

CONSULENZA TECNICA

1. Premessa:

A seguito dell'incarico di stima conferito il 17 Giugno 2020 dall'Avv. Gabriella M. Mangiameli (vedi allegato n° 1), curatore del “  ” (n° 41/2020 R. G.), giusta autorizzazione della Dott.ssa Alessandra Bellia, Giudice Delegato della Sezione Fallimentare del Tribunale di Catania, il sottoscritto Ing. Giuseppe Guglielmino, Libero Professionista iscritto al n° 2259 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania ed inserito n° 1782 dell'Elenco dei Consulenti Tecnici Civili del Tribunale di Catania, con studio in Catania - Via Landolina n° 12, telefono 347 7988005, ha elaborato la presente relazione, per adempiere all'incarico conferitogli, di seguito riportato:

“ Valutare le condizioni attuali degli immobili di proprietà della fallita, contattando se del caso i tecnici e/o i custodi e/o i delegati già nominati nelle procedure in corso anche per i necessari accessi, stimando i relativi valori mercato attuali anche alla luce delle precedenti valutazioni e conclusioni di cui alla relazione tecnica in atti del fallimento n° 82/2016, nonché per fornire utili comparazioni con le stime ove già effettuate nelle procedure esecutive ed ove le nuove stime si rendano necessarie ai fini degli interventi da spiegare. ”

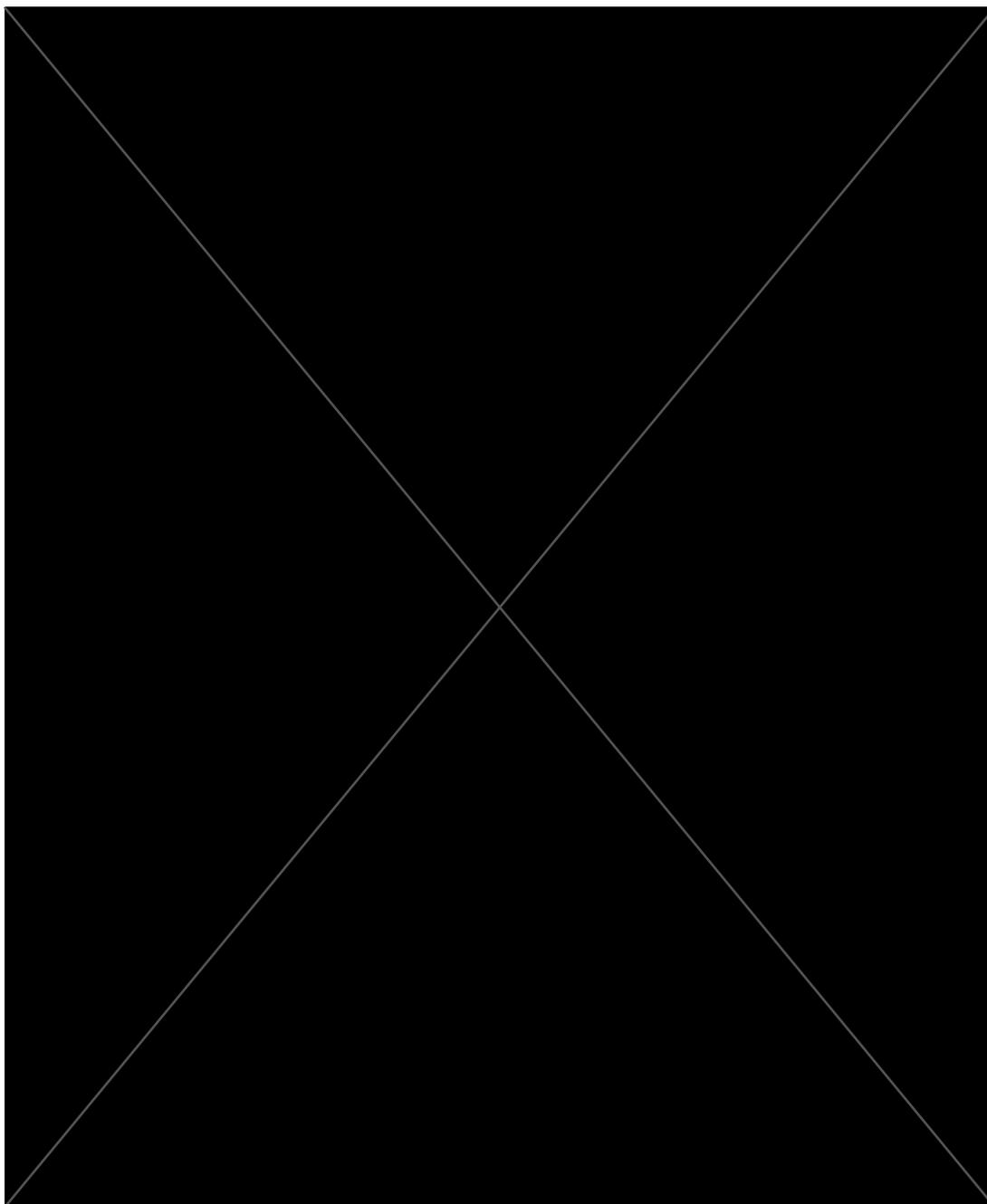
2. Operazioni preliminari alla stima

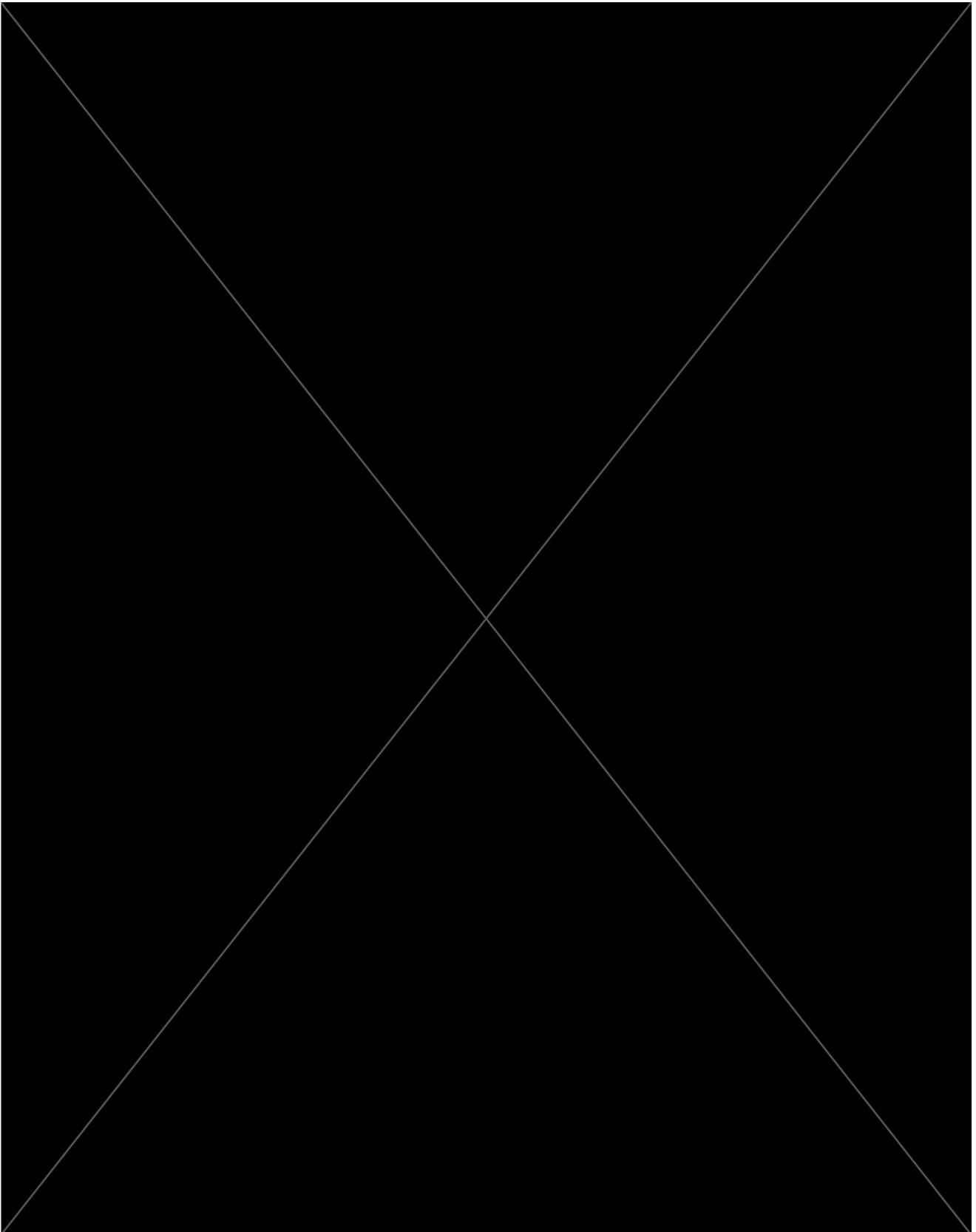
Successivamente al conferimento dell'incarico sono stati acquisiti dal curatore, dal Comune e dall'Agenzia delle Entrate di Catania le copie degli atti necessari all'esperimento del mandato.

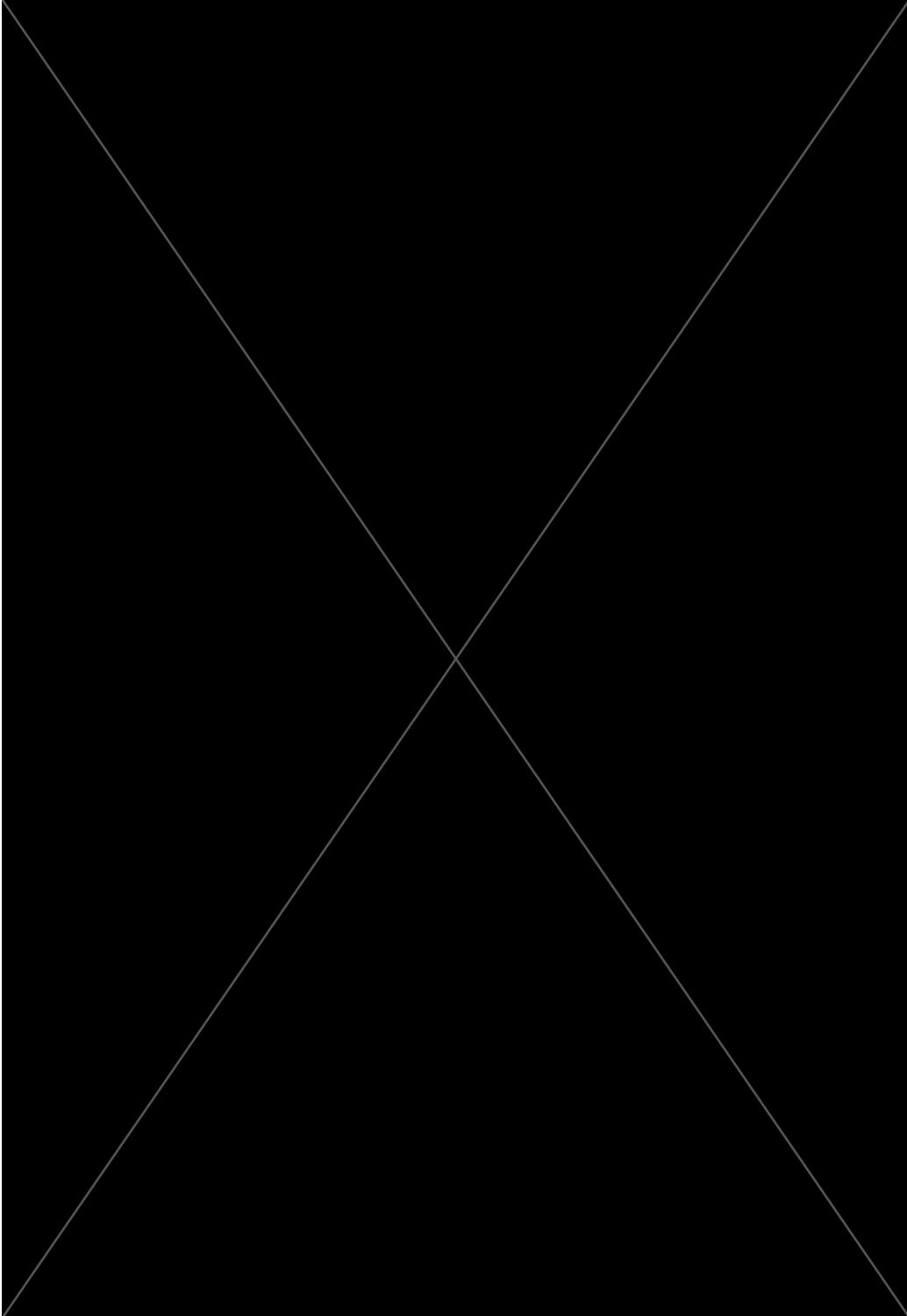
Previo accordo con il curatore e con il delegato alla vendita della procedura

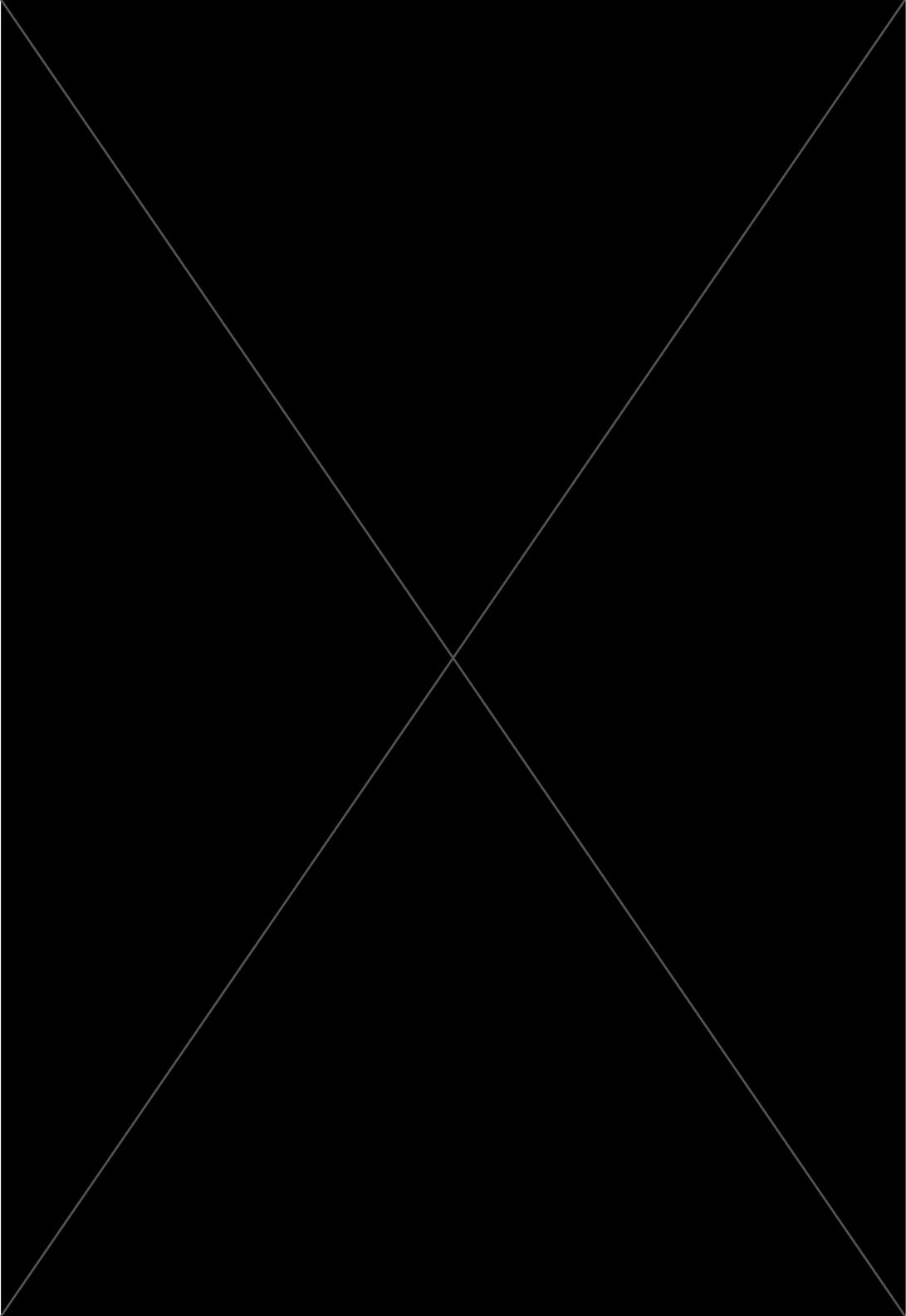
esecutiva n° 104/2016 R. G. Es. Imm. Tribunale di Caltanissetta, sono stati effettuati i sopralluoghi degli immobili oggetto di valutazione.

