


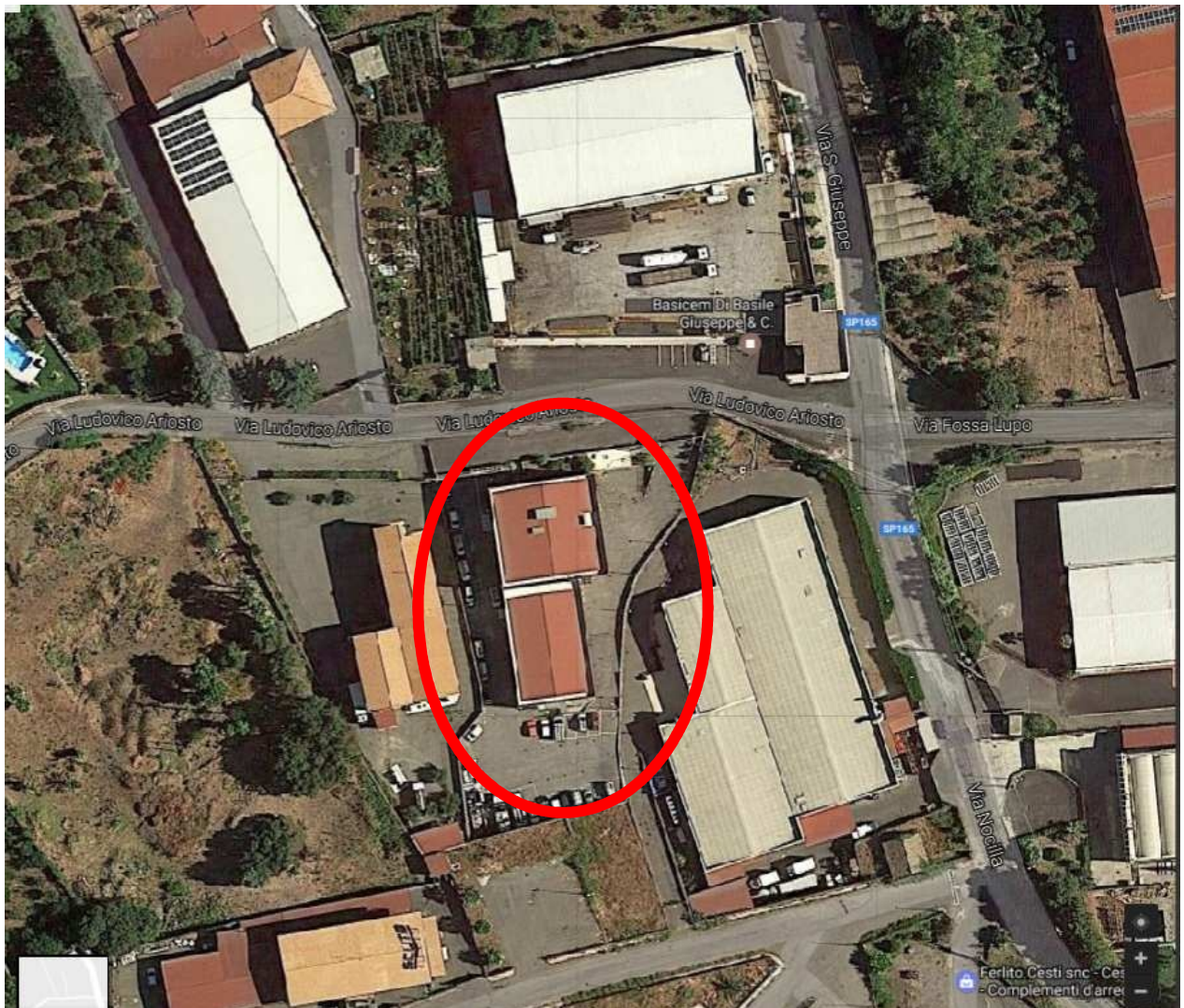
TRIBUNALE DI CATANIA  
SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ALESSANDRA BELLIA

