage del complesso residenziale costituito in condominio "La Face" di Via Luigi Orlando n° 86, ad est con terreno di proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, a sud con altro complesso residenziale realizzato sulla particella 283, originariamente proprietà [REDACTED] e ad ovest con il campo sportivo regionale di Giarre.



Il terreno assume una sagoma regolare di forma rettangolare per come visualizzabile con contorno in giallo nella sottostante riproduzione grafica tratta dai rilevamenti satellitari disponibili in rete e risulta chiaramente delimitato sui luoghi dai muri di confine con le proprietà limitrofe.





Fig. 2 – Individuazione del terreno

### 1.3 – Caratteristiche del compendio.

Come già anticipato, il terreno attratto alla massa attiva del fallimento è caratterizzato da una sagoma regolare e da un andamento livellometrico pianeggiante, l'area risulta essere stata adibita a parcheggio ed asfaltata anche se trattasi di un intervento risalente a molti anni addietro per cui allo stato attuale il manto di ricopertura si presenta consistentemente deteriorato e nel complesso compromesso nella sua integrità rilevandosi disconnessioni, porzioni mancanti e risultando per ampi tratti aggredito da essenze vegetali spontanee ed infestanti, presenti soprattutto nelle aree perimetrali della particella, si rilevano ulteriormente alcuni interventi posticci di riparazione effettuati con getto di calcestruzzo, a loro volta deteriorati, che tuttavia non garantiscono la regolarità della superficie, va inoltre considerato come l'intera area sia ricoperta da sabbia vulcanica non rimossa e da rifiuti di vario genere.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Nella documentazione fotografica in appresso proposta può aversi contezza delle caratteristiche del terreno e delle sue condizioni di degrado e trascuratezza.

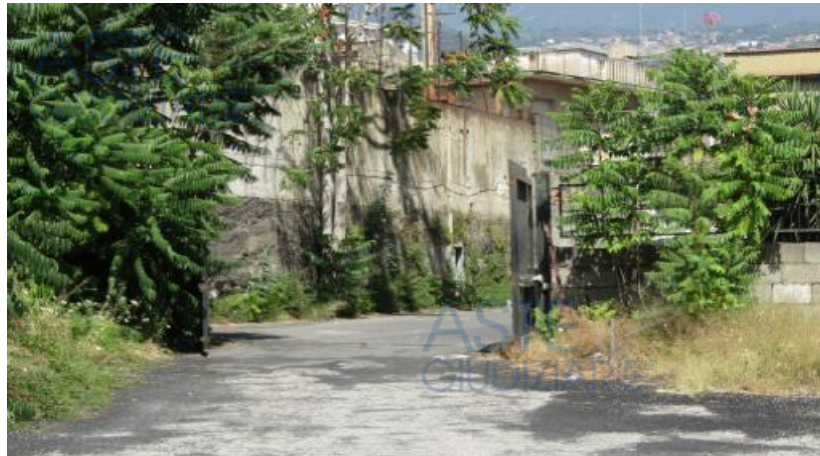


Fig. 3 e 4 – Cancelli di ingresso

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

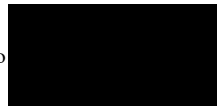




Fig. 5-11 - Condizioni del piazzale

Nell'ambito del sopralluogo si è potuto constatare come all'interno del terreno fossero presenti delle costruzioni che non risultano menzionate nel titolo di acquisto e che si addossano al muro di delimitazione con il limitrofo Campo Sportivo Regionale.

Nelle sottostanti elaborazioni grafiche tratte dai rilevamenti satellitari si sono identificati e localizzati i corpi edificati in parola individuandoli come corpo A e corpo B anche se in effetti, come si dirà nel seguito, sono costituiti da parti diverse e disomogenee.





Fig. 12 e 13 – Localizzazione corpi edificati interni al lotto

In effetti trattasi di costruzioni piuttosto atipiche in quanto sembrano realizzate con tecniche costruttive alquanto singolari che richiamano più approntamenti di carattere provvisorio e posticcio piuttosto che costruzioni vere e proprie.

In particolare si è rilevata la presenza di un locale officina (Corpo A) realizzato in struttura portante metallica e tamponamenti in lamiera ondulata, privo di portone di chiusura, in effetti più assimilabile ad una tettoia che ad un capannone industriale vero e proprio, che si colloca in corrispondenza dell'angolo sud dell'appezzamento in aderenza al confine sudovest (campo sportivo) ed al confine sudest (condominio limitrofo su via Aldo Moro).

A tale costruzione si accosta una ulteriore tettoia realizzata con tecniche altrettanto posticce posizionando un container su cavalletti su cui si poggia una struttura di copertura che collega il detto container al locale officina.

Nella seguente documentazione fotografica può aversi contezza della conformazione e delle caratteristiche dei manufatti del Corpo A.