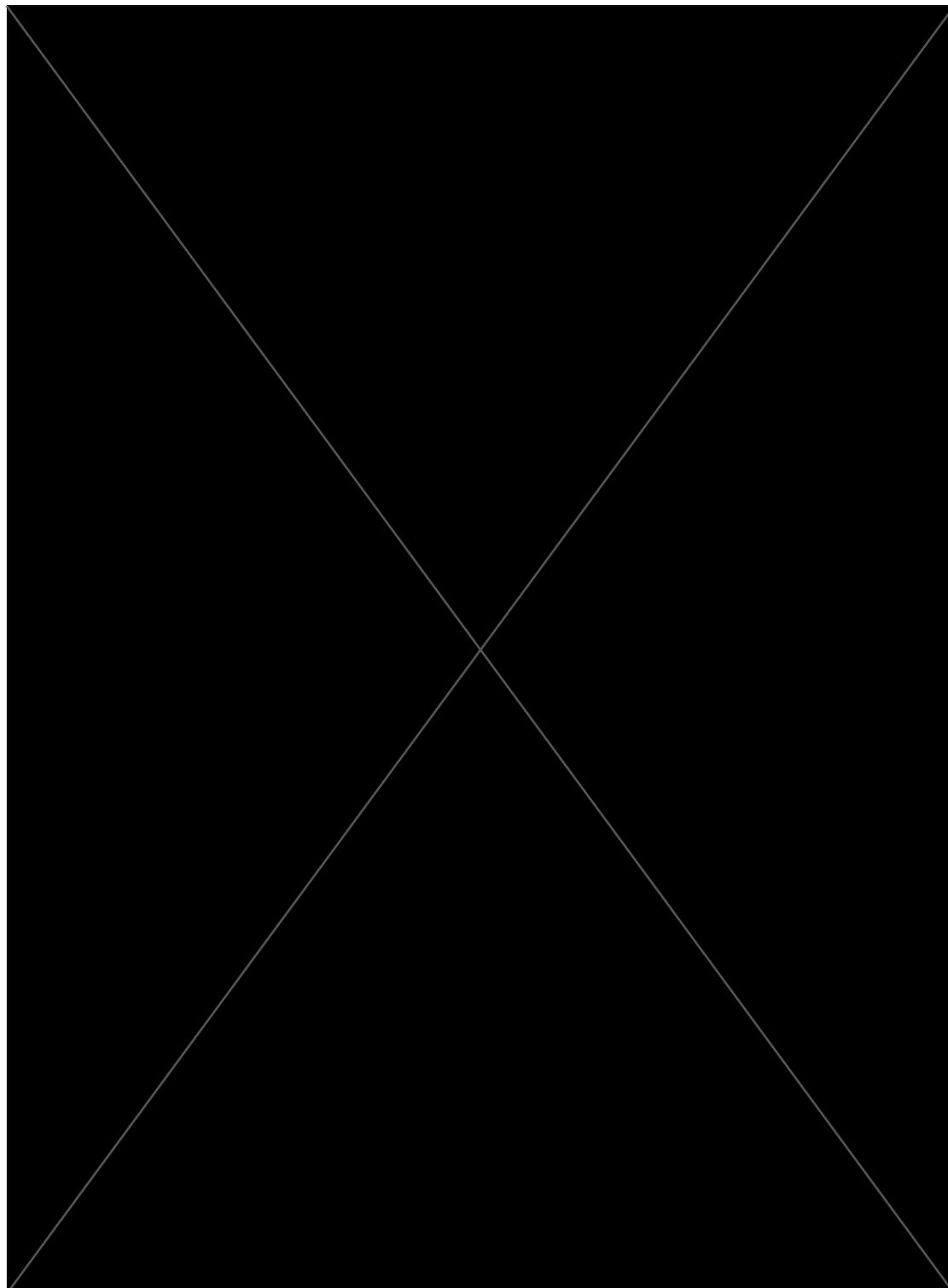
3. Valutazione dei beni immobili

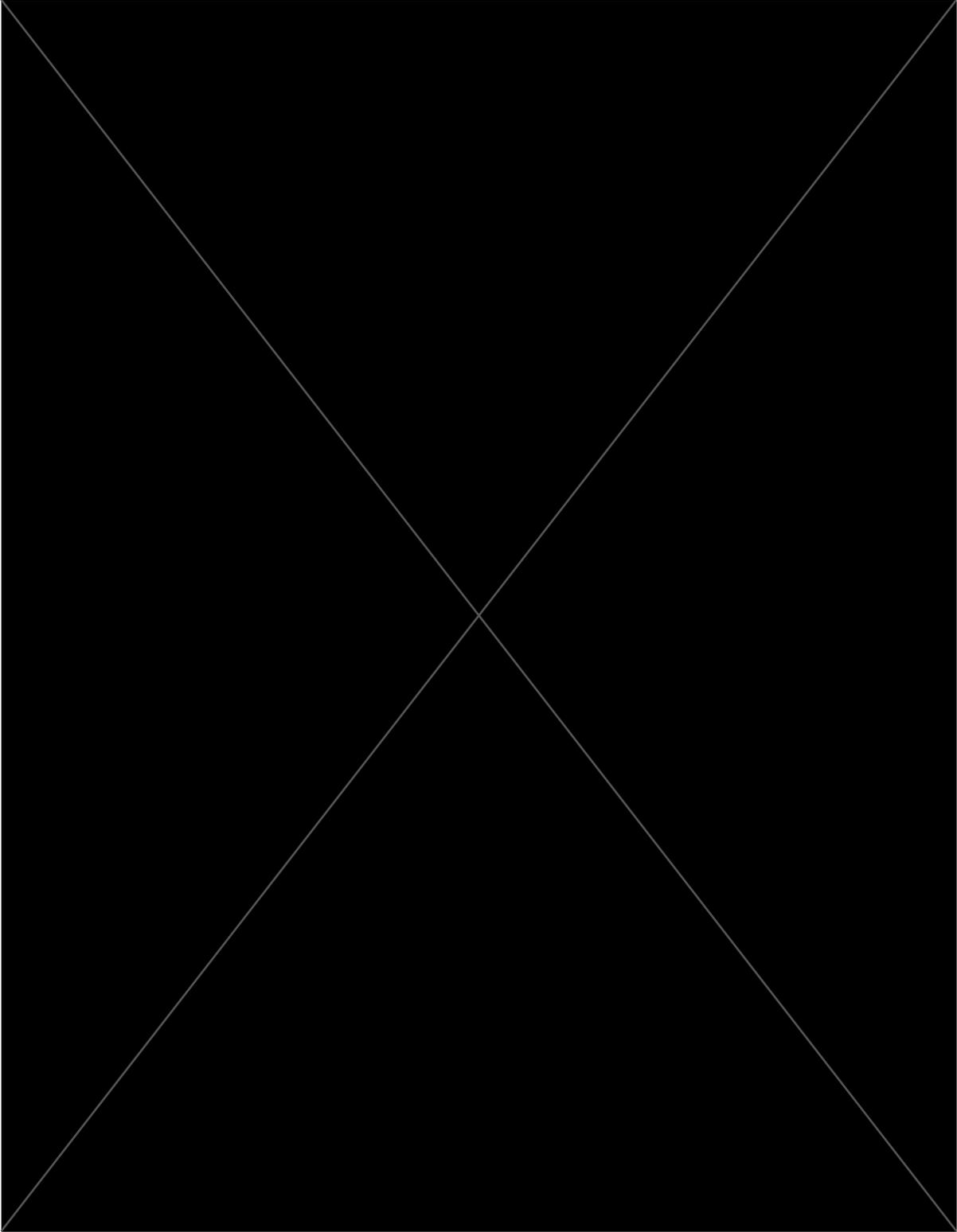


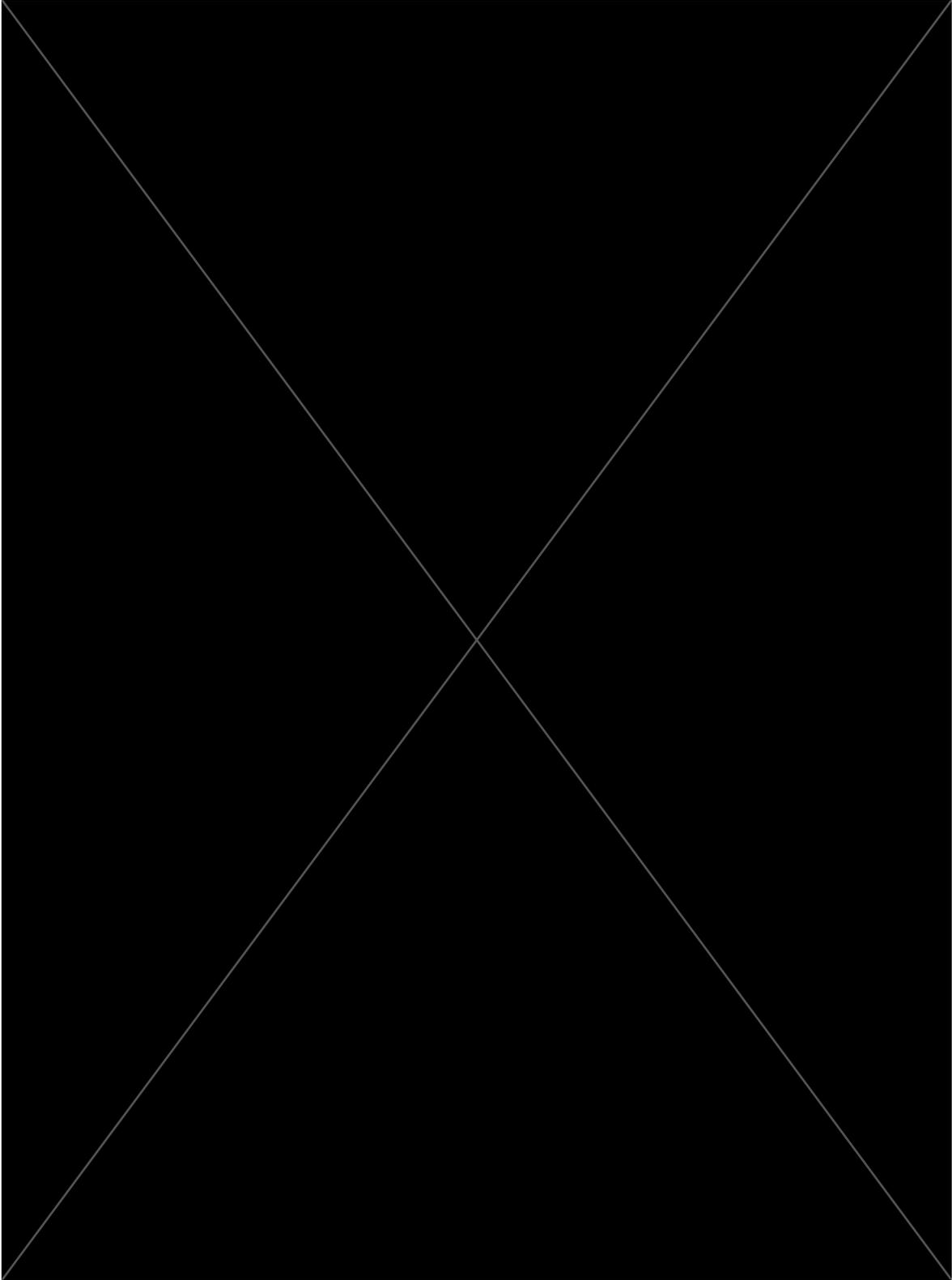


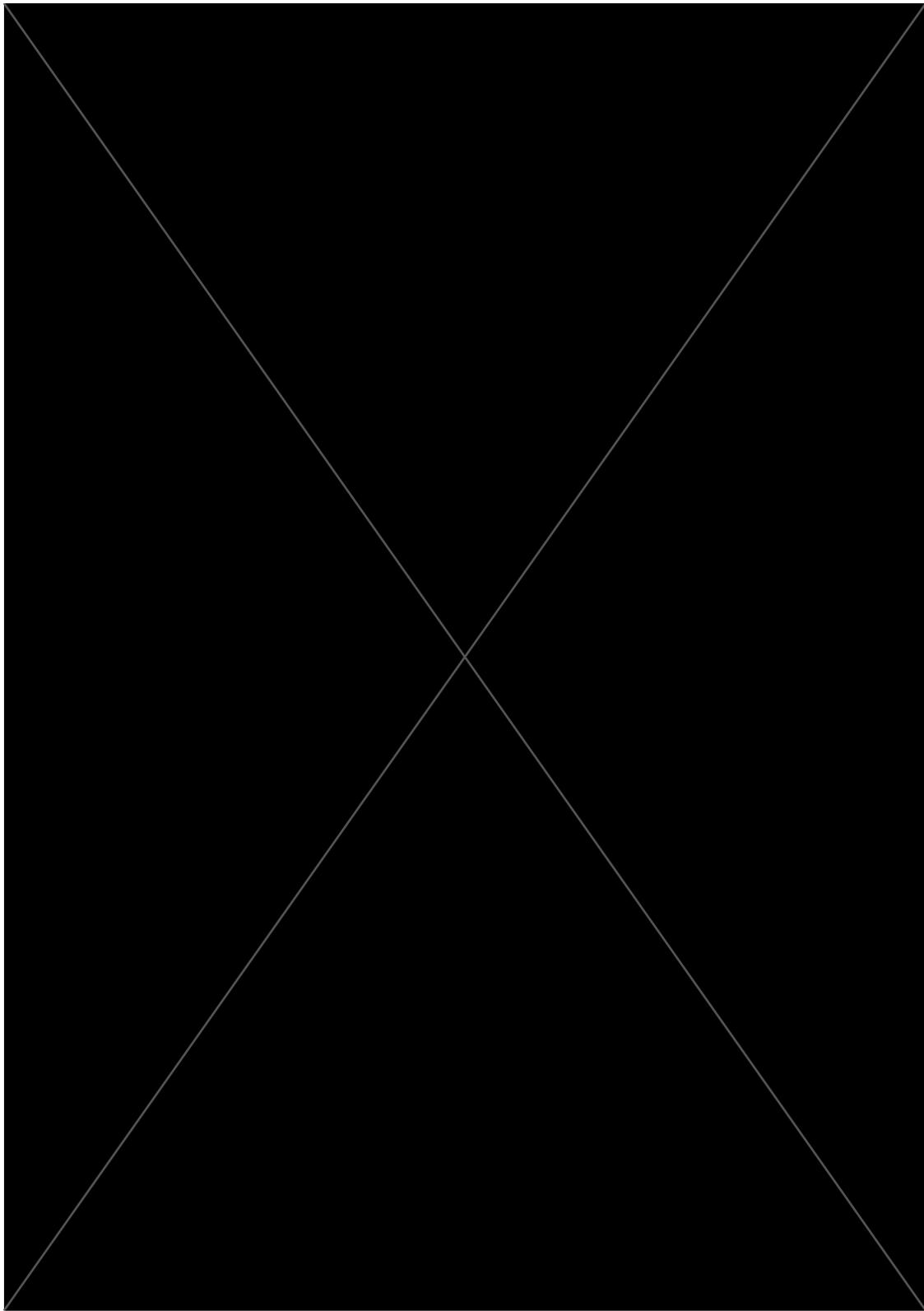


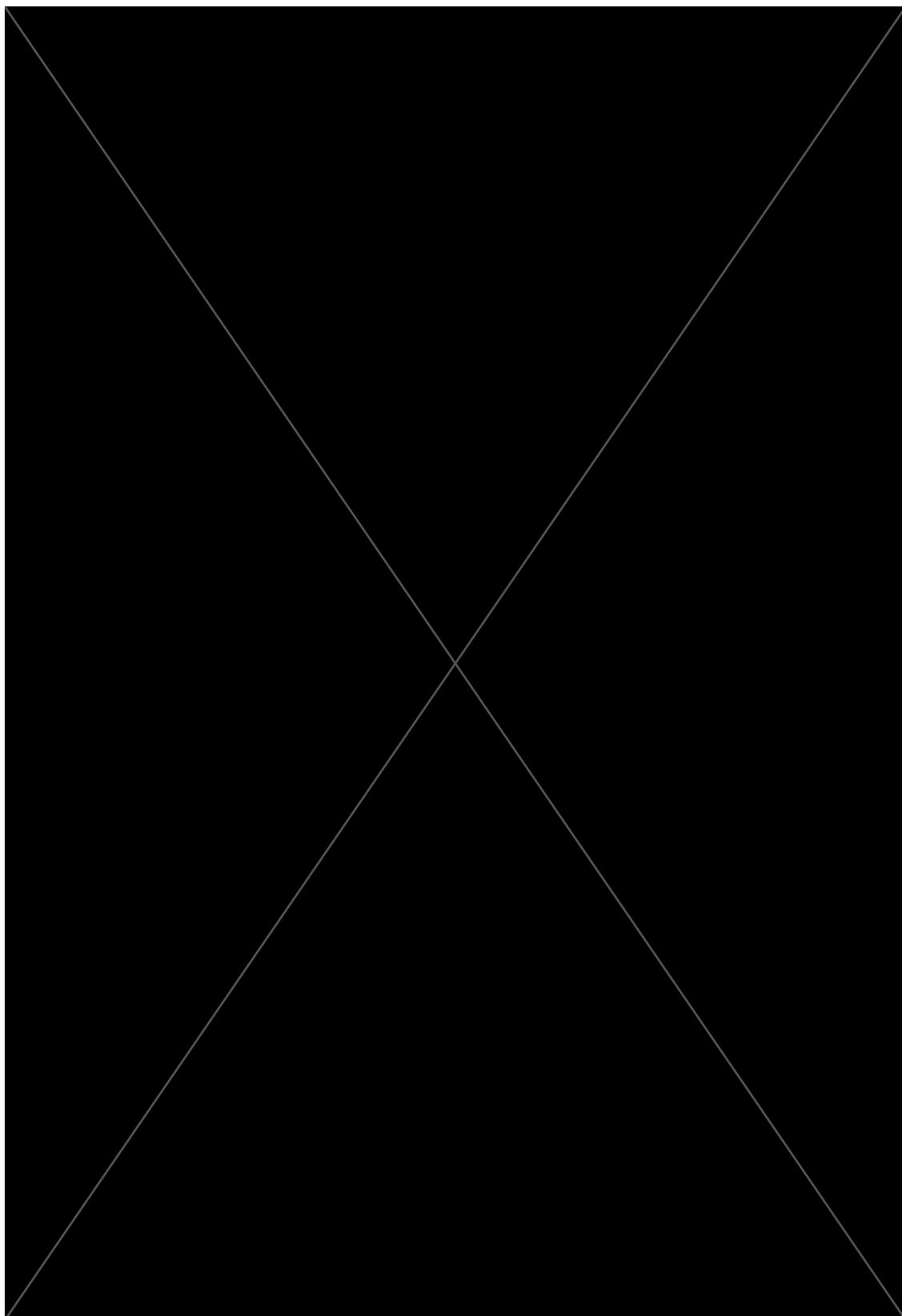




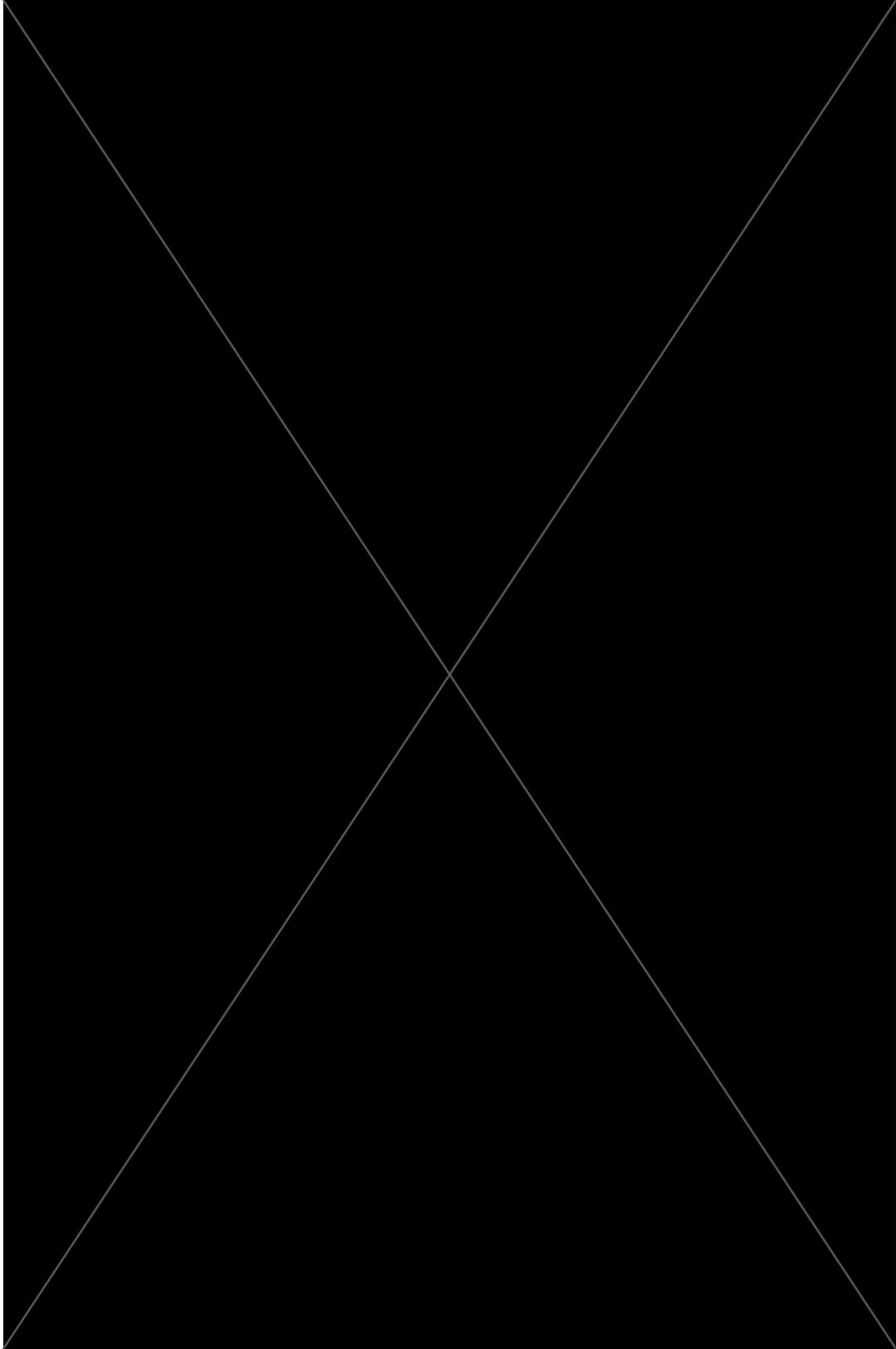


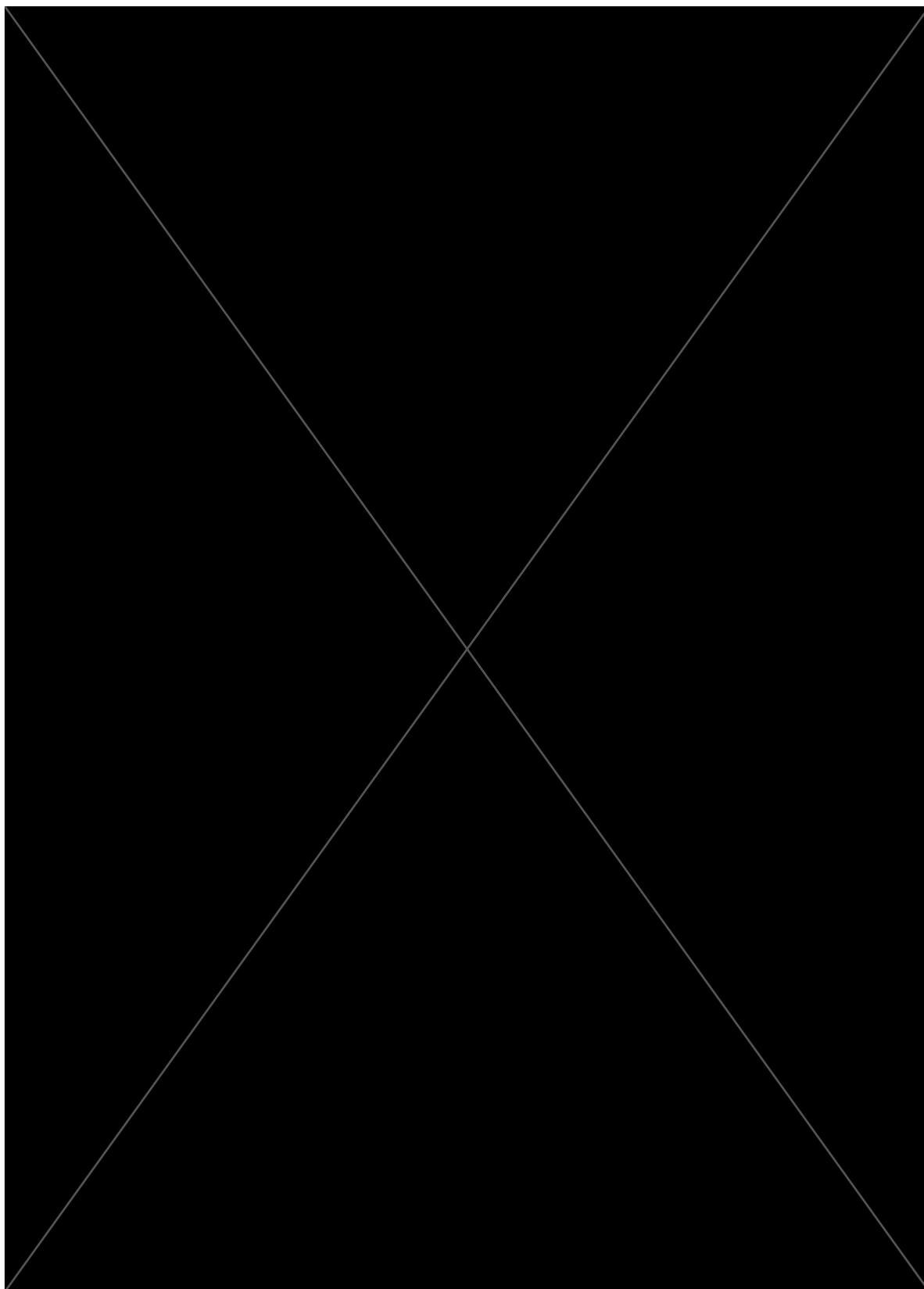


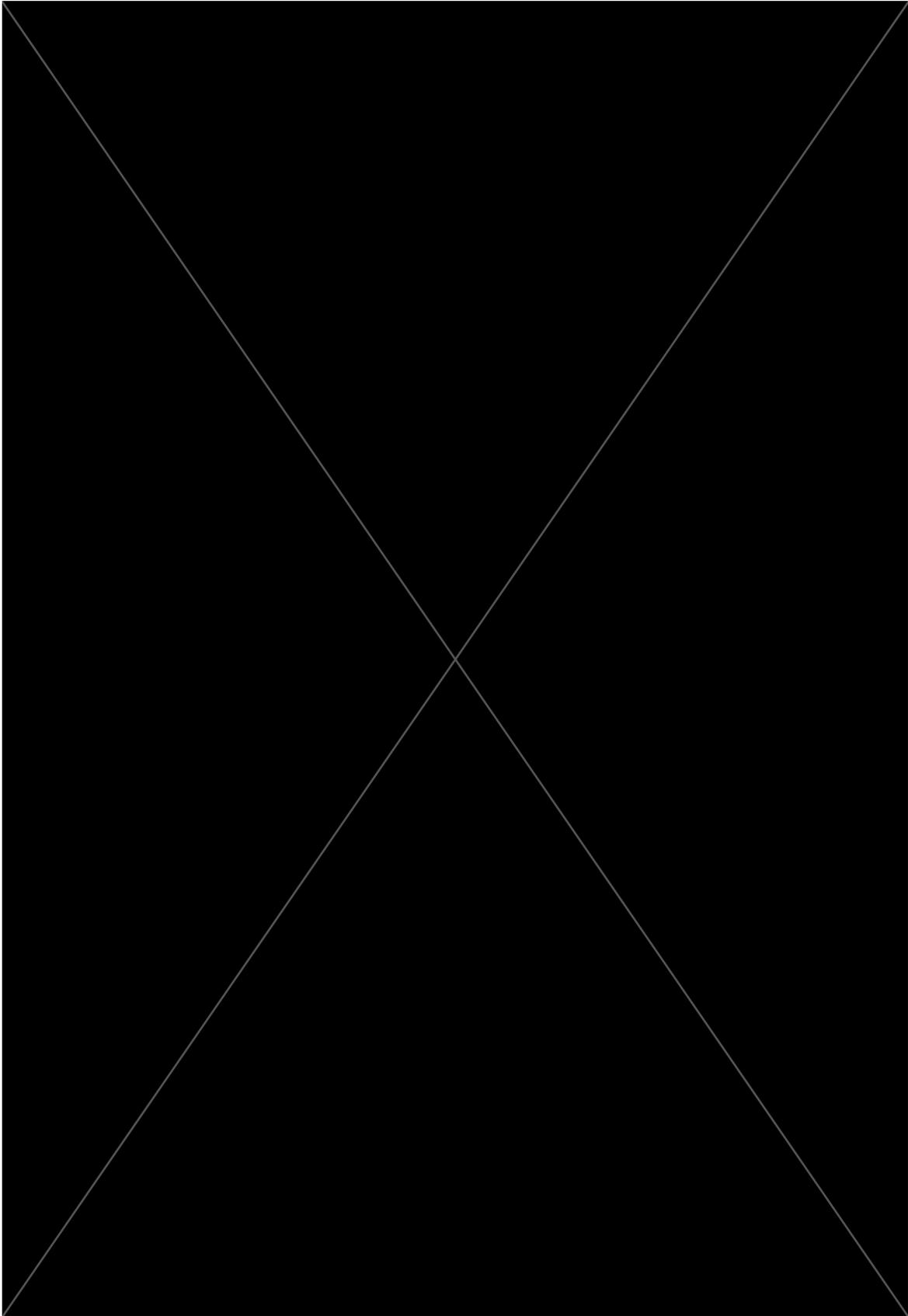


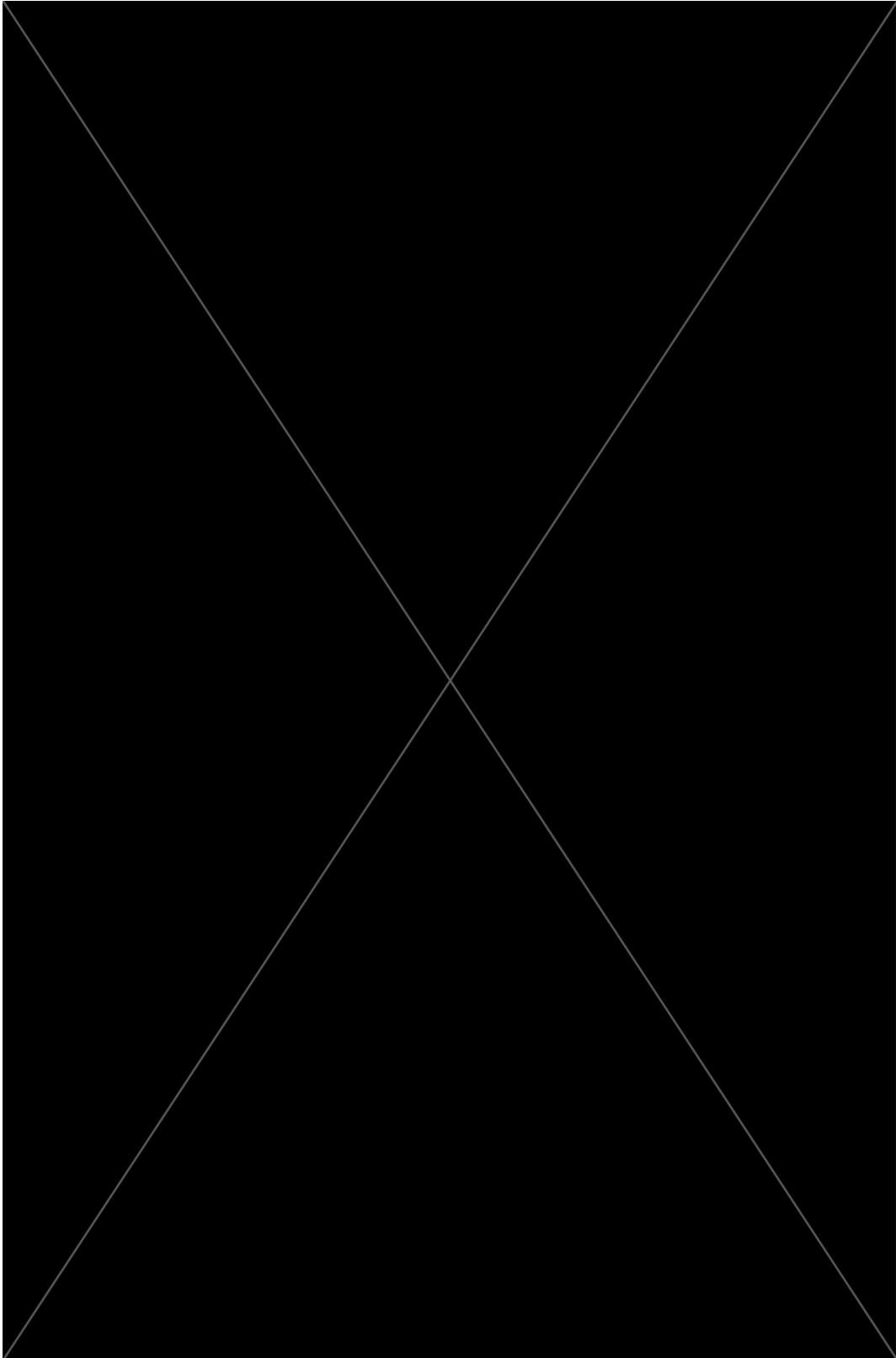


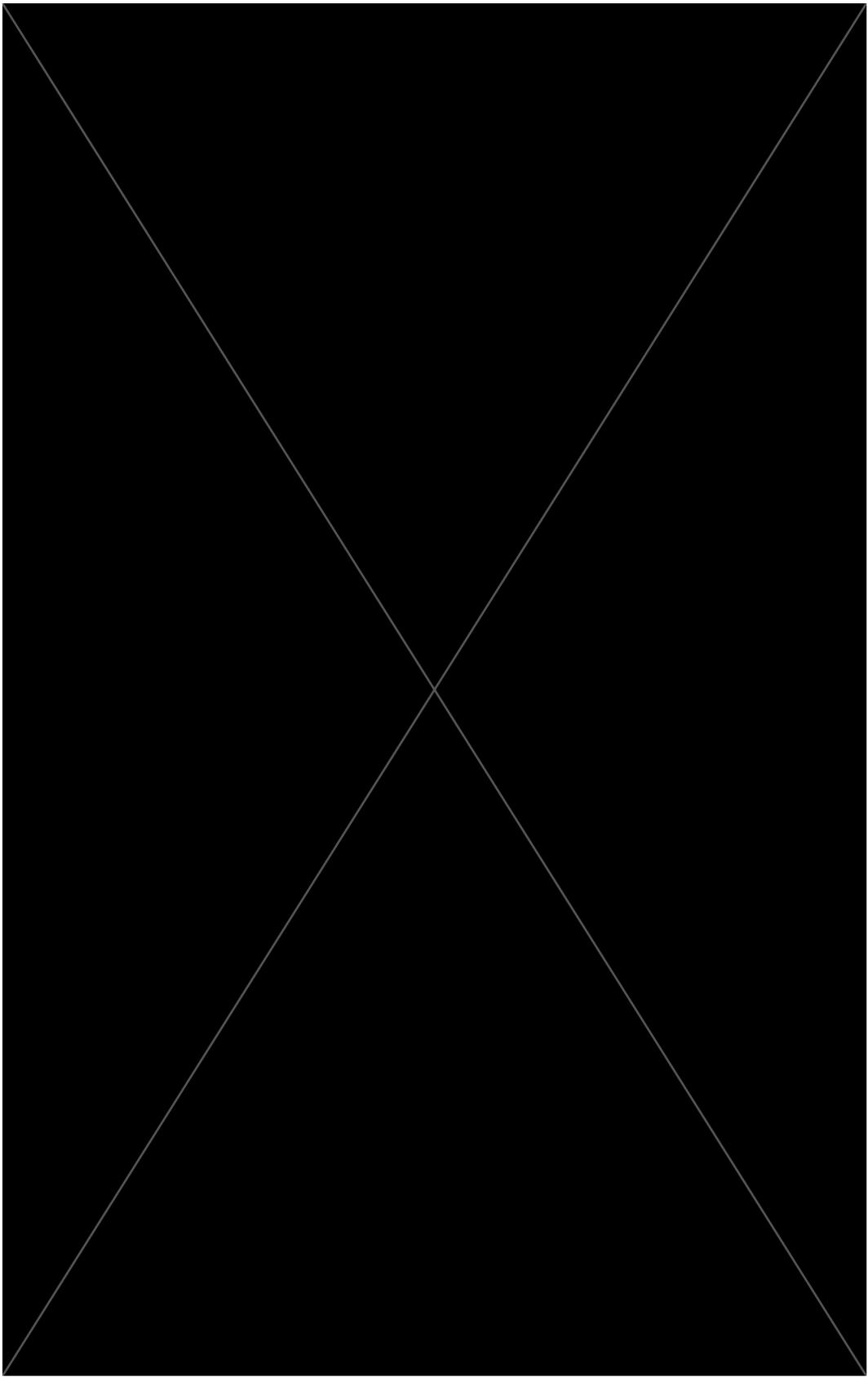
0