FALLIMENTO:   
N. r.g. 64/2015

C.T.U. Ing. Claudia Maria Maccarrone

**OGGETTO:** PERIZIA TECNICA DI STIMA DI UN IMMOBILE  
SITO NEL COMUNE DI ACI SANT'ANTONIO (CT)  
CONTRADA PENNINAZZO, VIA LUDOVICO ARIOSTO



**Immagine di Google maps 2017**

## **PREMESSA**

La sottoscritta Dott. Ing. Claudia Maria Maccarrone con studio in [REDACTED], libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° [REDACTED] per incarico conferito dal Curatore avvocato Rosa Anna Fusco, giorno 12 dicembre del 2016, nominato con Sentenza del Tribunale di Catania del 16 aprile 2015 n. R.G. 64/2015, redige una perizia di stima e sullo stato dei luoghi relativa alle proprietà della [REDACTED]

Nel 2001 la [REDACTED], ha acquistato dalla società [REDACTED], tratto di terreno edificabile sito nel comune di Aci Sant'Antonio, contrada San Giuseppe Via Penninazzo, ricadente in zona D/1 (edilizia mista artigianato e piccola industria) con annesso piccolo fabbricato rurale in pessimo stato;

nel 2006 la [REDACTED] ha acquistato dai coniugi [REDACTED] piccoli tratti di terreno siti nel comune di Aci Sant'Antonio contrada San Giuseppe Via Ludovico Ariosto, ricadenti anch'essi in zona D/1.

I beni al momento dell'acquisto (rispettivamente 2001 e 2006) sono così identificati al Catasto del comune di Aci Sant'Antonio:

- a) catasto dei Terreni di Aci Sant'Antonio al Foglio 12 part. 847 (ex 738/a), (cfr. Allegato 4\_Atto di compravendita del 13 settembre 2001 rep. N. 131153 racc. 7665 stipulato presso il Dott. Antonio D'Amico, Notaio in Acireale e registrato ad Acireale il 21 settembre 2001 al n. 1566/1v)
- b) catasto dei Terreni di Aci Sant'Antonio al Foglio 12 part. 17 fabbricato rurale senza reddito (cfr. Allegato 4\_Atto di compravendita del 13 settembre 2001 rep. N. 131153 racc. 7665 stipulato presso il Dott. Antonio D'Amico, Notaio in Acireale e registrato ad Acireale il 21 settembre 2001 al n. 1566/1v)
- c) catasto dei Terreni di Aci Sant'Antonio al Foglio 12 part. 916 (cfr. Allegato 5\_Atto di permuta del 24 maggio 2006 rep. N. 173722 racc. 10076 stipulato presso il Dott. Antonio D'Amico, Notaio in Acireale e registrato ad Acireale il 26 maggio 2006 al n. 1106/1T).

d) catasto dei Terreni di Aci Sant'Antonio al Foglio 12 part. 915 (cfr. Allegato 5\_ Atto di permuta del 24 maggio 2006 rep. N. 173722 racc. 10076 stipulato presso il Dott. Antonio D'Amico, Notaio in Acireale e registrato ad Acireale il 26 maggio 2006 al n. 1106/1T).

Sulle particelle 847 e 17 (a e b), la società [REDACTED] ha ottenuto una concessione edilizia per la realizzazione di un impianto produttivo che risulta essere regolare e coerente allo strumento urbanistico e al progetto presentato (concessione edilizia n. 3 del 28/02/2005, successiva concessione edilizia per completamento n. 8 del 27/01/2009 con proroga dei termini di scadenza della precedente concessione e successiva variante n. 21 del 12/05/2009, D.I.A. prot. N. 10829 del 12/06/2014 di cui alla P.E. n. 48/2014 per modifiche interne).