Fig. 14-19 – Locale officina Corpo A

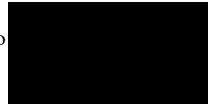


Fig. 20-24 – Tettoia Corpo A

Firmato Da: D'ARRIGO Mario Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2c96f2



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sempre all'interno del terreno in corrispondenza dello spigolo est, in aderenza al muro del campo sportivo ed in prossimità dell'accesso, è presente un'ulteriore costruzione (Corpo B) costituita da due ambienti di piccole dimensioni, verosimilmente utilizzati come locale ufficio e magazzino, e da una adiacente tettoia che sono stati realizzati con metodiche costruttive basiche in blocchi forati di calcestruzzo vibrocompresso e copertura in pannellature grecate su orditura lignea, serramenti costituiti da semplici porte ad anta battente in lamierato di ferro, privi di intonaco e con finiture sostanzialmente assenti, pavimentazione in semplice battuta di cemento ed impiantistica elettrica di base in posa esterna.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fig. 25-28 – Tettoia Corpo A

## 2.1 - Criteri valutativi.

In generale il calcolo del valore venale, ovvero il valore che un bene può assumere nel mercato fra ordinari venditori ed ordinari compratori, senza cioè che altri fattori non oggettivi vengano a modificarne i parametri, viene formulato tenendo conto di molteplici parametri: indagine sulla zona di sito, indagine sull'immobile, indagine su caratteristiche, servizi, manutenzione e standard in relazione alla zona.

Nella valutazione si cerca di dare la necessaria rilevanza alle caratteristiche peculiari che incidono sul valore, quali: ubicazione, tipologia, caratteristiche costruttive, funzionalità, fruibilità, servizi, luminosità, esposizione, disponibilità di parcheggio, accessibilità viaria, caratteristiche costruttive, vetustà e stato di manutenzione...

Tali valutazioni con riguardo ai terreni o alle aree urbane si caratterizzano per la loro atipicità dovendosi tenere conto di differenti parametri che devono necessariamente ricomprendere anche la suscettività dell'area, ovvero la sua possibile utilizzazione o ipotizzabile trasformazione che potrebbero comportare il raggiungimento di nuove e differenti caratteristiche.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

In ambito estimativo particolare importanza viene data al metodo sintetico comparativo in particolare quando si riesce ad assumere dati precisi ed efficacemente rapportabili agli immobili oggetto di stima, tale procedura ha lo scopo di determinare i valori immobiliari medi della zona e raggiungere quindi il valore unitario più adeguato all'immobile in esame, ovvero una stima quanto più vicina possibile al reale valore di mercato, rapportandosi alle caratteristiche intrinseche del bene ed all'andamento del mercato immobiliare.

Anche con riguardo a tale approccio la tipologia e l'ubicazione del cespite in esame risulta piuttosto peculiare trattandosi di una area in ambito urbano, se non strategica quantomeno dotata di quelle caratteristiche necessarie allo sviluppo di attività di tipo edificatorio e/o produttivo, ma che in concreto non consente appieno tali previsioni e nel contempo non può nemmeno essere assimilata ad un'area a semplice destinazione agricola.

In tale stato di cose la metodologia di stima per comparazione risulta particolarmente complessa non potendosi disporre di parametri di riferimento assimilabili e dovendo quindi procedersi ad omogeneizzare i dati desumibili da beni di differente tipologia.

Anche se non si dispone di una redditività certa né di un adeguato numero di parametri di riferimento si ritiene comunque utile fare riferimento, eventualmente a titolo di confronto/riscontro, anche ad una stima per capitalizzazione dei redditi, ovvero in relazione al reddito che il bene è, o potrebbe essere, in grado di produrre sulla base della possibile utilizzazione dello stesso.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tale metodologia può essere efficacemente impiegata quando è noto un reddito certo mentre diviene meno attendibile laddove debba farsi riferimento ai dati desumibili dai borsini di settore o basandosi su dati corrispondenti a terreni con caratteristiche simili a quelli in esame che, come detto, non sono agevolmente reperibili considerato lo scarso numero di locazioni riguardanti terreni liberi o aree urbane.

L'utilizzo di tale doppia metodologia estimativa ha comunque lo scopo di mediare tra i risultati ottenuti in modo da minimizzare le maggiori variabili ed indeterminanze scaturenti dalla precipua tipologia del cespite e dalla disponibilità mediamente non elevatissima di dati efficacemente rapportabili al caso specifico.

Con riguardo alle ricerche tecnico economiche ci si è confrontati con la peculiarità dell'areale e trattandosi di un area libera si sono confrontati i valori unitari che tipicamente caratterizzano tali aree su due tipologie ben distinte, ovvero i terreni edificabili e quelli agricoli o comunque non edificabili.

L'ambito zona vede per i terreni a valle della S.S. 114 valori unitari piuttosto elevati in dipendenza delle diverse attività vivaistiche e turistico ricettive che si sono sviluppate in zona mentre i terreni a monte dell'abitato risentono di valutazioni inferiori rimanendo attratti nell'ambito dei terreni agricoli e risentendo della scarsa appetibilità dovuta alla difficoltà incontrate dagli insediamenti colturali non intensivi, lungo la S.S. 114 si sono rilevate invece valutazioni più omogenee che si differenziano principalmente in dipendenza della possibilità edificatoria.

In definitiva il valore finale di stima scaturisce da una serie di considerazioni e di analisi indirizzate a raggiungere il più attendibile valore del terreno in parola avendo riguardo delle sue specifiche caratteristiche ed in funzione della collocazione e delle caratteristiche di zona.

È inoltre da considerare come l'attuale situazione congiunturale socio-economica e del mercato non sempre consente di realizzare una precisa ipotesi valutativa che sia riferibile al già menzionato concetto estimativo dell'ordinarietà a causa del perdurare della crisi del settore immobiliare che a sua volta è strettamente collegata a quella del settore commerciale e produttivo.