0

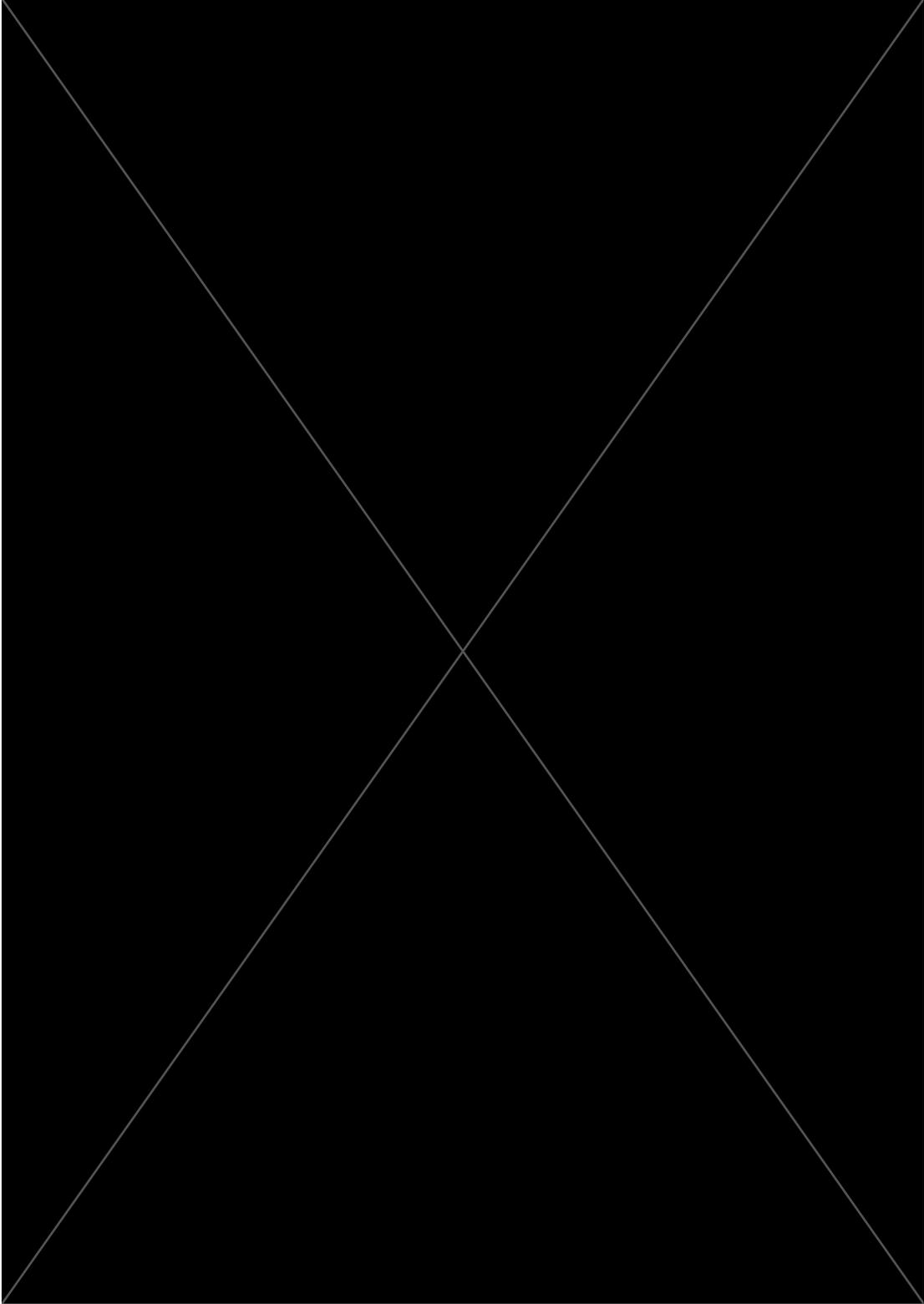


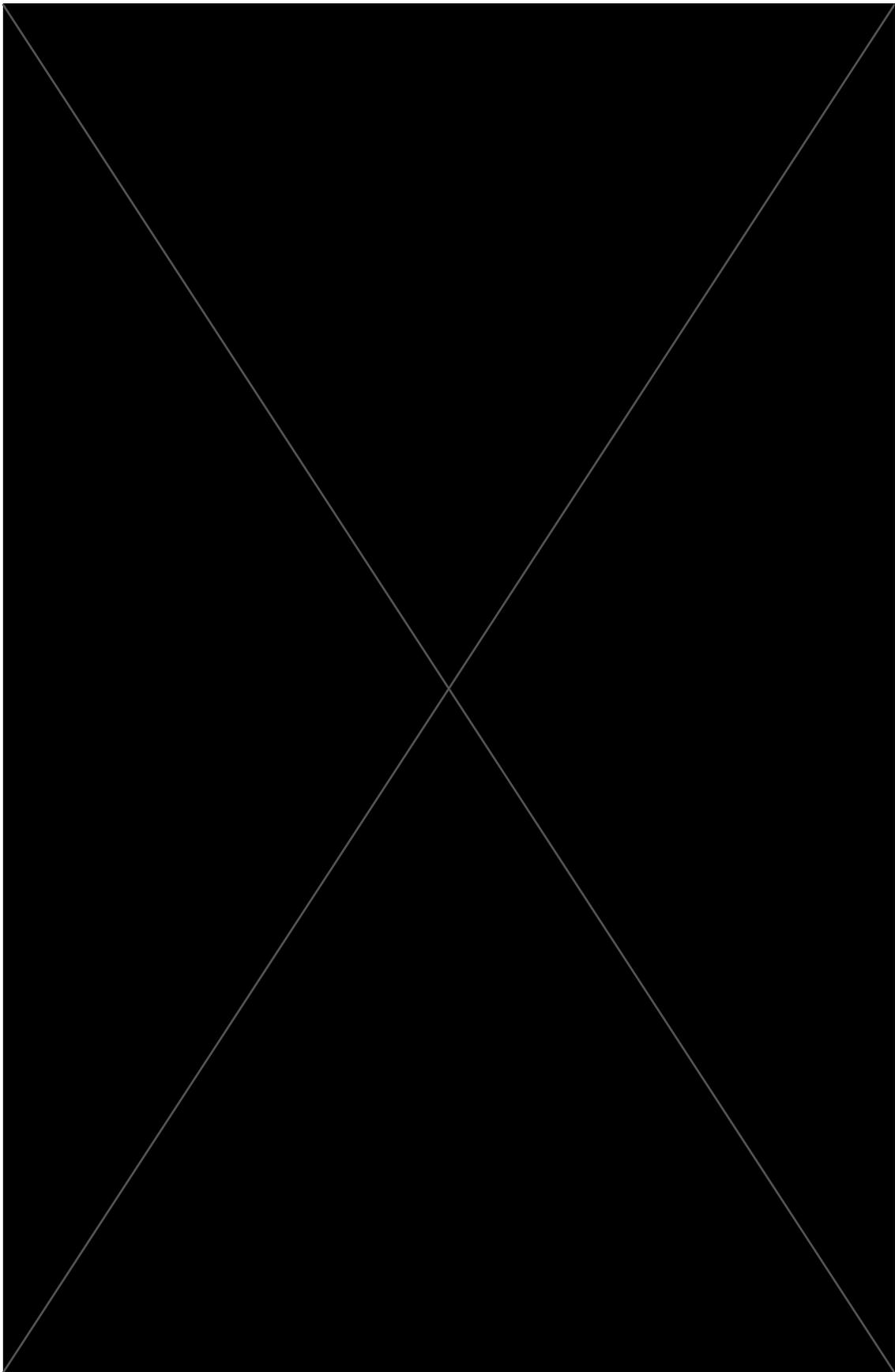


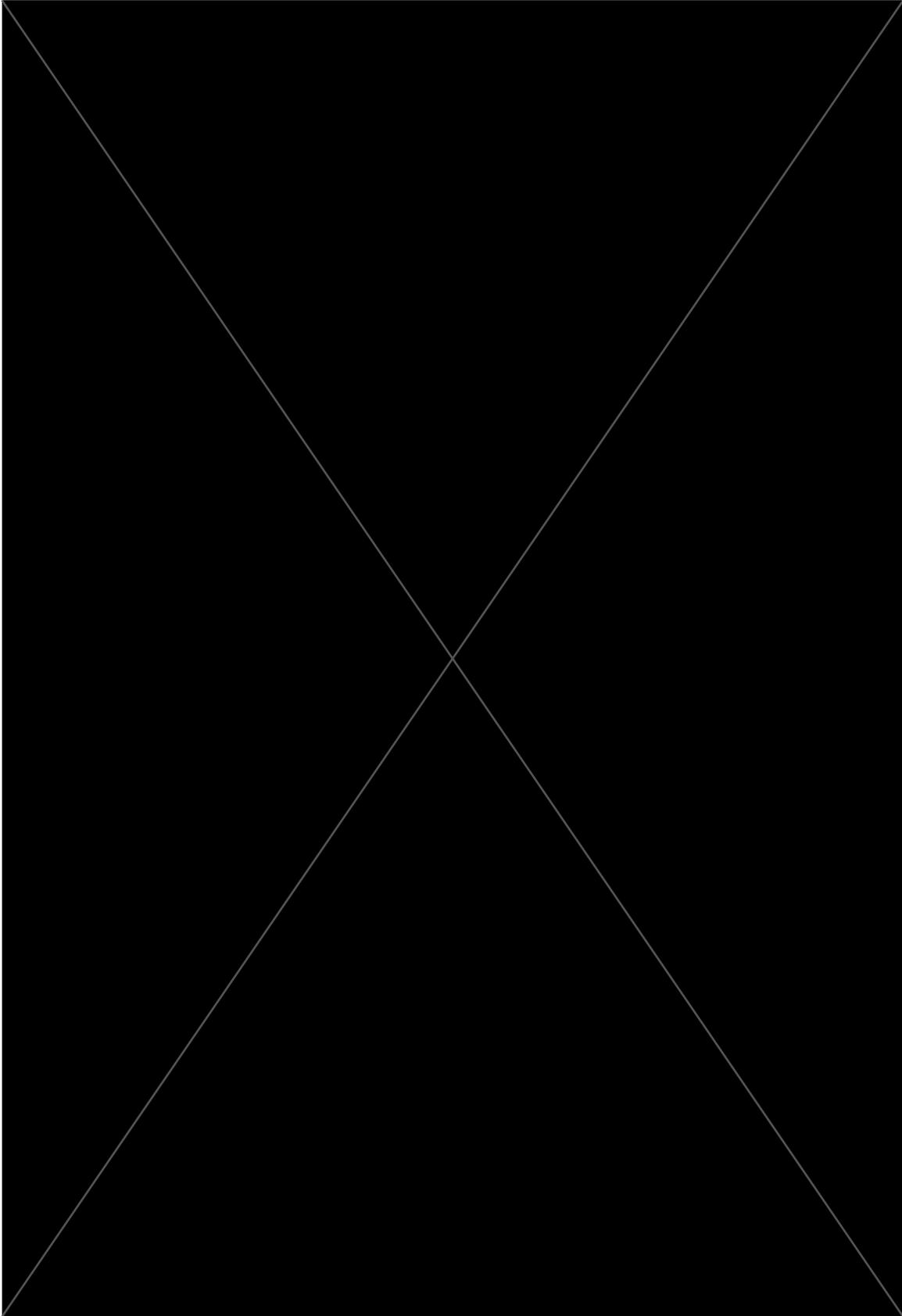


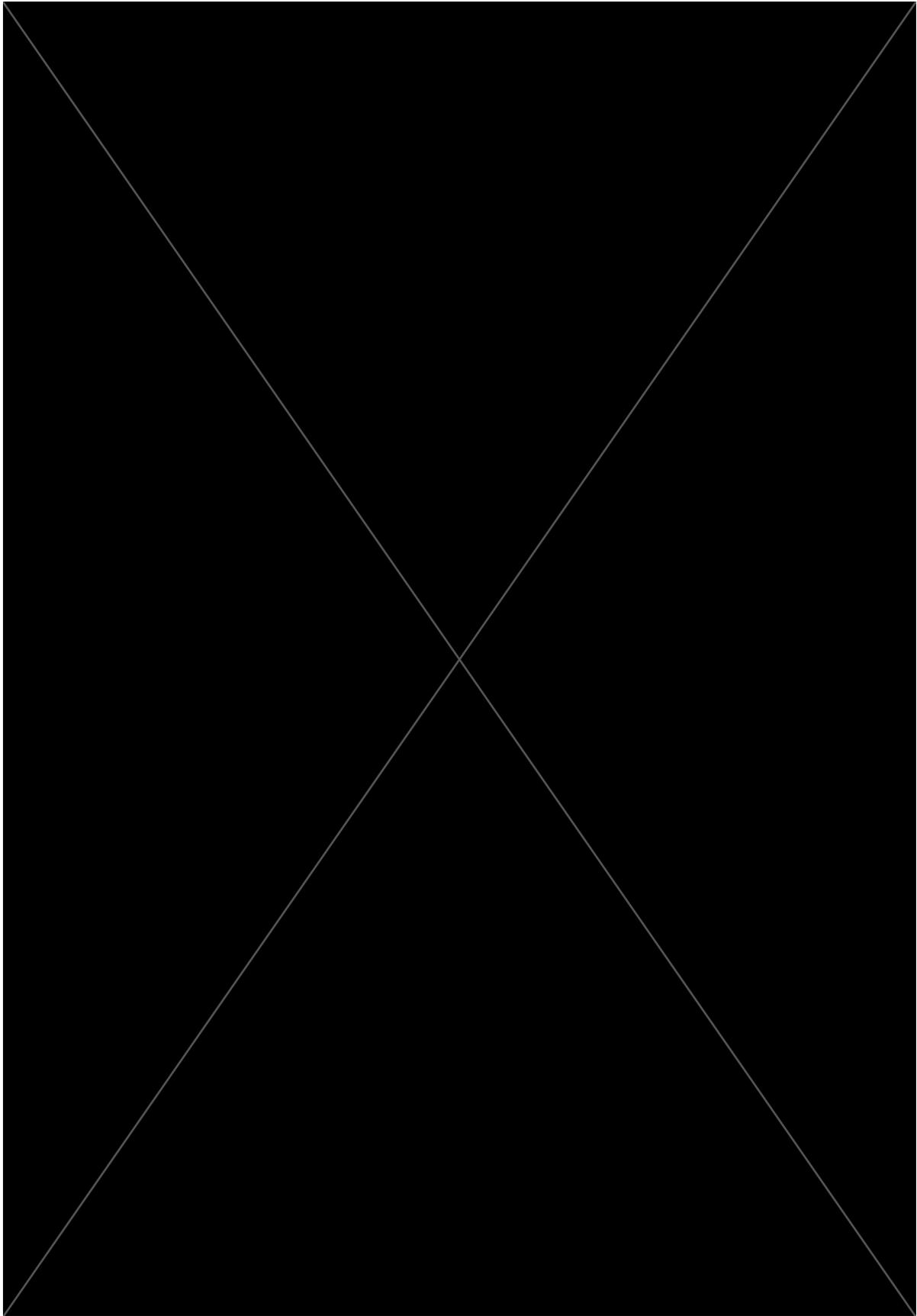














3.3. Valutazione della piena proprietà dell'immobile sito in Catania, Via De Amicis n° 103 e censito al foglio 8 particella 1495 subalterno 69 del N.C.E.U. di Catania.

3.3.1. Descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è costituito dalla piena proprietà di un deposito ubicato al piano seminterrato e dagli annessi locali al piano ammezzato dell'edificio multipiano sito nel Comune di Catania in Via Edmondo De Amicis (vedi foto n° 36).

L'edificio comprendente il deposito è ubicato fra i quartieri di Ognina e Picanello, in prossimità della circonvallazione di Catania (vedi foto n° 37).

Dal cancello al civico 103 della Via De Amicis (vedi foto n° 38) ha inizio la scivola di accesso al piano interrato (vedi foto n° 39).