Successivamente, a ultimazione lavori, l'immobile di nuova costruzione viene identificato al Catasto dei fabbricati del Comune di Aci Sant'Antonio al Foglio 12 particella 995 piano seminterrato, terra e primo.

La vecchia particella 847 catasto terreni, viene frazionata al catasto fabbricati nella particella 995 e nella particella 1151 di 300 mq, posta sul lato nord del lotto, comprendente una fascia larga ca. 8 m soprastante il lotto, che è stata ceduta al comune per gli oneri di urbanizzazione e attrezzata per area parcheggio pubblico (verbale di consegna delle opere di urbanizzazione del 21 Ottobre 2014 prot. 20110 P.E. n. 24/2007).

Da una visura catastale attuale, fatta per soggetto [REDACTED] (cfr. Allegato 1), la società risulta proprietaria dei seguenti beni:

- a) catasto fabbricati di Aci Sant'Antonio al Foglio 12 part. 995 sub 1 cat. D/8 derivante da particella 847
- b) catasto fabbricati di Aci Sant'Antonio al Foglio 12 part. 1151 area urbana 300 mq fabbricato rurale senza reddito derivante da particella
- c) catasto dei Terreni di Aci Sant'Antonio al Foglio 12 part. 916 - Agrumeto, di seconda classe.

La particella part. 915 – Agrumeto, acquistata con lo stesso atto di permuta della 916, risulta soppressa e inglobata al Foglio 12 particella 995.

- Dall'Ispezione ipotecaria eseguita n. T44663 del 10/03/2017 (cfr. Allegato 6), sui beni in capo alla società gravano:

- una trascrizione pregiudizievole a favore e contro del 28/04/2015 – Registro particolare 10511 Registro Generale 14084 Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Repertorio 70 del 16/01/2015  
Atto giudiziario Sentenza dichiarativa di Fallimento Immobili siti in Aci Sant'Antonio.
- Iscrizione contro del 27/05/2006 – Registro particolare 10527 Registro Generale 35906, Pubblico ufficiale D'Amico Antonio Repertorio 173767/10077 del 25/05/2006, Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Immobili siti in Aci Sant'Antonio (CT)  
Soggetto debitore
- Iscrizione contro del 10/12/2009 – Registro particolare 15039 Registro Generale 65754, Pubblico ufficiale D'Amico Antonio Repertorio 178746/12176 del 09/12/2009, Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Immobili siti in Aci Sant'Antonio (CT)  
Soggetto debitore

- I beni in capo alla società risultano correttamente identificati catastalmente (cfr. Allegato 1, Allegato 2 e Allegato 3)

- Dal certificato di destinazione urbanistica i terreni, prima della realizzazione dell'impianto, risultano essere ubicati in zona D/1 dello strumento urbanistico del comune di Aci Sant'Antonio.

- Sull'immobile realizzato risulta una autorizzazione parziale a carattere temporaneo di abitabilità-agibilità-conformità ed autorizzazione allo scarico (cfr. Allegato 7, P.E. 02/04 SUAP autorizzazione parziale e a carattere temporaneo di abitabilità – agibilità – conformità ed autorizzazione allo scarico dell'immobile a finalità artigianale-direzionale sito in via Ludovico Ariosto n. 1).

Tale autorizzazione a carattere temporaneo è dovuta al fatto che pur risultando assolutamente in regola l'immobile di nuova costruzione, pur essendo stati rilasciati tutti i pareri favorevoli necessari, pur essendo stati fatti i dovuti sopralluoghi, l'area urbana di 300 mq, in cui sono state realizzate ed approvate le

opere di urbanizzazione conformemente alla C.E. n. 3/2005 e successive varianti non è stata ancora ceduta al patrimonio del Comune. La proprietà risulta infatti ancora in capo alla società [REDACTED], come è possibile evincere dalle visure catastali.