Nell'ambito della presente valutazione si è avuto riguardo al valore di immobili di analoga tipologia, consistenza ed ubicazione, o comunque analogicamente riferibili al terreno in parola, facendo riferimento alle indagini eseguite nell'ambito di zona tramite le indicazioni dei principali operatori del settore immobiliare ed alle offerte attualmente disponibili sul mercato e da queste estrapolando i valori per unità di superficie.

Come già anticipato, in questa sede si è cercato di mediare fra i valori rilevati nel tentativo di individuare il range di valori da prendere a riferimento ed individuare un valore immobiliare per unità di superficie quanto più prossimo a quello di una potenziale ordinaria compravendita.

Con riguardo alla valutazione degli immobili in presenza di circostanze peculiari, quali ad esempio la proprietà o la presenza



di irregolarità di tipo urbanistico, deve considerarsi come tali fattori influenzino il valore del bene e di tali circostanze dovrà tenersi conto in ambito estimativo.

In particolare la presenza di irregolarità di tipo urbanistico o di difformità di tipo catastale è uno di quei fattori che condizionano la commerciabilità del bene in quanto rende più complesse le trattative ed il perfezionamento dell'affare limitando il numero e la tipologia del "potenziale acquirente" e comunque costituendo un onere cui il potenziale acquirente deve far fronte.

In ambito estimativo sussistono diversi approcci che possono rappresentare le dedotte evenienze e restituirle in termini di valore, si ritiene comunque che la procedura più aderente alla usuale prassi sia quella del deprezzamento percentuale che si concretizza nel ridurre il valore immobiliare in condizioni di ordinarietà, ovvero in assenza di irregolarità, di una misura percentuale dipendente dall'entità delle problematiche per come riconducibili all'espletamento delle pratiche di regolarizzazione o all'esecuzione di interventi di messa in pristino.

In definitiva il valore finale di vendita che verrà individuato in questa sede terrà conto di una diminuzione del valore immobiliare "ideale" con l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento percentuale che è indirizzato a rappresentare i costi per le attività necessarie per regolarizzare il profilo urbanistico e catastale e per rimuovere gli abusi edilizi, attività e costi che conseguentemente, essendo stati "decurtati" dal valore di stima, rimangono a carico del potenziale acquirente.



**2.2 – Regolarità urbanistica e catastale.**

Per quanto riguarda l'area in questione si è detto come all'interno di questa insistano alcuni fabbricati, invero di scadentissime caratteristiche, e è stato quindi necessario, non essendo stata messa a disposizione alcuna documentazione specifica, verificare la situazione relativa al terreno stesso ed ai detti fabbricati.

In quanto alle caratteristiche urbanistiche del terreno si può verificare dal certificato di destinazione urbanistica allegato al contratto di compravendita come questo rientri per buona parte in zona "C1" di P.R.G. ad esclusione di una fascia prossima al campo sportivo che è destinata ad ampliamento della viabilità che, facendo riferimento ai parametri ritraibili per via grafica, dovrebbe avere una larghezza di circa dieci metri per l'intero sviluppo del fronte est del terreno, circa 60 metri, per cui può essere stimata in circa 600 m<sup>2</sup>.

In linea teorica la zona territoriale omogenea C1, per come indicato nell'art. 24 del Regolamento Edilizio del Comune di Giarre, consentirebbe l'edificazione lungo il fronte strada con un indice di edificabilità di 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, rapporto di copertura < 3/10 con le ulteriori prescrizioni in ordine a distanze, ritiri ed altezza degli edifici; tuttavia come si evince dal titolo di acquisto il terreno in parola non dispone di cubatura sfruttabile in quanto area residuale alla realizzazione del limitrofo condominio "La Face" e nel detto titolo viene espressamente indicato come il terreno oggetto della compravendita "*resta asservito con vincolo di inedificabilità ai fini del rapporto volumetrico al fabbricato costruito dal signor* [REDACTED]".

Va ancora considerato come, allo stato attuale, il terreno non dispone di un fronte strada ed a questo si accede dalla stradella di cui si è detto al cui riguardo, nel medesimo titolo, viene indicato come trattasi di *“area condominiale di pertinenza dei suddetti fabbricati ... soggetta a servitù di passaggio anche con mezzi a favore del terreno oggetto della presente vendita”*.

Per quanto riguarda i fabbricati insistenti sul lotto in adiacenza al confine con il campo sportivo, non essendo stata fornita alcuna documentazione da parte della [REDACTED] si è provveduto ad effettuare una lunga ed indaginosa ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune riuscendo infine ad effettuare l'accesso agli atti e rinvenendo due cartette contenenti tutta la documentazione inerente al soggetto ed al terreno oggetto di accertamento che si allegano alla presente e da cui possono ricavarsi gli elementi che nel seguito vengono riportati.

Dalla detta documentazione si evince che con lo scopo di regolarizzare il fabbricato ad uso officina ed il deposito, realizzati in assenza di alcun provvedimento autorizzativo, venivano presentati dalla ditta [REDACTED] due moduli ai sensi della L.R. 47/85 corredati da due distinti elaborati grafici, uno per l'officina e l'altro per il deposito, che venivano unificati quale unica istanza di sanatoria protocollata dal Comune di Giarre in data 31 marzo 1987 al n° 7235, ed identificata quale pratica n° 1369.

Per quanto poco rilevante si può segnalare come, a prescindere dalla correttezza dei parametri di consistenza riportati nell'istanza di sanatoria, gli elaborati grafici presentati e facenti parte della detta

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

istanza di sanatoria non risultano corrispondenti alle opere oggi effettivamente presenti sul terreno in quanto non ne fanno parte né la tettoia addossata al locale officina né quella addossata la locale deposito.