Il deposito ha pianta irregolare (vedi figura n° 3) e si sviluppa sotto la sagoma dell'edificio soprastante.

In una parte del deposito, in corrispondenza del soprastante piano ammezzato, è stato realizzato un vano ufficio (vedi foto n° 40 e 41).

All'interno del deposito, la cui altezza è pari a 5,40 m, sono visibili numerose tracce di infiltrazioni d'acqua che hanno determinato il distacco di parti limitate dell'intradosso del solaio (vedi foto n° 42, 43 e 44).

Il deposito è collegato da una scala interna (vedi foto n° 45) al piano ammezzato, la cui altezza è pari a 2,60 m, dotato di un ulteriore accesso attraverso una rampa che si diparte dall'area adiacente ai due portoni di ingresso del deposito.

Il piano ammezzato è composto da più vani ufficio (vedi foto n° 46, 47 e 48), un corridoio (vedi foto n° 49) e un vano bagno (vedi foto n° 50).

La superficie del piano seminterrato è pari a 1.500 mq, quella del piano ammezzato

è invece pari a 200 mq; **la superficie commerciale dell'immobile è quindi pari a 1.700 mq.**

3.3.2. Riferimenti catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania (vedi allegato n° 34) al foglio 8, particella 1495, subalterno 69, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 1.592 m², superficie catastale 1.770 m²; rendita € 3.699,90 – Via Edondo De Amicis n° 103, piano S1; intestato a:

– [REDACTED] con sede in Catania **Proprietà per 1/1;**

L'estratto di mappa del fabbricato comprendente l'immobile in oggetto è riportato nell'allegato n° 35; la planimetria catastale dell'immobile, conforme allo stato attuale dei luoghi, è invece riportata nell'allegato n° 36.

3.3.3. Titoli di provenienza

– La proprietà dell'immobile in questione, unitamente ad altri beni, è pervenuto alla società fallita [REDACTED] in forza dell'atto di costituzione di società a responsabilità limitata rogato dal Notaio [REDACTED] il 24 Dicembre 2010 rep. n° 42868 raccolta n° 16829, trascritto il 10/01/2011 ai n° 802/606 (vedi allegato n° 7) nella quale, con atto unilaterale della società [REDACTED] veniva costituita la società fallita [REDACTED] [REDACTED] mediante conferimento in natura della piena proprietà del ramo di azienda della conferente nella società di nuova costituzione.

– Alla società [REDACTED] la proprietà dell'immobile in questione era pervenuto in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED] (CT) il 21 Ottobre 2005 rep. n° 75375 raccolta n° 8588 (vedi allegato n° 37), trascritto il 18/11/2005 ai n° 75272/39981 da potere di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Ragalna (CT).

3.3.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni eseguite dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania si evince che sull'immobile, gravano le seguenti formalità:

1. **Trascrizione del 2 Dicembre 2015 n° 46889/30955** (vedi allegato n° 13):

Divieto di alienazione di parte del proprio compendio immobiliare **contro:** Chisari Immobiliare s.r.l., sede Catania (CT), C.F.: 04851400871 per il diritto di **Proprietà** sull'immobile censito al Catasto fabbricati di Catania al foglio 8 particella 1495 subalterno 69; per il diritto di proprietà 1/1 su altri immobili e per il diritto di proprietà superficaria 1/1 su altri immobili.

2. **Iscrizione del 21 Giugno 2017 n° 22418/3116** (vedi allegato n° 14):

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Reggio Emilia (RE) **a favore:** Credito Emiliano S.p.A., sede: Reggio Emilia (RE), C.F. 01806740153 **contro:** [REDACTED] per il diritto di **Proprietà** sull'immobile censito al Catasto fabbricati di Catania al foglio 8 particella 1495 subalterno 69; per il diritto di proprietà 1/1 su altri immobili e per il diritto di proprietà superficaria 1/1 su altri immobili. - Capitale euro 152.795,78 - **Totale euro 100.000,00.**

3. **Iscrizione del 4 Ottobre 2017 n° 36853/4892** (vedi allegato n° 15):

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania (CT) **a favore:** [REDACTED] sede: Catania **contro:** [REDACTED] sede Cata-
[REDACTED] per il diritto di proprietà sull'immobile censito al Catasto fabbricati di Catania al foglio 8 particella 1495 subalterno 69; per il diritto di proprietà 1/1 su altri immobili e per il diritto di proprietà

superficiaria 1/1 su altri immobili. - Capitale euro 63.280,94 - **Totale euro 150.000,00**

4. **Trascrizione del 3 Giugno 2020 n° 21323/12025** (vedi allegato n° 17):

Sentenza dichiarativa di fallimento a favore: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
contro: [REDACTED]:

[REDACTED] per il diritto di proprietà sull'immobile censito al Catasto fabbricati di Catania al foglio 8 particella 1495 sub 69; per il diritto di proprietà 1/1 su altri immobili e per il diritto di proprietà superficiaria 1/1 su altri immobili.

3.3.5. Stato dei beni

L'immobile in questione è libero e nella piena disponibilità del curatore fallimentare Avv. Gabriella Mangiameli.

3.3.6. Situazione Urbanistica del fabbricato

Per la costruzione del complesso edilizio comprendente l'immobile in oggetto in data 31 Ottobre 1977 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Catania la Concessione edificatoria n° 408 (vedi allegato n° 38).

Per la fusione e l'ampiamiento di due piani sottostrada con destinazione deposito e realizzazione di un piano soppalco all'interno, sito in Via Edmondo De Amicis 103, facente parte del complesso edilizio edificato con provvedimento n° 408 del 29/10/1977, in data 1 Aprile 2008 è stata rilasciata dal Dirigente della Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Catania la Concessione edilizia in sanatoria n° 07/0162 (vedi allegato n° 39).

3.3.7. Determinazione del valore della piena proprietà dell'immobile

Il Valore di Stima (V_{Stima}) dell'immobile in questione è stato calcolato applican-

do la seguente formula:

$$V_{\text{Stima}} = V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} \quad (1)$$

dove:

V_{Mercato} è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$ è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

Il calcolo del valore di mercato V_{Mercato} dell'immobile è stato realizzato seguendo due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di stima cercato.

Stima per capitalizzazione del reddito

Il valore dell'immobile (V_1) si ricava dal rapporto fra il Reddito netto annuo (R_n) e il Saggio di capitalizzazione (s). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo (R_l) e le spese totali (S_t), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.

Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo (R_{ml}) per 12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_{ml}) la cifra di **€ 5.000,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al **4,50 %**.

Sostituendo nella formula (1) a R_{ml} , S_t e s i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 5.000,00) - 18.000,00) : 0,045 = \mathbf{\text{€ } 933.333,33}$$

Stima sintetica comparativa

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Catania sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto. Il valore massimo è risultato pari a 900,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 550,00 €/mq.

Questo valore è stato corretto considerando le seguenti caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- Tipologia di costruzione dell'edificio;
- Stato di manutenzione dell'intero stabile e della specifica unità immobiliare, relativamente alla struttura, alle facciate ed agli impianti;
- Posizione dell'unità immobiliare: piano, esposizione, rumori;
- Qualità delle rifiniture interne;
- Beni condominiali di proprietà comuni
- Regolarità della costruzione.

Considerando tutti questi fattori, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **600,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **1.700,00**

mq il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{\text{comm}} \times V_u = 1.700,00 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ } 1.020.000,00}$$

Media dei valori

Il valore di mercato dell'immobile V_{Mercato} risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

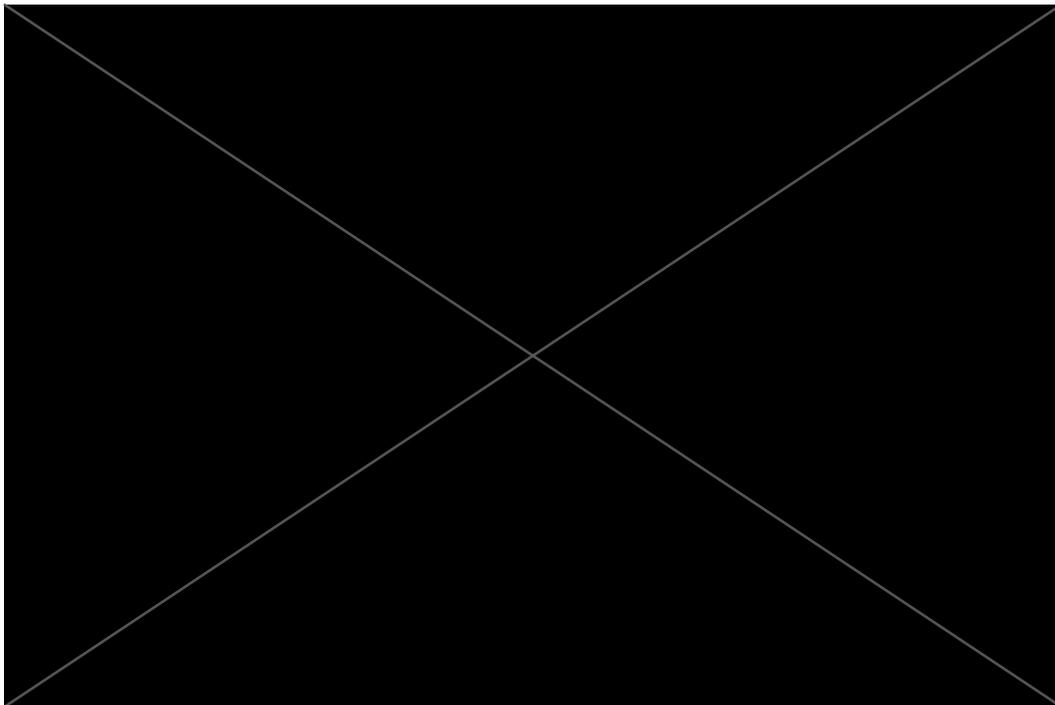
$$V_{\text{Mercato}} = (V_1 + V_2) : 2 = (933.333,33 + 1.020.000,00) : 2 = \mathbf{\text{€ } 976.666,67}$$

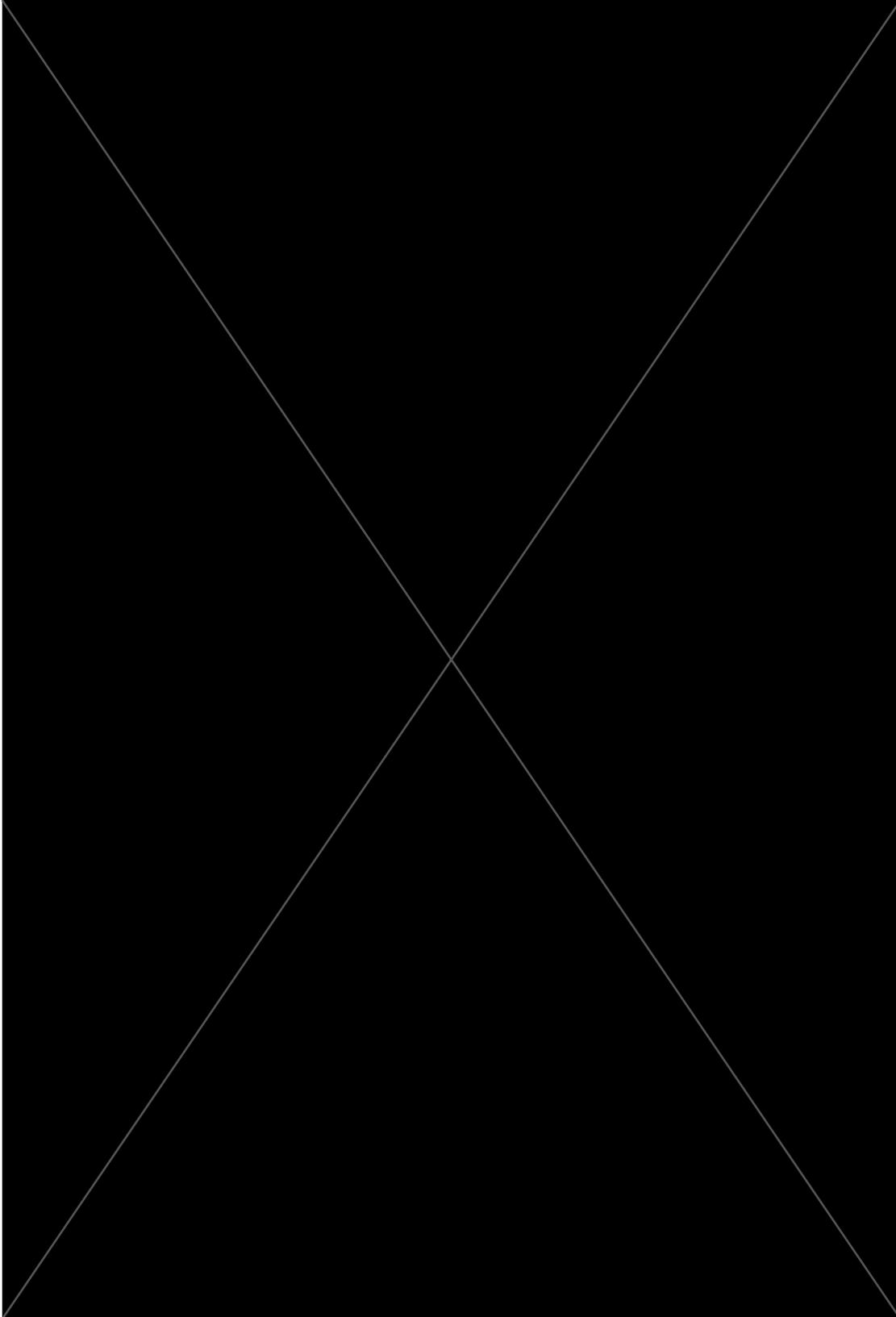
A tale importo va sottratta la seguente riduzione:

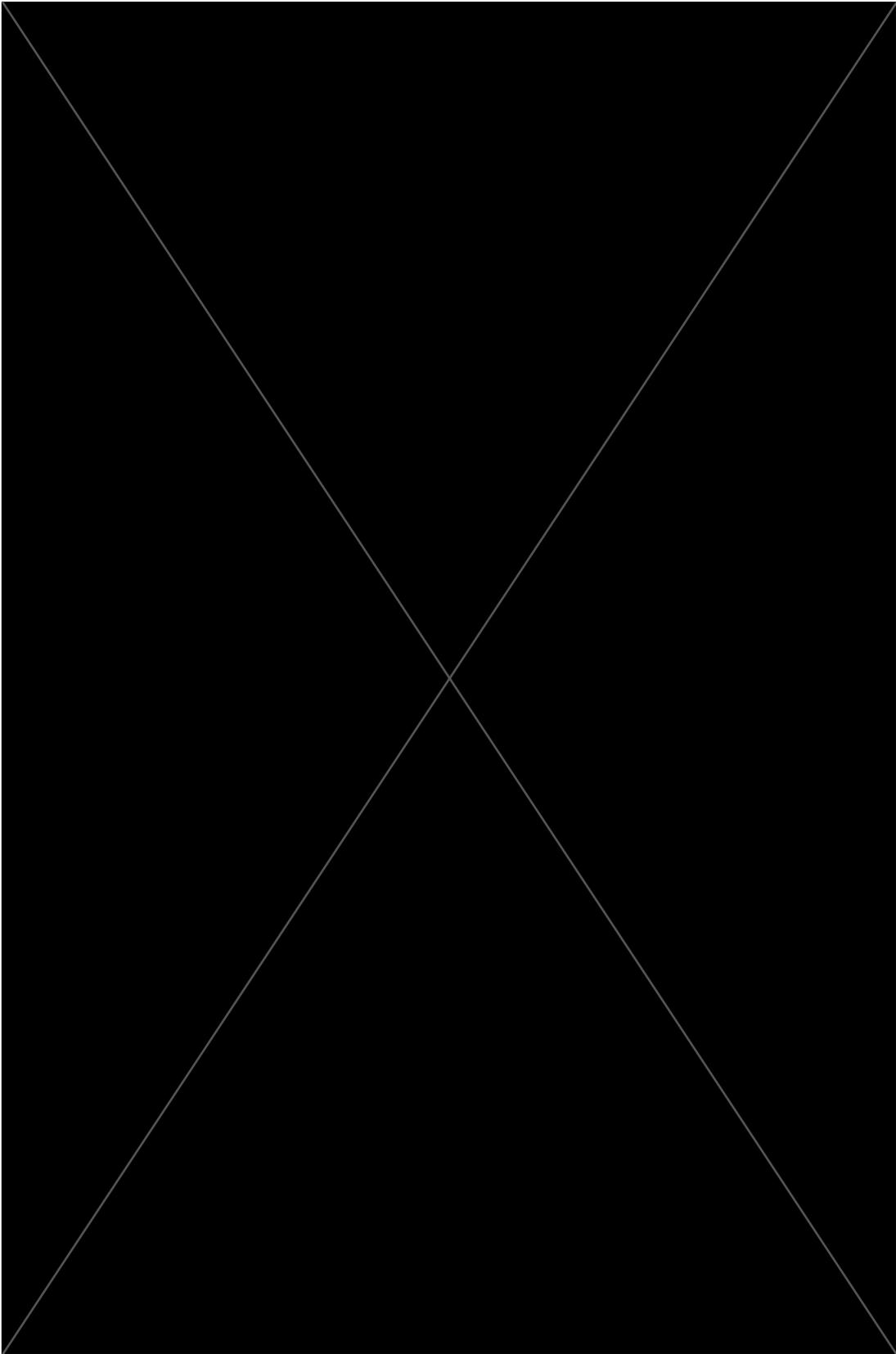
- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 146.500,00.