Sui terreni di cui la società è proprietaria è presente una ipoteca. La società dopo avere frazionato le particelle e distinto la particella in cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione (particella 1151 del catasto fabbricati), ha richiesto lo svincolo della medesima particella dalla ipoteca in modo da potere cedere la proprietà al comune ed essere in regola per l'ottenimento della agibilità (fatto ancora non avvenuto).

- Parte dell'immobile oggetto della seguente perizia (piano terra e il primo piano) è affittato dalla proprietà con regolare contratto ad [REDACTED], per usi diversi da quelli abitativi. La data di scadenza del contratto, che ha durata sei anni più sei, è del 31 dicembre 2020. Il canone di locazione è convenuto in 96.000,00 euro annue nette. Le due parti sono ben distinte e diversamente accessibili.

- Al piano seminterrato, totalmente isolato e svincolato dal resto, si accede tramite ingresso carrabile dal numero civico di Via Ludovico Ariosto n. 1. Una scala interna permette di accedere agli altri piani, ma è separata dal piano seminterrato da una porta interna. Il vano scala del fabbricato è ad uso esclusivo della parte conduttrice [REDACTED] e la porta al piano seminterrato di accesso al piano scala verrà mantenuta solo come via di fuga per lo stesso piano. Sarà allarmata h24 per impedirne l'uso ordinario. Lo stesso accade per la porta che consente lo sbarco sulla scala di emergenza (posizionata sul lato sud del fabbricato).

Sulla base del sopralluogo effettuato, dopo aver acquisito la documentazione catastale, gli atti di proprietà e tutti i documenti che riguardano la liceità della costruzione, la sottoscritta dichiara quanto illustrato nei successivi paragrafi.

## **DESCRIZIONE DELLA FABBRICA**

La sottoscritta in data 10 gennaio 2017 si è recata sul posto per prendere visione dello stato dei luoghi, dello stato di manutenzione e della consistenza degli immobili in oggetto ed eseguire una perizia di stima sullo stato e sul valore degli

stessi; dai dati ottenuti attraverso il sopralluogo effettuato e dai documenti rilasciati dalla stessa dott.ssa Fusco, si evince quanto segue:

l'immobile oggetto della seguente perizia è ubicato in Aci Sant'Antonio, Via Ludovico Ariosto; il complesso risulta, come da mappe e planimetrie catastali, costituito da un fabbricato a tre elevazioni fuori terra. Dal sopralluogo si evince che il fabbricato è costituito da due corpi giuntati strutturalmente tra loro; uno dei due corpi, quello a nord, è a tre elevazioni fuori terra, quello più a sud a due. Entrambi i corpi sono a copertura piana a protezione del lastrico solare.

Attraverso un cancello si accede tramite una scivola carrabile al piano seminterrato. Sempre dalla pubblica via, si ha l'accesso pedonale al piano terra e da un cancello posto subito dopo l'ingresso pedonale, si ha un secondo accesso carrabile.

Dei 2997 mq di superficie del lotto, circa 300 mq, antistanti l'immobile, sono stati trasferiti al comune a titolo gratuito come opere di urbanizzazione e destinate ad area parcheggio pubblico; circa il 25 % della superficie è coperta dall'edificio di nuova costruzione, la rimanente parte costituisce viabilità e parcheggio interno.

Il complesso residenziale ricade in zona D/1 del comune di Aci Sant'Antonio.

Dal sopralluogo effettuato il complesso risulta in buone condizioni; le strutture sono realizzate in cemento armato. Le pareti controterra facenti parte del piano seminterrato sono costituite da setti in cemento armato. Dal sopralluogo si evince che l'edificio non ha subito danni da umidità, non si riscontrano zone ammalorate, né si evincono zone di ossidazione dei ferri. Il costruito è realizzato con strutture in cemento armato gettato in opera.

La distribuzione interna dei luoghi è così costituita:

il piano interrato, oltre ai servizi igienici sulla parte nord, è utilizzato a deposito con grandi spazi aperti.