Dall'esame della documentazione in possesso del Comune emerge comunque come l'istanza di sanatoria veniva rigettata con contestuale ordinanza di demolizione.

Agli esiti dell'istruttoria effettuata dal Comune di Giarre diveniva rilevante il parere contrario all'accoglimento dell'istanza di sanatoria espresso dalla commissione per il recupero edilizio che rilevava come i fabbricati erano stati realizzati in un'area ricadente su sede stradale in previsione di P.R.G. e quindi non potessero essere regolarizzati in quanto confliggenti con il prevalente interesse collettivo.

In estrema sintesi può quindi indicarsi come i detti fabbricati sono stati irregolarmente realizzati e la relativa istanza di sanatoria rigettata con conseguente ordinanza di demolizione.

Per quanto riguarda il profilo catastale si è verificato come i detti fabbricati e l'intero terreno risultano, per quanto non regolarizzati sotto il profilo urbanistico, sono stati "traslati" al catasto fabbricati nel settembre 1991 come nuova costituzione, per come si evince dalla visura storica allegata, e sono stati successivamente classati a fini reddituali con la specifica categoria D/7 che rappresenta quei "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni".

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il detto terreno risulta intestato per la proprietà di  $1000/1000$  alla [redacted] sede in GIARRE (CT)” ma, per come può verificarsi dalla detta visura storica la catastazione risulta mancante dell’indicazione del codice fiscale / partita i.v.a. della ditta per cui non risulta possibile estrarre le planimetrie catastali dal sistema telematico.

Entrambi i fabbricati (Corpo A e Corpo B) risultano comunque regolarmente inseriti in mappa e sono quindi correttamente rappresentati nell’estratto di mappa della zona allegato alla presente che si riporta in stralcio nella sottostante rappresentazione grafica.

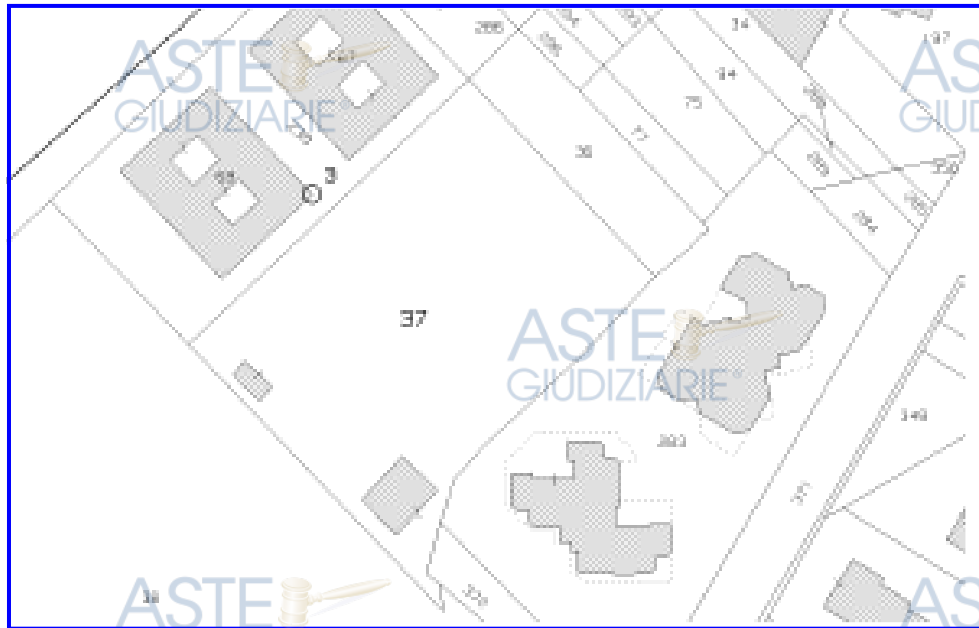


Fig. 29 – Stralcio estratto di mappa

Tenuto conto dell’attuale situazione catastale e sulla scorta di quanto anzi considerato deve aversi riguardo del fatto che i fabbricati insistenti sul lotto dovranno essere rimossi e quindi si dovrà provvedere alla rettifica dell’estratto di mappa.

**2.3 – Divisibilità e indivisibilità dei beni.**

Si ritiene di dover ancora valutare lo specifico aspetto relativo alla possibilità di poter procedere alla vendita per porzioni ridotte di maggiore commerciabilità predisponendo più lotti e verificando se ne ricorrano i presupposti.

In linea di massima si può affermare che l'ipotesi di dividere fisicamente i beni immobili solo raramente permette di ottenere risultati concreti senza advenire a compromessi, ovvero senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi, ed andare incontro ad ulteriori spese che, in molti casi, possono assumere rilievo significativo in relazione al valore del cespite.

A tal fine deve farsi riferimento al concetto di comoda divisibilità a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. che postula, sotto l'aspetto strutturale, che la divisione, ovvero il frazionamento, del bene sia attuabile mediante determinazione di porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento e, sotto l'aspetto tecnico, economico e funzionale, che la suddivisione consenta il mantenimento, sia pure in misura proporzionalmente ridotta, della fruibilità e della funzionalità che aveva l'intero senza che venga a determinarsi un sensibile deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto al valore dell'intero bene.