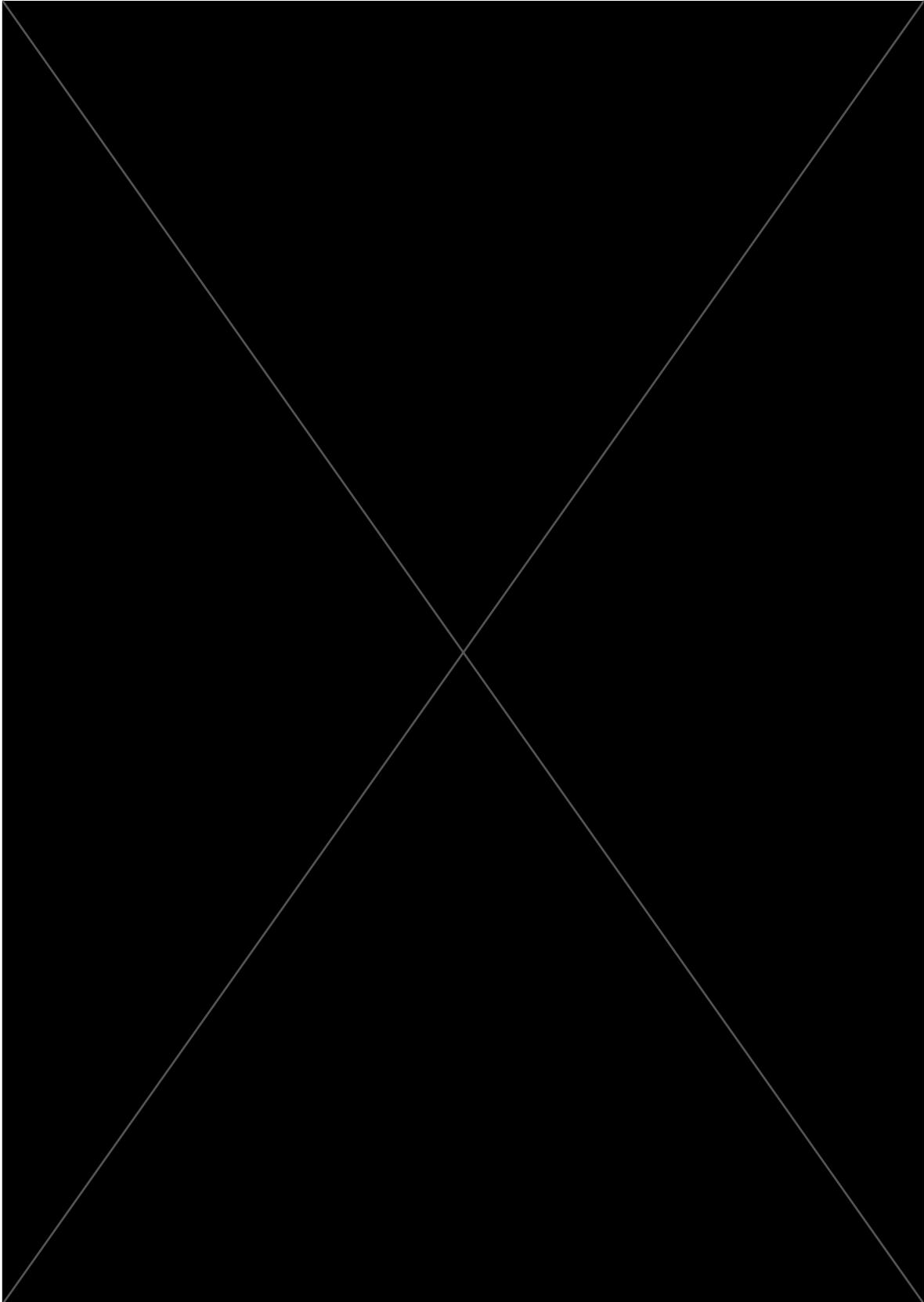
Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:

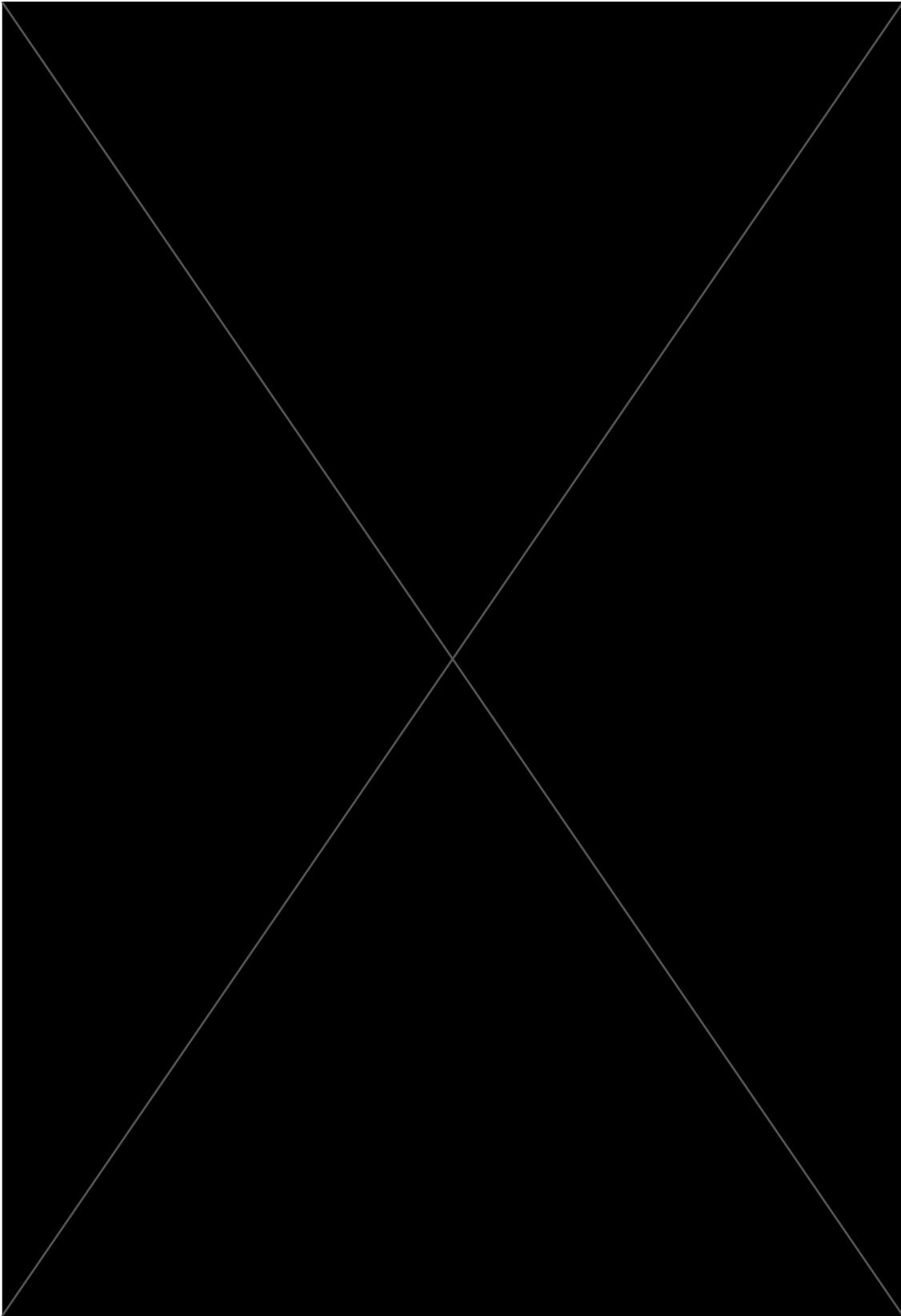
$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}) = \text{€ } (976.666,67 - 146.500,00) = \\ = \text{€ } 830.166,67 \text{ in cifra tonda } \mathbf{\text{€ } 830.000,00} \text{ (euro ottocentotrentamila e centesimi zero).}$$