Da un corpo scala interno situato sul lato nord ovest dell'edificio si sale al piano terra, dove coesistono open space e uffici e servizi.

Soltanto uno dei due corpi di fabbrica ha anche un piano primo che è caratterizzato da uffici.

### **CONFINI E ACCESSIBILITA'**

Il complesso residenziale da stralcio del PRG del comune di Aci Sant'Antonio, confina a sud a est e ad ovest con altra proprietà, a nord con area parcheggio e pubblica via.

Gli ingressi all'immobile avvengono lungo il prospetto nord ovvero dalla via Ludovico Ariosto.

L'accessibilità infrastrutturale è altrettanto buona grazie all'alto numero di collegamenti extra-comunali presenti ed alla vicinanza alle grandi vie di comunicazione quali l'autostrada A18 Catania-Messina (svincoli di San Gregorio-Paesi Etnei e Acireale) e la tangenziale Ovest di Catania.

### **METODOLOGIA ESTIMATIVA**

Il complesso edilizio come detto sorge in Via Ludovico Ariosto, contrada Penninazzo, comune di Aci Sant'Antonio.

Per la stima dei beni si tiene conto dello stato attuale dei beni, ovvero del valore e della consistenza attuale degli immobili.

Per le dimensioni della superficie si è tenuto conto delle planimetrie fornite dalla Committenza e di alcune verifiche dimensionali effettuate durante il sopralluogo; per il calcolo della superficie commerciale catastale si è tenuto conto del **D.P.R. n. 138/98 Allegato C** – “*Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*” e della **Norma UNI 10750**:

piano seminterrato (computata al 60 %)	489,00 mq +
piano terra	815,00 mq +
piano primo	442,00 mq +
<u>Area scoperta (computata al 10 %)</u>	<u>190,00 mq +</u>
<b>totale superficie</b>	<b>1.936,00 mq</b>



La valutazione economica dell'unità immobiliare viene condotta tramite il metodo sintetico (comparativo). In sostanza si esegue una accurata indagine di mercato, in cui vengono analizzati immobili in vendita aventi caratteristiche simili a quelle in oggetto per quanto riguarda la tipologia edilizia, la metratura e principalmente la posizione (area territoriale simile). Gli immobili considerati sono molto simili a quello oggetto di stima e presentano caratteristiche adeguate alle normali esigenze di vita civile. Lo stato di manutenzione delle strutture e delle facciate è buono.

Dal tipo di dati reperiti è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile con il metodo di stima sintetico parametrico, utilizzando il parametro fisico della superficie commerciale, espresso in m<sup>2</sup>.

Da questa ricerca di mercato è stato estrapolato un valore medio di prezzo al metro quadro degli immobili in vendita. Tale valore medio, verrà ulteriormente convalidato ed affinato dal confronto con il valore suggerito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che, in particolare per i fabbricati conserva un buon grado di affidabilità. Le quotazioni pubblicate dall'OMI, hanno anch'esse la possibilità di essere ponderate, in quanto viene definito un range nel quale oscilla il gioco tra domanda e offerta.

## **INDAGINE DI MERCATO**

L'indagine di mercato è stata condotta, nei mesi di Gennaio-Febbraio 2017, sia attraverso la consultazione di annunci immobiliari su siti internet specializzati, su riviste specializzate e sia contattando direttamente alcune agenzie immobiliari. Di seguito si riporta una tabella-schematica riassuntiva:

### **COMPRAVENDITE**

compravendite	Superficie mq	Prezzi di compravendita €	Prezzi di compravendita €/mq
1	1.600,00	1.400.000,00	875,00
2	1.400,00	1.250.000,00	892,85
3	1.500,00	1.450.000,00	966,67
4	1.400,00	1.150.000,00	821,43