Per "comoda divisibilità" si intende quindi, non tanto la mera possibilità tecnica di una materiale ripartizione del terreno in parola quanto la sua concreta attitudine ad una ripartizione da cui derivino porzioni che non abbiano a subire particolari perdite di valore, né

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

limitazioni funzionali o tecnico economiche, ed ancora una ulteriore condizione da tenere presente è che la divisione non venga a costituire servitù particolarmente gravose a carico di una o più delle porzioni eventualmente individuate.

La comoda divisibilità viene quindi implicitamente esclusa qualora per rendere autonome le singole porzioni, anche quando fosse tecnicamente realizzabile una loro individuazione, sussistesse la necessità di affrontare spese eccessivamente gravose in rapporto al risultato che si persegue o eseguire interventi che compromettono la fruibilità di parti di questo.

Nel caso di un terreno tali condizioni devono in prima battuta presupporre la possibilità di poter godere di un autonomo ingresso in modo che i diversi lotti possano essere fruiti indipendentemente; sotto il profilo strettamente tecnico la suddivisione in due o più porzioni sarebbe certamente possibile ma per poter creare accessi autonomi sarebbe necessario sottrarre alla superficie commercialmente vendibile le aree occorrenti a realizzare le vie di accesso autonome senza che tale attività comporti un maggior prezzo e conseguentemente si avrebbe una diminuzione dell'importo ritraibile dalla vendita che peraltro potrebbe anche avvenire in tempi non coincidenti.

La costituzione di due o più porzioni di superficie minore determina certamente un minore impegno economico e quindi può allargarsi il bacino degli acquirenti potenzialmente interessati ma nel contempo una superficie ridotta esclude dai potenziali acquirenti i soggetti interessati ad attività che necessitano di consistenze più elevate.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

In tale ottica si è provveduto a vagliare la possibilità di divisione del terreno in lotti di minore consistenza e si è giunti alla determinazione che tale scelta non possa essere operata nel rispetto dei su indicati requisiti in quanto, se è agevole individuare porzioni autonome suddividendo l'area in due o tre parti, le attività necessarie introdurrebbero costi tecnici ed amministrativi che non comporterebbero un "maggior profitto".

### **3.1 – Determinazione del valore immobiliare unitario.**

Come già anticipato, attesa la natura della presente indagine, al fine di determinare il più probabile valore del bene si è diviso di procedere con specifiche indagini tecnico economiche che in ultima analisi si rapportano alla metodologia di tipo comparativo operando una stima per valore medio di mercato desunto dalle quotazioni rilevate in zona per terreni ed aree libere

Nello specifico si è fatto uso dei dati reperibili presso gli operatori immobiliari e ad offerte attualmente in essere per immobili di tipologia comparabile a quella dei cespiti in esame avendo riguardo di verificare le quotazioni delle aree edificabili, evidentemente di maggior pregio, e quelle delle aree non edificabili.

Nella zona in questione le indagini effettuate hanno permesso di rilevare un adeguato numero di dati identificando diverse tipologie di terreni, alcuni dei quali coincidenti per tipologia ad aree urbane non edificabili equiparabili a quella oggetto di valutazione.

Sulla base delle offerte economiche rilevate ai fini della presente stima si sono formate quattro tipologie di terreni e precisamente le

offerte sono state suddivise per terreni edificabili, terreni agricoli, terreni agricoli con potenzialità edificatoria ed aree urbane non edificabili che sono risultate quelle più simili al terreno che ci occupa.

Mediando tra i dati raccolti per ciascuna tipologia si sono individuati i valori medi nel seguito indicati.

<i>Tipologia terreno</i>	<i>valore medio</i>
Terreni edificabili	91,57 €/m <sup>2</sup>
Terreni agricoli	12,17 €/m <sup>2</sup>
Terreni agricoli con potenzialità edificatoria	31,02 €/m <sup>2</sup>
Terreni non edificabili in area urbana	14,83 €/m <sup>2</sup>

In quanto alle caratteristiche del terreno oggetto della presente si è detto come questo versi in condizioni di inedificabilità ma si collochi in un areale di buon pregio ed in quanto alla possibilità di utilizzo può considerarsi come possono prospettarsi diverse modalità di utilizzo.

In primo luogo può ipotizzarsi la realizzazione di posti auto da trasferire o locare a terzi ma tale ipotesi, considerate l'elevata estensione, comporterebbe un numero elevato di singoli posti auto che non troverebbero una adeguata redditività per l'ampia possibilità di parcheggio nella viabilità limitrofa, un ulteriore utilizzo può essere quello di area di parcheggio da utilizzare in specifiche occasioni, quali ad esempio gli incontri sportivi nel limitrofo impianto o eventi diversi, fiere o mercatini, ma ben si comprende come tale ipotesi comporterebbe una redditività che si realizzerebbe per 8 - 9 mesi l'anno ed una sola volta ogni quindici giorni e non potrebbe giustificare l'investimento necessario.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Una modalità di utilizzo maggiormente percorribile sarebbe quella di destinare l'area al ricovero e parcheggio, anche stagionale, dei mezzi pesanti, autoarticolati e motrici, di macchine da cantiere e movimento terra, di camper e roulotte o anche di natanti nella stagione invernale ed in generale tale destinazione potrebbe determinare una buona fonte di reddito.