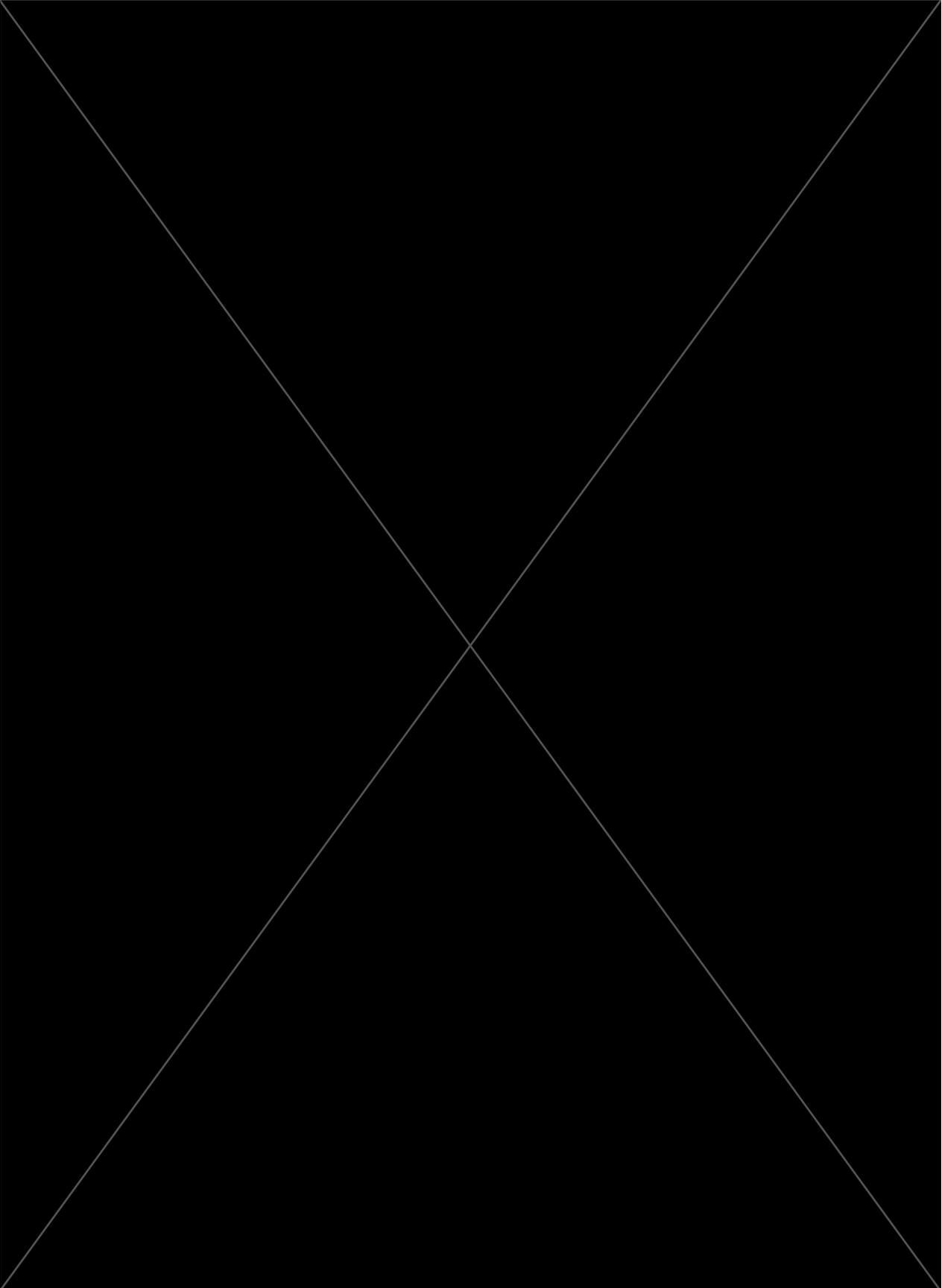


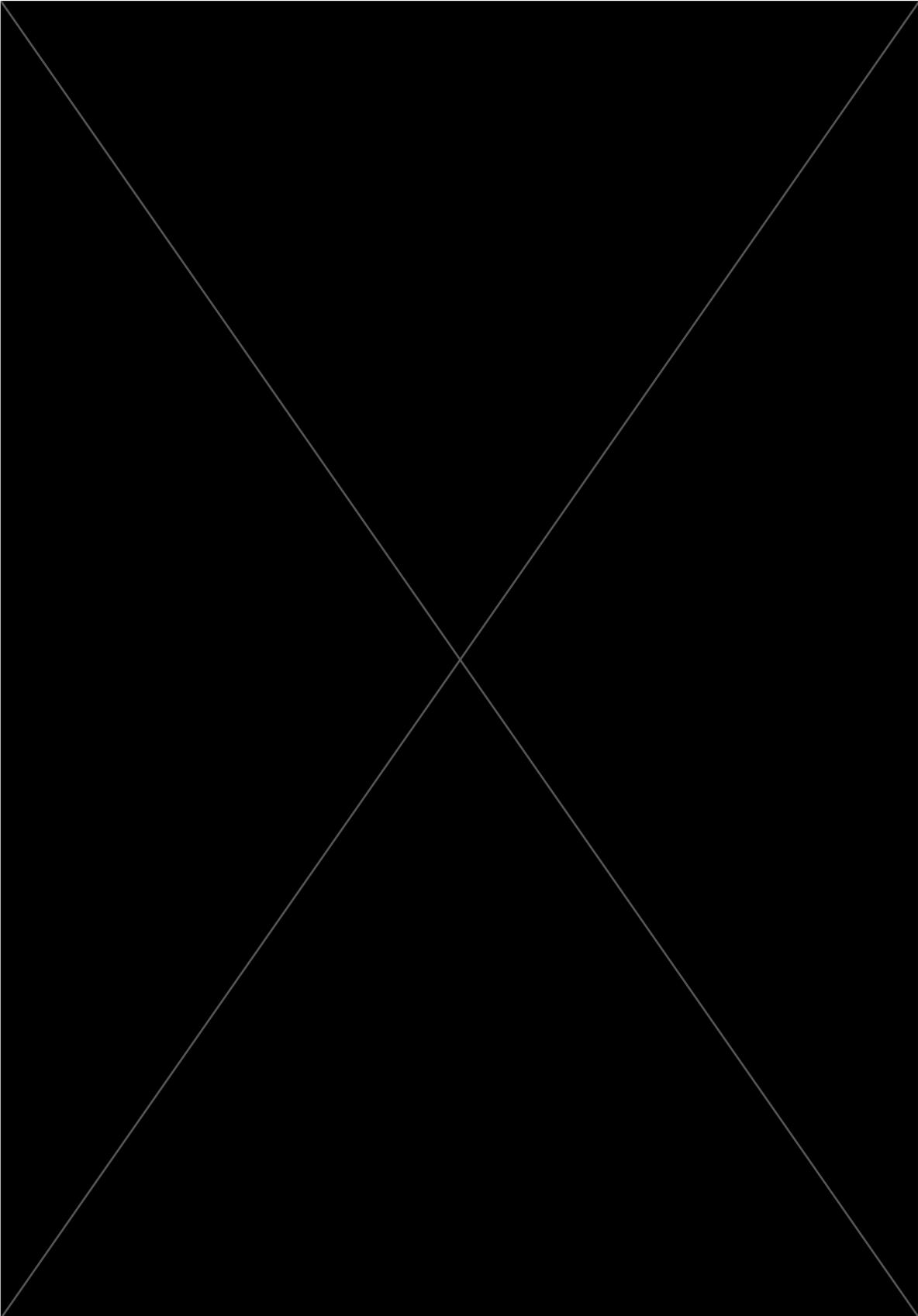


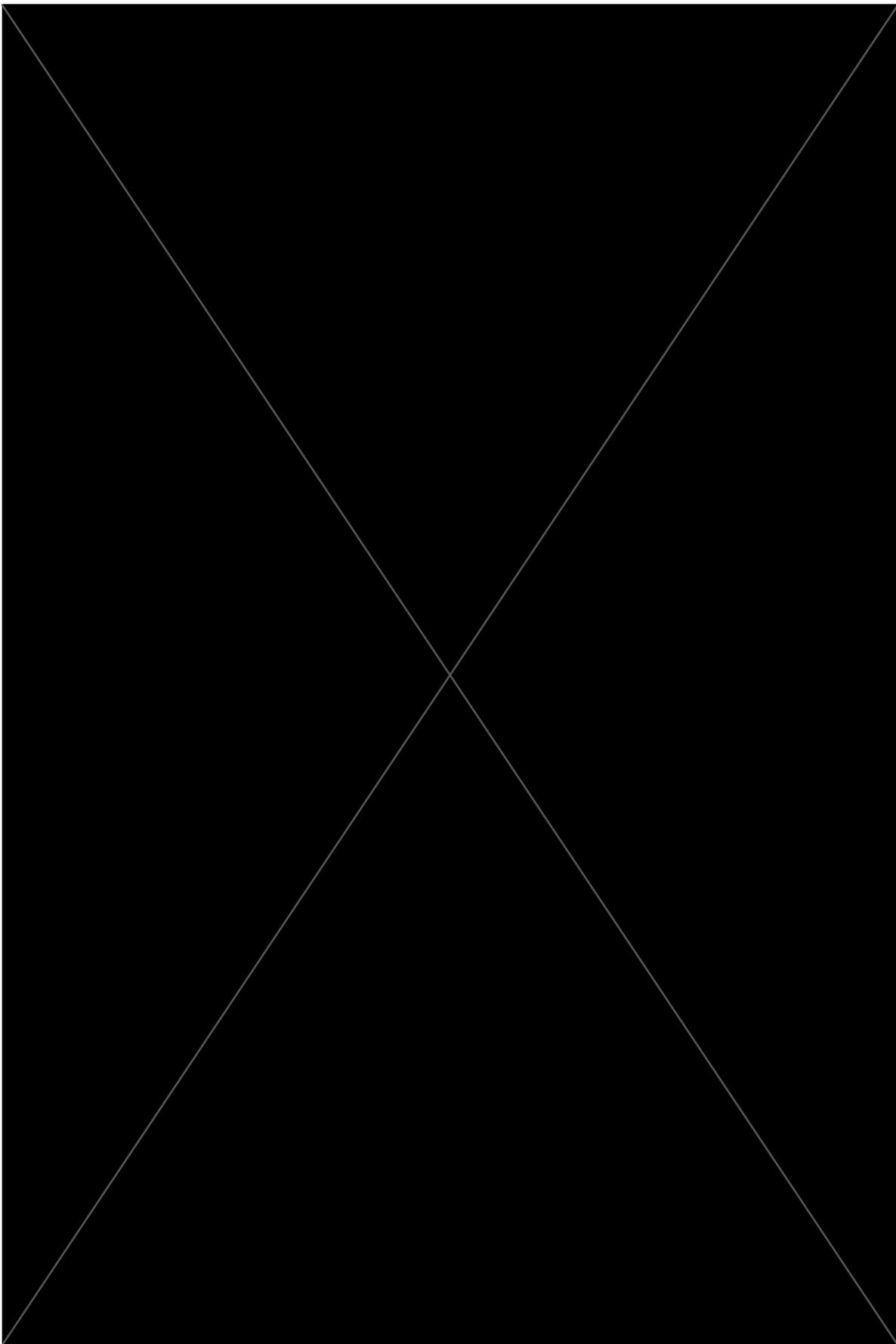


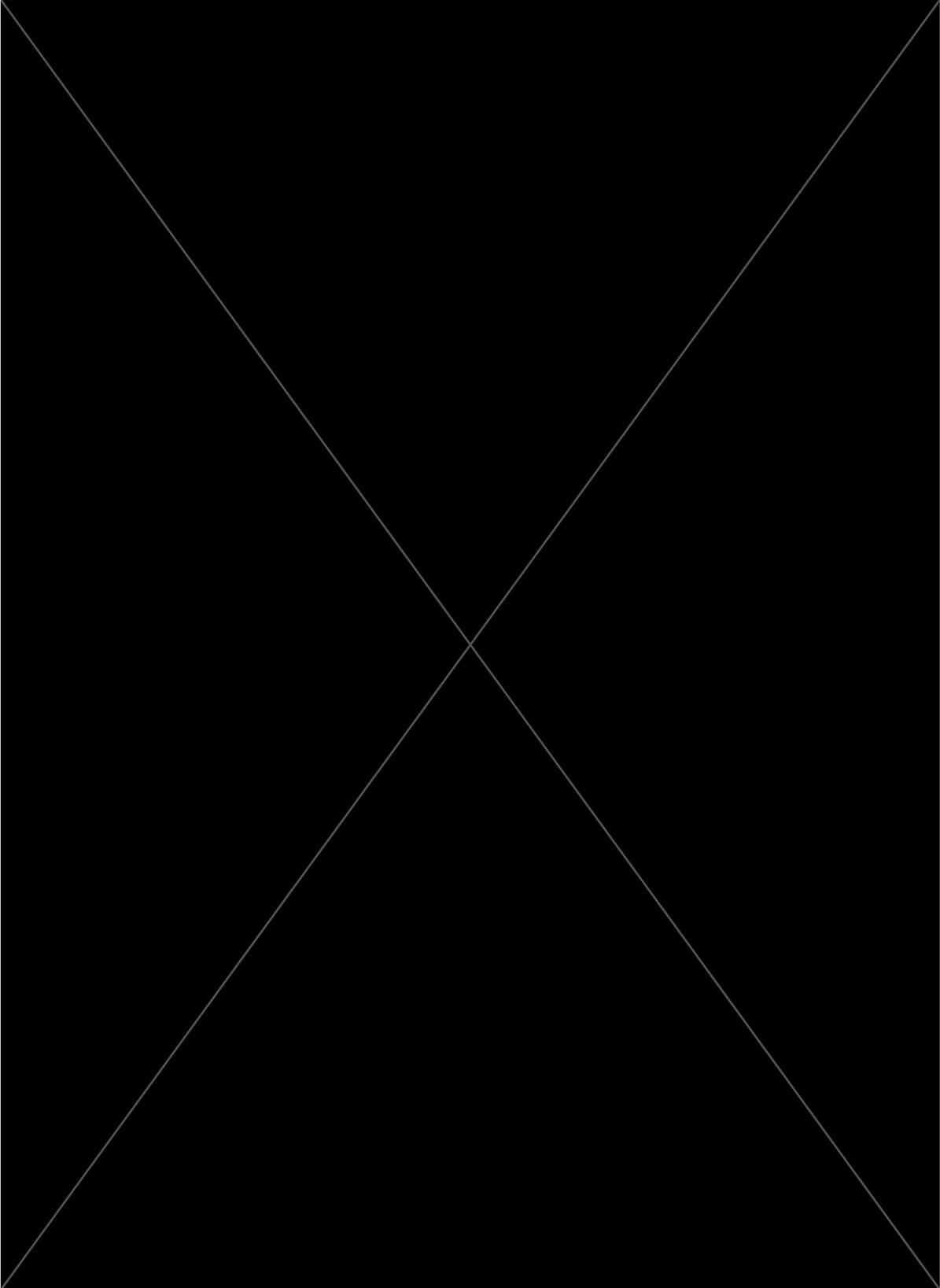


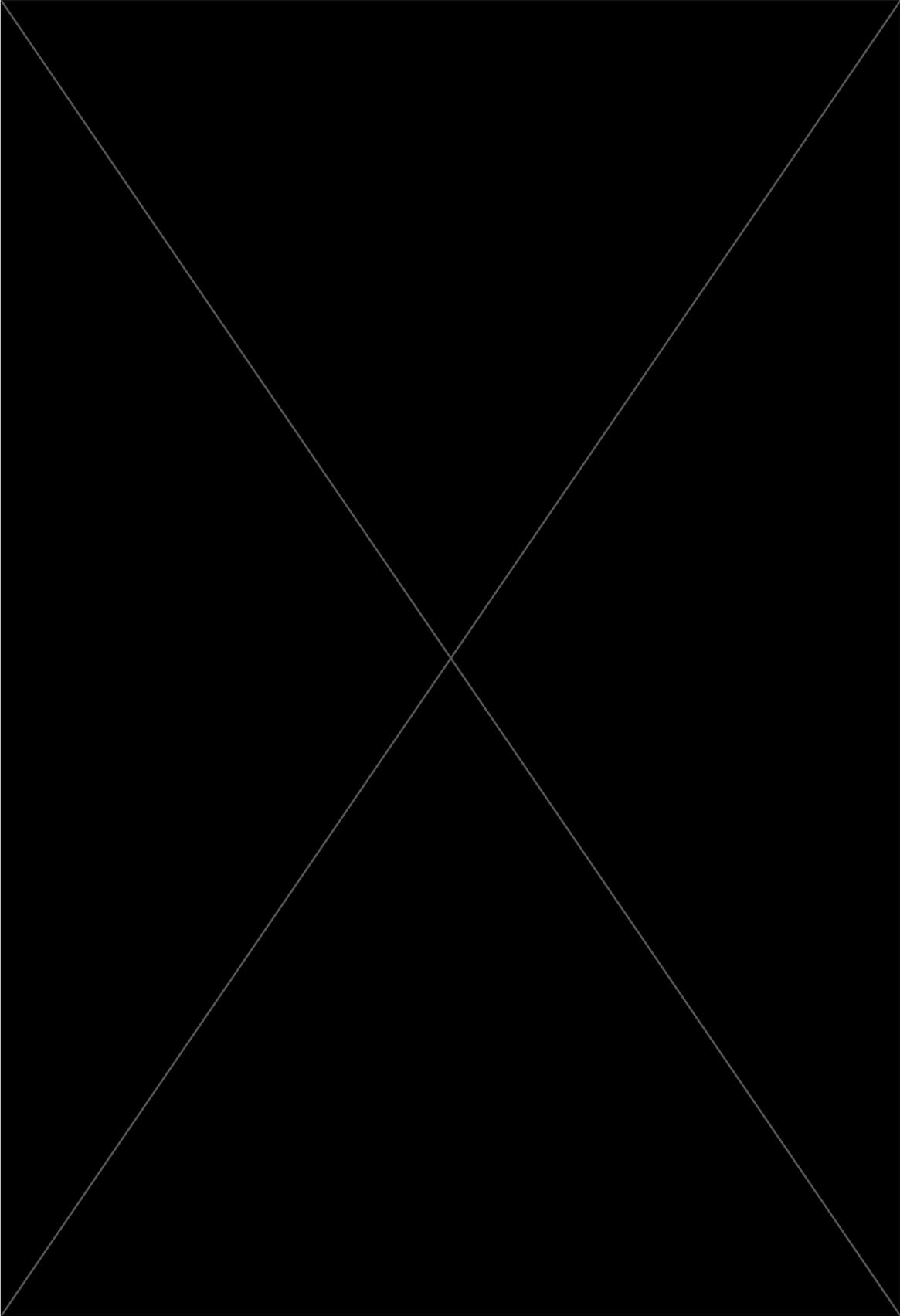


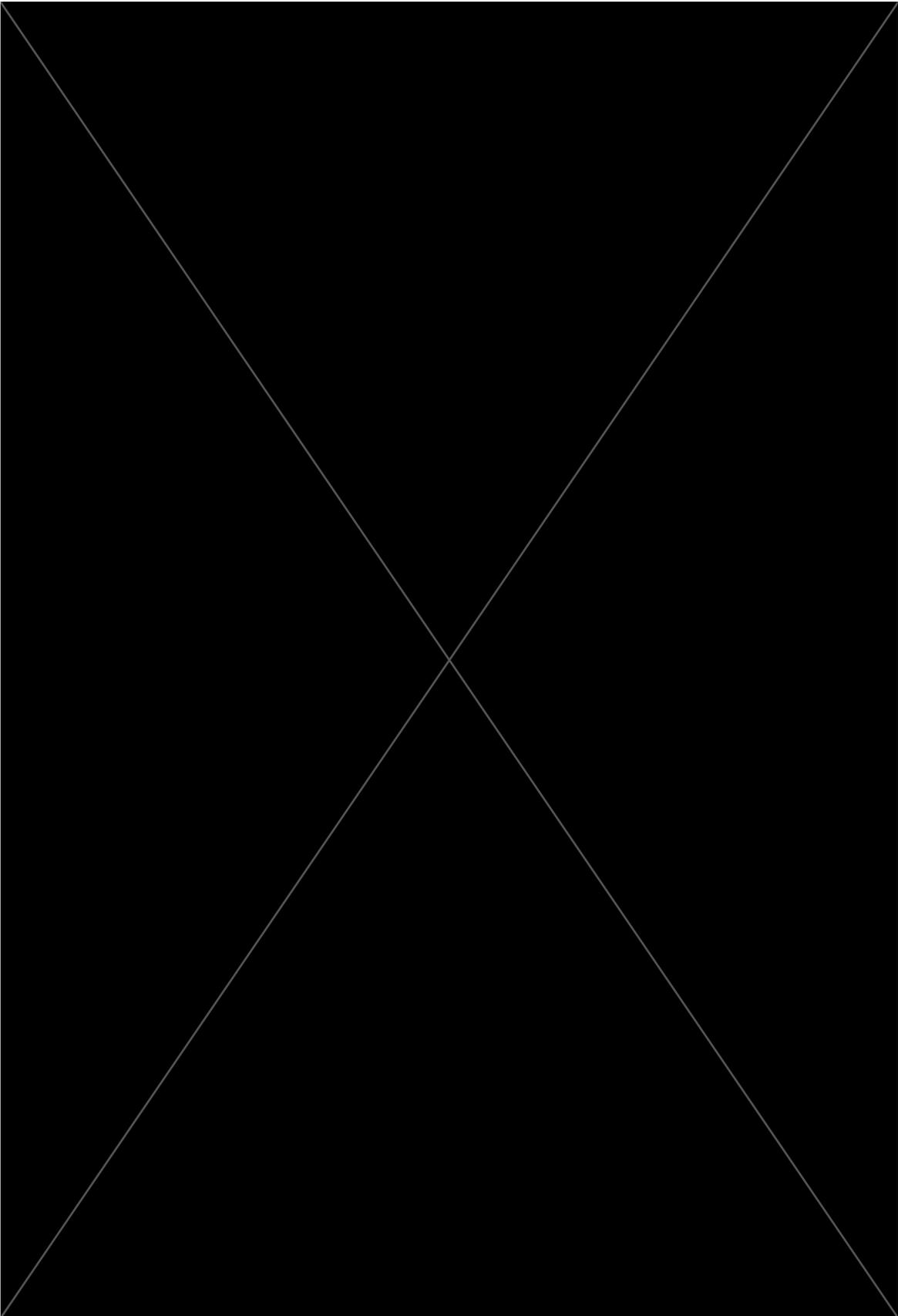