5	1.700,00	1.600.000,00	941,17
6	1.130,00	1.100.000,00	973,45

**Il prezzo medio unitario rilevato è di €/mq 911,00.**

Dalla banca dati dell'OMI, per la zona considerata (D3) e per la tipologia di immobili, considerando una destinazione terziaria, il prezzo di vendita (tra domanda ed offerta) oscilla tra gli 850,00 €/mq e i 1.250,00 €/mq. Considerando le condizioni dell'immobile si considera un valore della banca dati dell' OMI pari a 1.150,00 €/mq. In definitiva, mediando tra il valore estrapolato dall'indagine di mercato ed il valore suggerito dall'OMI utilizzato si ottiene un valore medio di riferimento:

- valore medio di riferimento di vendita  $V_{\text{vendita}} = 1.030,50 \text{ €/m}^2$

Totale Superficie Abitativa (Sup. commerciale UNI 10750) = 1.936,00 m<sup>2</sup>

Valore dell'immobile oggetto di stima: 1.030,50 €/mq \* 1.936,00 m<sup>2</sup> = € 1.995.048,00.

Considerando il particolare momento del mercato immobiliare si stima un valore

$V_{\text{imm}} = 1.900.000,00 \text{ €}$  (unmilionenovecentomilaeuro)

Che risulta il più probabile valore di mercato, tenuto conto anche dell'indotto derivante dall'attuale reddito proveniente dal canone di affitto pagato dall'██████████. pari a 96.000,00/annue oltre IVA.

Il deposito cauzionale ammonta a due mensilità, ovvero 16.000,00 € + IVA, ed è stato versato sul conto corrente bancario della società ██████████; si ritiene di doverlo scomputare dal valore di mercato dell'immobile:

**$V_{\text{imm}} = 1.900.000,00 \text{ €} - 19.520,00 \text{ €} = 1.880.480,00 \text{ €}$**   
**(unmilioneottocentoottantamilaquattrocentottantaeuro)**

Allo stato attuale. Senza modificare in alcun modo l'immobile e senza andare incontro a spese, a mio parere si può vendere in un unico lotto,

Si ritiene di non dovere stimare il tratto di terreno particella 916 per le esigue dimensioni influenti nel giudizio di stima