In concreto, considerata la collocazione in prossimità di numerosi esercizi di tipo commerciale e produttivo, la buona accessibilità determinata dalla S.S. 114 e dalla vicinanza del casello autostradale, un ulteriore modalità di utilizzo cui il terreno ben si presta è quella di deposito all'aperto di merci e materiali, ad esempio prodotti e manufatti per l'edilizia, anche con finalità espositive, ed una ulteriore destinazione potrebbe essere quella vivaistica e/o di vendita di prodotti per l'agricoltura che ha già trovato ampio riscontro nel territorio, tra l'altro considerando la possibilità di realizzare serre e tettoie.

Evidentemente le possibili ed ipotizzabili destinazioni possono essere molteplici o anche concorrenti ed evidenziano come le caratteristiche intrinseche del terreno presentano una buona suscettività di cui deve tenersi conto nella determinazione del valore di stima.

Tali caratteristiche determinano un valore unitario che si posiziona certamente al di sopra della media dei valori individuati per le aree urbane non edificabili ed è più prossimo ed equiparabile ai valori commerciali delle aree agricole con particolari e/o specifiche potenzialità.

In definitiva, scartando i dati relativi ai terreni edificabili che evidentemente rientrano in un ambito non equiparabile con la tipologia di bene che ci occupa, si ritiene di poter fare riferimento ai valori medi per le aree urbane inedificabili ed a quelli delle aree a destinazione agricola ma dotate di particolari potenzialità.

Agli esiti dell'indagine condotta, i valori rilevati sul mercato rapportati all'unità di superficie, in dipendenza delle specifiche e diverse caratteristiche dell'area, consentono di poter individuare un valore unitario pari a 22,00 €/m<sup>2</sup>.

Analoghe indagini sono state condotte al fine di determinare la possibile redditività locativa di un terreno di analoghe caratteristiche ed evidentemente il numero di dati reperibili è risultato notevolmente ridotto trattandosi di un ambito commerciale piuttosto circoscritto.

Tra i dati rilevati si sono potute selezionare due offerte che sono risultate maggiormente equiparabili al caso in esame, una ha restituito una redditività locativa di 0,090 €/m<sup>2</sup> ed una seconda, specificatamente riferita ad un area destinata a ricovero mezzi e natanti, di 0,13 €/m<sup>2</sup> e tale valore unitario si ritiene possa essere congruamente riferibile al terreno da stimare e potrà quindi essere utilizzato per la determinazione del valore con il metodo di capitalizzazione del reddito.

Per quanto riguarda i fabbricati insistenti all'interno dell'area si è detto come trattasi di manufatti di caratteristiche estremamente scadenti ed abusivamente realizzati per cui non si ritiene che questi possano essere tenuti in considerazione.

A tali manufatti non può essere attribuito un valore in quanto trattasi di opere che dovranno essere rimosse, come da ordinanza di demolizione del Comune di Giarre, per cui nella stima del terreno si terrà conto di una percentuale di deprezzamento che tiene conto delle opere di rimozione dei manufatti, dei costi per le conseguenti pratiche tecnico amministrative e della successiva regolarizzazione catastale.

### **3.2 - Valutazione dell'immobile con stima sintetico comparativa.**

In dipendenza delle considerazioni precedentemente svolte, della consistenza catastale del terreno e del valore unitario individuato, si può a questo punto procedere a sviluppare la valutazione immobiliare secondo le metodiche precedentemente indicate facendo uso del metodo di comparazione sulla base dei dati individuati in zona per beni analoghi rapportati alle caratteristiche intrinseche e tipologiche del terreno.

■ *Valutazione immobile costituito da area urbana della consistenza catastale di 5.112,00 m<sup>2</sup>, sita in Giarre, con accesso dalla via Luigi Orlando s.n., censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Giarre, al foglio 60, particella 37, categoria D/7.*

$$V_a = S_c \times V_{\text{imm}} = (5.112,00 \text{ m}^2 \times 22,00 \text{ €/m}^2) = \text{€ } 112.464,00$$

### **3.3 - Stima per capitalizzazione del reddito.**

Volendo operare una stima per capitalizzazione dei redditi, ovvero in relazione al reddito che il bene è o potrebbe essere in grado di produrre, deve farsi riferimento alla redditività del cespite che può essere determinata sulla base dei valori locativi precedentemente individuati.

In base alla detta metodologia estimativa, il più probabile valore di mercato di un bene si ottiene dalla formula:

$$V_D = R_L \times 12 \times (1 - S) / r$$

Ove si è inteso indicare con “V<sub>D</sub>” il valore dell’immobile da determinare con tale metodologia, con “R<sub>L</sub>” il reddito lordo mensile, con “S” le spese ed i costi a carico del proprietario e con “r” il tasso di capitalizzazione.

Il valore del tasso di capitalizzazione (rapporto del valore capitale con il reddito netto o beneficio fondiario) normalmente negli investimenti immobiliari oscilla fra il 2 ed il 7 % e si riduce o si eleva gradatamente in funzione delle caratteristiche obiettive e subiettive del bene da stimare, in tale valore sono compresi i valori correttivi (aggiuntivi o sottrattivi) che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, negative e positive, dell’immobile oggetto di stima.