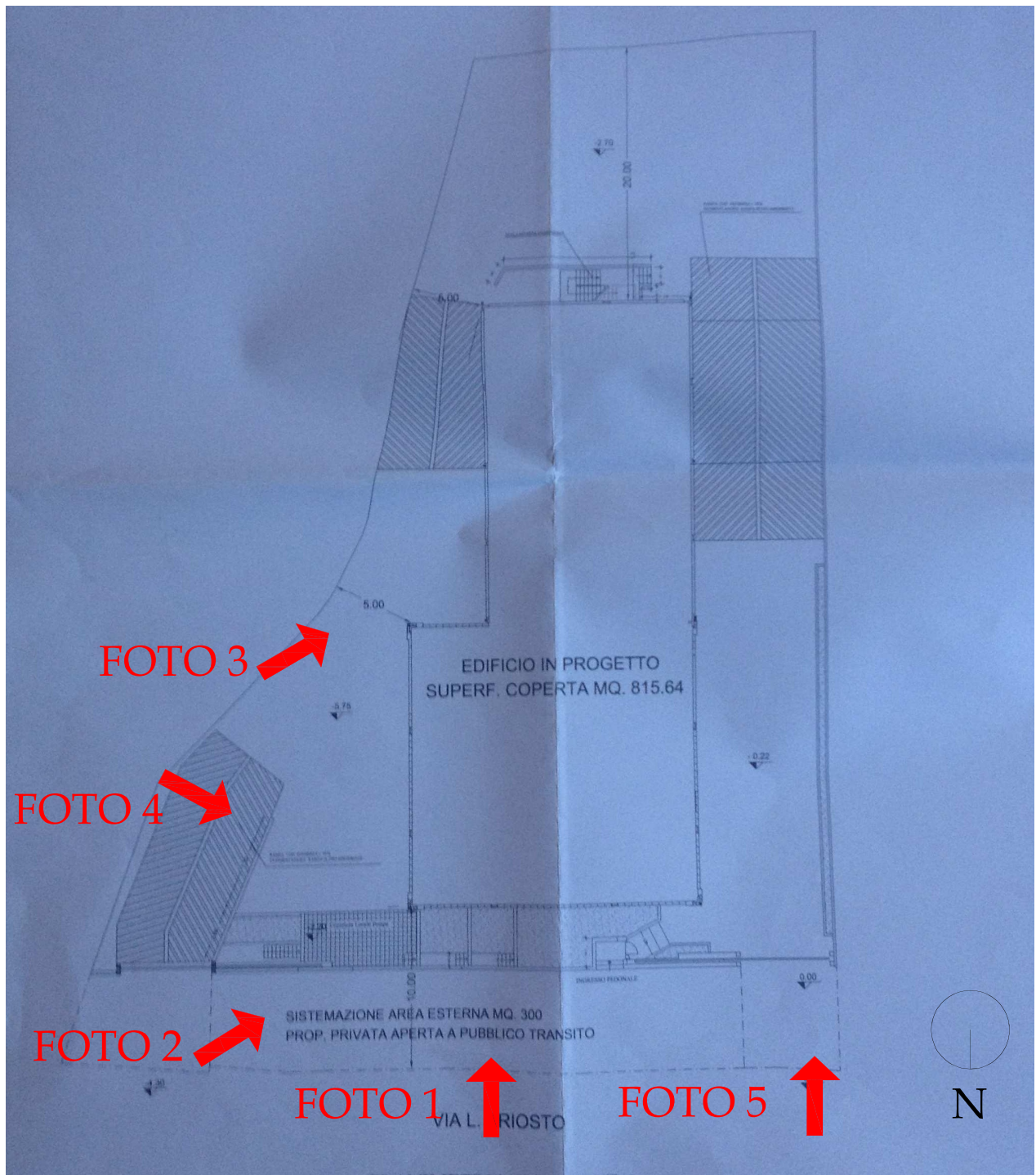
In tal modo ritengo di avere adempiuto al mio dovere.

Dott. Ing. Claudia Maria Maccarrone



Catania 17 Marzo 2017

## REPORT FOTOGRAFICO



Localizzazione foto





*Foto 1 – Ingresso pedonale Via Ludovico Ariosto Aci Sant’Antonio (CT)*



*Foto 2 – Angolo nord est immobile Via Ludovico Ariosto Aci Sant’Antonio (CT)*



*Foto 3 – Lato est immobile Via Ludovico Ariosto Aci Sant'Antonio (CT)*



*Foto 4 – Angolo nord est immobile Via Ludovico Ariosto Aci Sant'Antonio (CT)*



*Foto 5 – Secondo ingresso carrabile Via Ludovico Ariosto Aci Sant'Antonio (CT)*

**ELENCO ALLEGATI:**

- Allegato 1) Visure catastale degli immobili del 7 marzo 2017;
- Allegato 2) Planimetrie catastali degli immobili 17 marzo 2017;
- Allegato 3) Mappa catastale del 17 marzo 2017 con l'individuazione delle particelle
- Allegato 4) Atto di compravendita del 13 settembre 2001 rep. N. 131153 racc. 7665 stipulato presso il Dott. Antonio D'Amico, Notaio in Acireale e registrato ad Acireale il 21 settembre 2001 al n. 1566/1v
- Allegato 5) Atto di permuta del 24 maggio 2006 rep. N. 173722 racc. 10076 stipulato presso il Dott. Antonio D'Amico, Notaio in Acireale e registrato ad Acireale il 26 maggio 2006 al n. 1106/1T
- Allegato 6) Ispezione Ipotecaria del 10/03/2017.
- Allegato 7) Autorizzazione parziale e a carattere temporaneo di abitabilità-agibilità-conformità ed autorizzazione allo scarico.