Tra le caratteristiche negative (che incrementano il tasso di capitalizzazione) devono essere considerate la vetustà del sistema di pavimentazione e perimetrazione, la consistenza mediamente elevata e l’assenza di approntamenti accessori ed impiantistici, tra le caratteristiche positive (che riducono il tasso di capitalizzazione) deve essere valutata la minore onerosità degli interventi manutentivi, la buona funzionalità per utilizzazioni differenti, l’attitudine ad un uso promiscuo per porzioni e l’intrinseca disponibilità di parcheggio e di spazi di manovra dei mezzi per le attività di carico e per lo stoccaggio merci.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

In prima battuta va quindi determinato il tasso di capitalizzazione da utilizzare che, nel mercato immobiliare relativo a cespiti a destinazione commerciale, negli ultimi tre anni e nella zona dell'hinterland Catanese si è attestato su valori dell'ordine del 7,8 %, tale dato concorda con quanto rilevato su base nazionale dalla società Neda - World Capital che ha rilevato valori in un range dell'ordine di 7,5 ÷ 9 %.

Gli operatori del settore hanno altresì evidenziato come il settore immobiliare assimilabile alla tipologia commerciale/industriale cui si ritiene di poter fare riferimento ha realizzato perdite contenute ed ha mantenuto una maggiore stabilità nonostante le recenti crisi finanziarie con rendimenti effettivi medi per il comparto produttivo/artigianale del 4,42%.

I superiori rilevamenti, solo apparentemente discordanti, sono giustificati dalle differenze insite nel settore commerciale "puro" rispetto a quello industriale produttivo, nel caso specifico occorre fare riferimento alla peculiare destinazione del terreno che in effetti può rientrare in entrambe le categorie pur con gli evidenti limiti sin qui evidenziati e comunque considerando una possibile destinazione alla logistica che negli ultimi anni ha destato sempre maggiore interesse con canoni di locazione in crescita.

Sulla scorta di quanto brevemente evidenziato ed al fine di definire correttamente il tasso di capitalizzazione nello specifico caso che ci occupa, si procederà applicando al tasso di capitalizzazione medio i coefficienti correttivi dovuti alle caratteristiche proprie del cespite.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



- |  |          |
|--|----------|
| - consistenza                            | + 0,60 % |
| - condizioni di manutenzione             | - 0,20 % |
| - modesta incidenza della manutenzione   | - 0,30 % |
| - flessibilità di utilizzo               | - 0,30 % |
| - ampio parcheggio e buona accessibilità | - 0,45 % |
| - posizione strategica                   | - 0,30 % |
| - unicità in zona                        | - 0,20 % |

Su tali basi il tasso di capitalizzazione che si ritiene utilizzabile nella presente valutazione risulta pari a:  $r = 7,60 - 1,15 = 6,45 \%$ .

Rimane da valutare il reddito netto dell'immobile che viene definito dalla differenza tra il reddito lordo e le spese di gestione a carico del proprietario, occorre quindi definire l'entità delle evenienze che concorrono a ridurre la redditività effettiva del cespite e che consistono nell'insieme dei costi che il proprietario è tenuto a sostenere per mantenere in essere la redditività e dagli ulteriori costi da questa dipendenti.

Tra i costi da considerare vanno annoverate le spese di manutenzione, ovvero le spese necessarie per mantenere il buono stato e la funzionalità (2 ÷ 8 %), eventuali spese di assicurazione per i rischi di danno e responsabilità civile (2 ÷ 3 %), le spese di amministrazione per la gestione delle scadenze amministrative e per le pratiche burocratiche e legali (2 ÷ 3 %), i rischi per i periodi di mancata locazione e per inesigibilità dei canoni (2 ÷ 4 %), ed infine i costi connessi con le imposte che fanno carico al proprietario a cui si aggiungono le imposte sui redditi derivanti dalla proprietà (20 ÷ 25 %).

Nel complesso quindi, tenuto conto della specifica tipologia e della possibile destinazione del terreno, si ritiene che la redditualità netta dell'immobile possa essere definita tenendo conto di una riduzione percentuale dell'ordine del 28 % rispetto al reddito lordo ritraibile dall'immobile.

Per quanto riguarda la determinazione della possibile redditualità del terreno si ritiene di poter fare riferimento al valore locativo individuato in 0,13 €/m<sup>2</sup> che prevederebbe la corresponsione di un canone di 5.112,00 m<sup>2</sup> x 0,13 €/m<sup>2</sup> = 675 €/mese, ovvero 8.100,00 €/anno.

In considerazione di quanto sin qui rilevato il valore dell'immobile determinato con il metodo di stima per capitalizzazione del reddito viene definito tramite l'applicazione della formula precedentemente indicata in cui vengono introdotti i parametri che sono stati sin qui individuati.

Su tali basi il valore immobiliare del terreno ricavato con il metodo di capitalizzazione del reddito viene a determinarsi come in appresso:

■ *Valutazione immobile costituito da area urbana della consistenza catastale di 5.112,00 m<sup>2</sup>, sita in Giarre, con accesso dalla via Luigi Orlando s.n., censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Giarre, al foglio 60, particella 37, categoria D/7.*

$$V_b = R_L \times 12 \times (1 - S) / r = 8.100,00 \times 0,72 / 6,45 \% = \text{€ } 90.418,60$$

Tale valore risulta nel complesso adeguato alle potenzialità del terreno e non si discosta significativamente da quello risultante dalla procedura estimativa precedentemente utilizzata.

**3.4 – Determinazione del valore immobiliare di vendita.**

Agli esiti delle superiori valutazioni e tenuto conto che le differenti metodiche hanno comportato risultati tra loro omogenei e dunque comparabili, si può considerare che le indeterminatezze insite in ogni valutazione possano essere ridotte mediante la media dei risultati precedentemente ottenuti pervenendo a quello che in ambito estimativo viene definito il più probabile valore di mercato.

In definitiva quindi, il terreno oggetto della presente stima nelle attuali condizioni manutentive ed in una situazione di regolarità urbanistica e conformità catastale, può essere valutato in cifra tonda quale media dei risultati precedentemente ottenuti così ottenendo un valore pari ad € 101.441,30.

Come già anticipato il valore precedentemente determinato rappresenta un valore commerciale “avulso” del terreno deve quindi procedersi con l'individuazione del prezzo di vendita a cui gli immobili possono essere proposti con un'aspettativa di realizzo in un periodo temporale mediamente breve.

Nel caso specifico per la determinazione del giusto prezzo di vendita occorre tenere conto di fattori che non rientrano nelle procedure sin qui attuate per la determinazione del valore immobiliare e tra le circostanze che implicano una necessaria modifica del prezzo ideale di vendita vanno inserite le attività necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale del terreno che deve prevedere la rimozione dei corpi edificati irregolari e già soggetti ad ordinanza di demolizione e la successiva regolarizzazione catastale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Deve essere ulteriormente essere considerato il così detto “valore di vendita forzata” (forced value) che in ambito estimativo rappresenta delle particolari condizioni in cui il valore sul libero mercato non coincide con il valore di vendita, tra le circostanze che possono comportare tale divario è ricompreso il caso in cui il venditore è “costretto” a vendere o non può giovare di un adeguato periodo di tempo per vagliare e portare avanti le contrattazioni fino al raggiungimento di quella maggiormente proficua, vi sono ancora da considerare le specifiche modalità di trasferimento tra le evenienze che determinano un minor valore che l’immobile può assumere ed in particolare assume rilevanza la mancanza di operatività della clausola di garanzia per vizi o difformità della cosa ed ancora la obsolescenza fisica e/o funzionale che viene a determinarsi nel periodo di gestione dell’immobile a causa dei tempi di definizione delle compravendite.

Come si è già avuto modo di considerare in ambito estimativo di tali circostanze non oggettivamente definibili si tiene usualmente conto applicando al valore immobiliare di mercato, così come precedentemente determinato, delle riduzioni percentuali che tendono a rappresentare il deprezzamento dell’immobile a cagione delle dedotte circostanze.

Sulla base delle superiori circostanze e delle attività precedentemente evidenziate che andranno poste a carico dell’acquirente si ritiene che il giusto prezzo di vendita possa essere determinato tramite l’applicazione di un deprezzamento percentuale nella misura del 15 %.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Su tali basi e considerate le caratteristiche peculiari, l'appetibilità e la commerciabilità del terreno oggetto della presente indagine valutativa ed il valore immobiliare precedentemente determinato, il "valore di vendita" dell'area in parola costituita dal terreno in capo al fallimento Autoline Buda s.r.l. può essere definito per l'importo successivamente indicato:

■ *Determinazione del prezzo di vendita del terreno della consistenza catastale di 5.112,00 m<sup>2</sup>, sito in Giarre, con accesso dalla via Luigi Orlando s.n., censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Giarre, al foglio 60, particella 37, categoria D/7, con onere in capo all'aggiudicatario di provvedere alla rimozione delle opere abusive ed alla regolarizzazione catastale.*

Valore di vendita € 101.441,30 - 15 % = € 86.225,00

#### **Conclusioni.**

Preliminarmente può indicarsi come si ritenga maggiormente proficuo proporre in vendita il bene attratto al fallimento nel suo intero non ritenendosi proficuamente praticabile l'ipotesi di suddivisione in due o più lotti.

Agli esiti delle indagini tecnico economiche e delle considerazioni precedentemente svolte, si può indicare come il terreno attratto al fallimento della società Autolinee Buda s.r.l. nel Catasto Fabbricati del Comune di Giarre, al foglio 60, particella 37, categoria D/7, per una consistenza catastale di 5.112,00 m<sup>2</sup>, possa essere posto in vendita per € 86.225,00 con onere in capo all'aggiudicatario di provvedere alla rimozione delle opere abusive ed alla regolarizzazione catastale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto dott. Ing. Mario D'Arrigo nella qualità di Consulente Tecnico, nominato in seno alla procedura fallimentare della [REDACTED] [REDACTED] in liquidazione iscritta al n° **70/2023** R.L.G., ritiene con la presente relazione di aver correttamente svolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione di questo Giudice e della Curatela fallimentare, nella persona dell'Avv. Antonino Giannotta, per qualsiasi eventuale ulteriore attività dovesse rendersi necessaria.

La presente relazione viene depositata telematicamente in data odierna presso la cancelleria del Tribunale di Catania, Quarta Sezione Civile, e si compone di pagine 37 (trentasette) ed allegata documentazione fotografica (Allegato n° 1), visura storica ed estratto di mappa (Allegato n° 2 e 3), titolo di acquisto e CDU (Allegato n° 4), prima e seconda richiesta accesso agli atti (Allegato n° 5 e 6), richiesta integrazione documentale (Allegato n° 7), documentazione accesso atti 1 e 2 e modelli 47/85 (Allegato n° 8 - 10), diritti di segreteria (Allegato n° 11) ed estratto indagini di mercato (Allegato n° 12).

Catania, li 21 novembre 2025

Il C.T.U.

dott. Ing. Mario D'Arrigo

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®