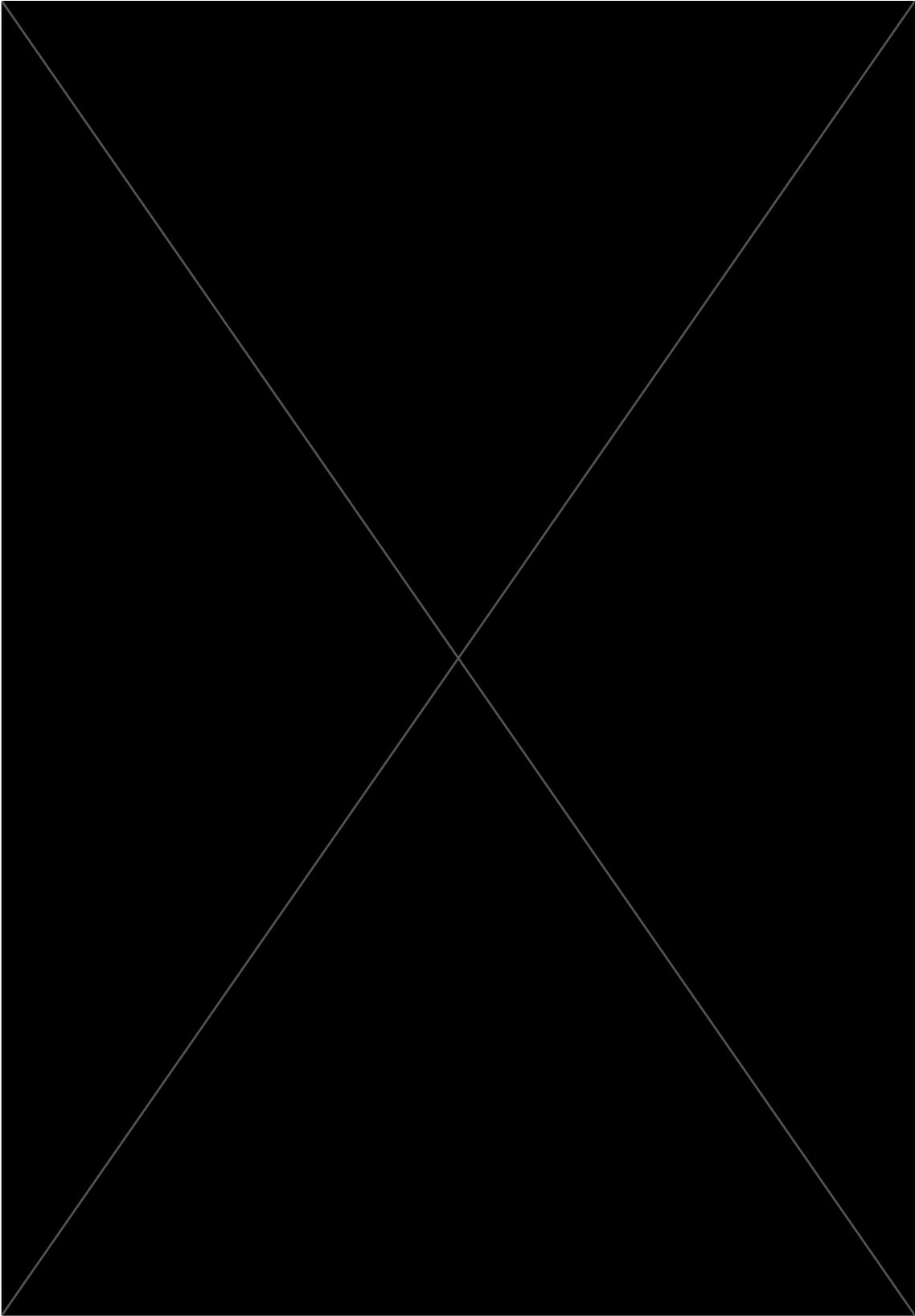


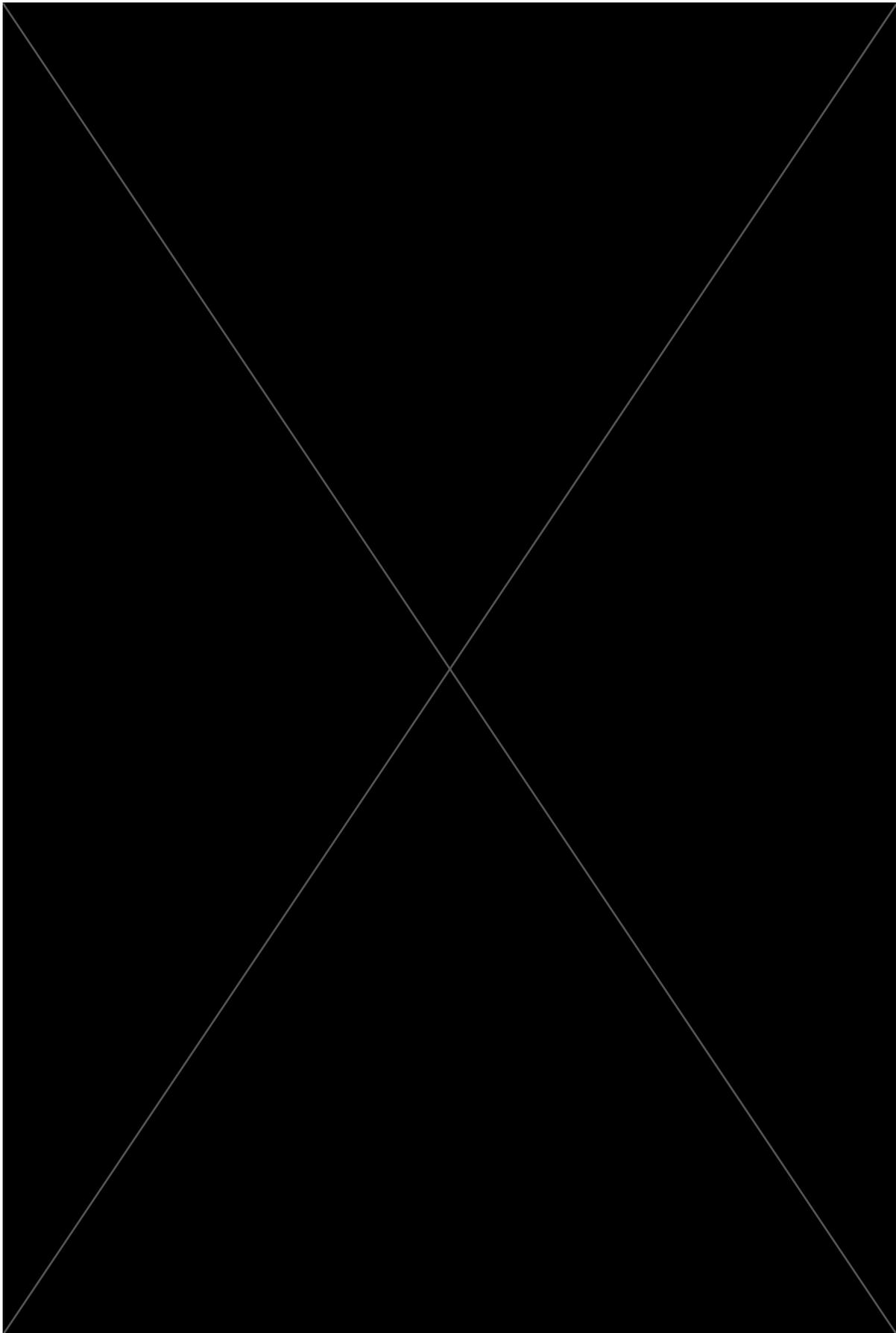


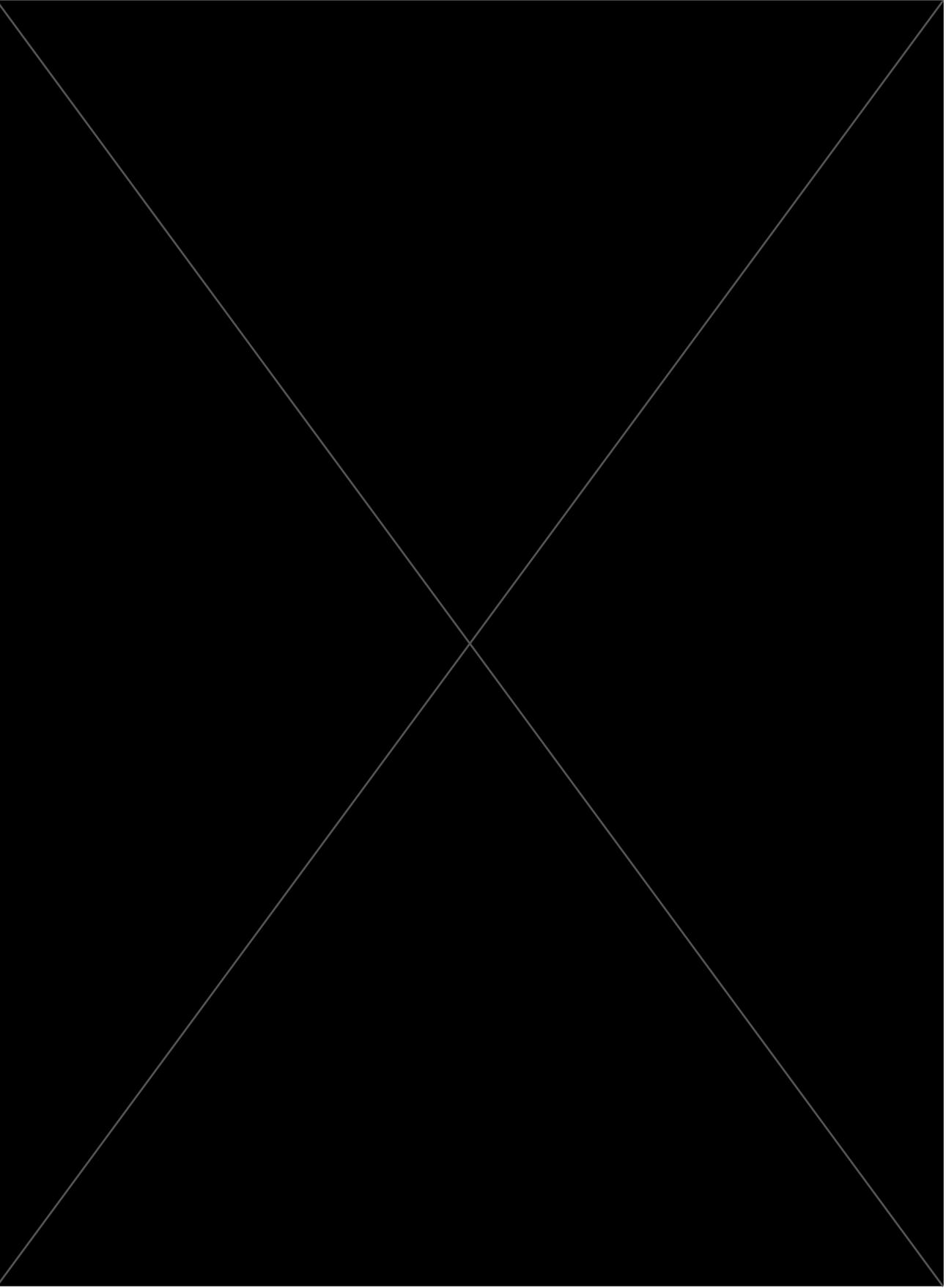


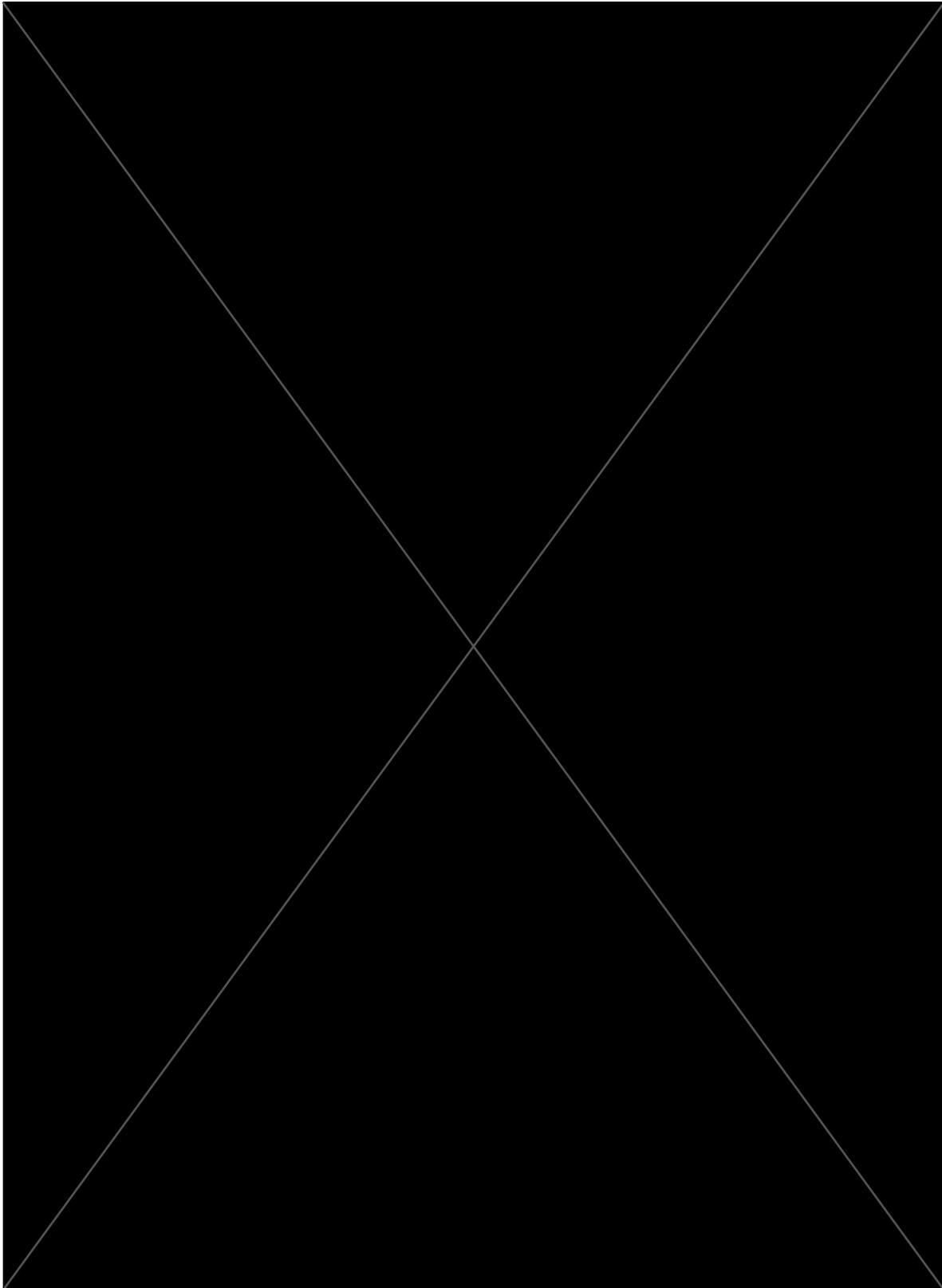


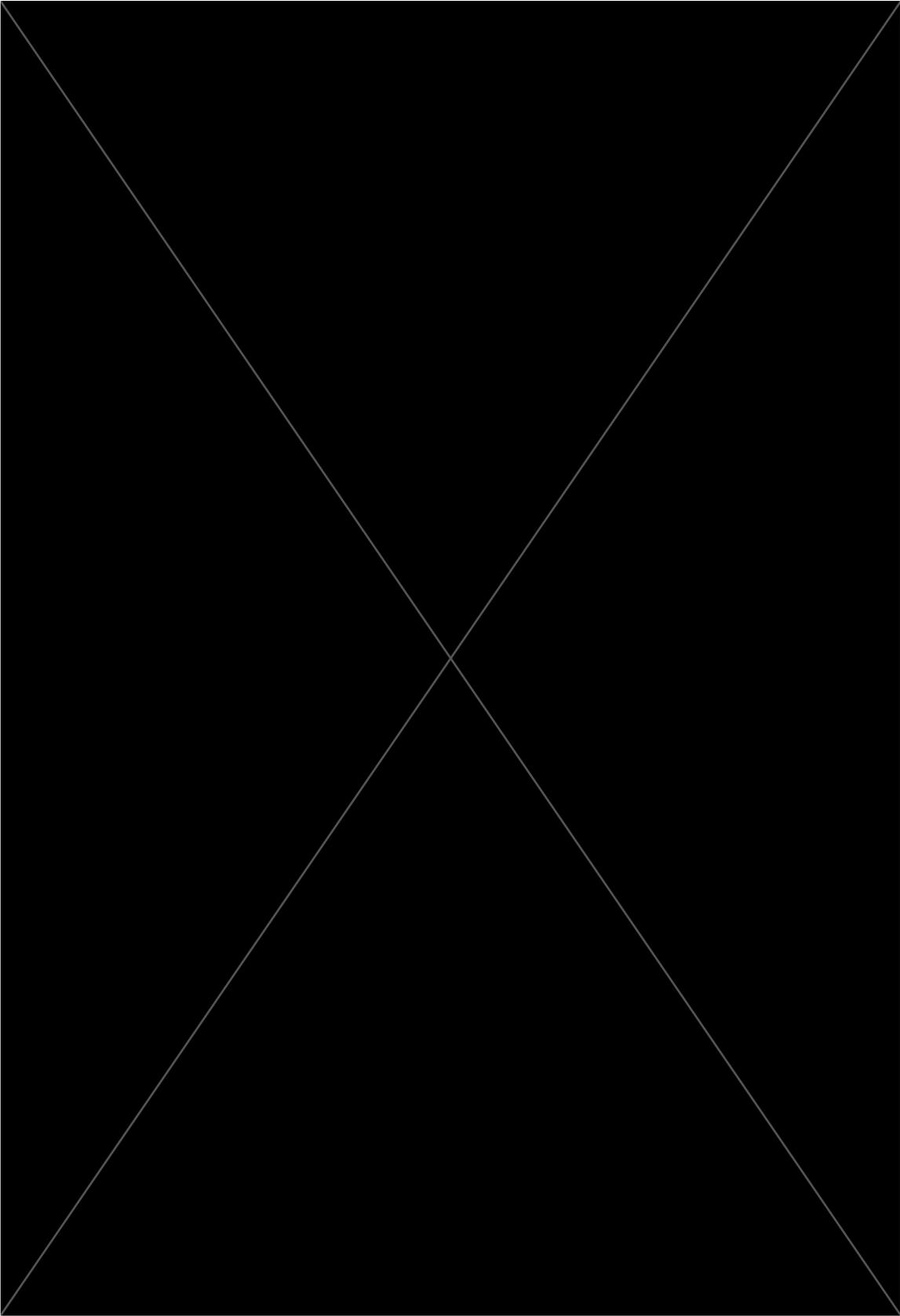


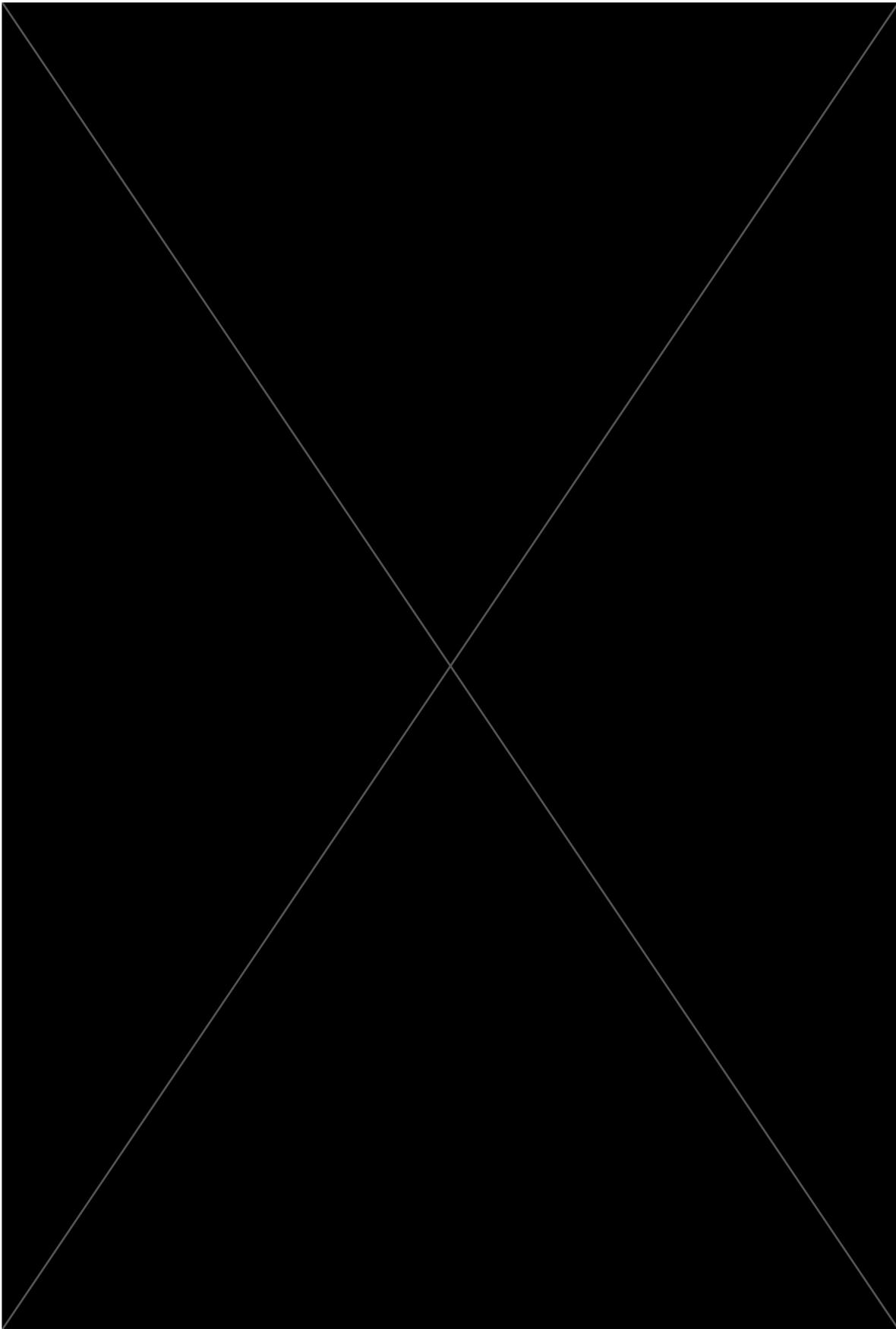


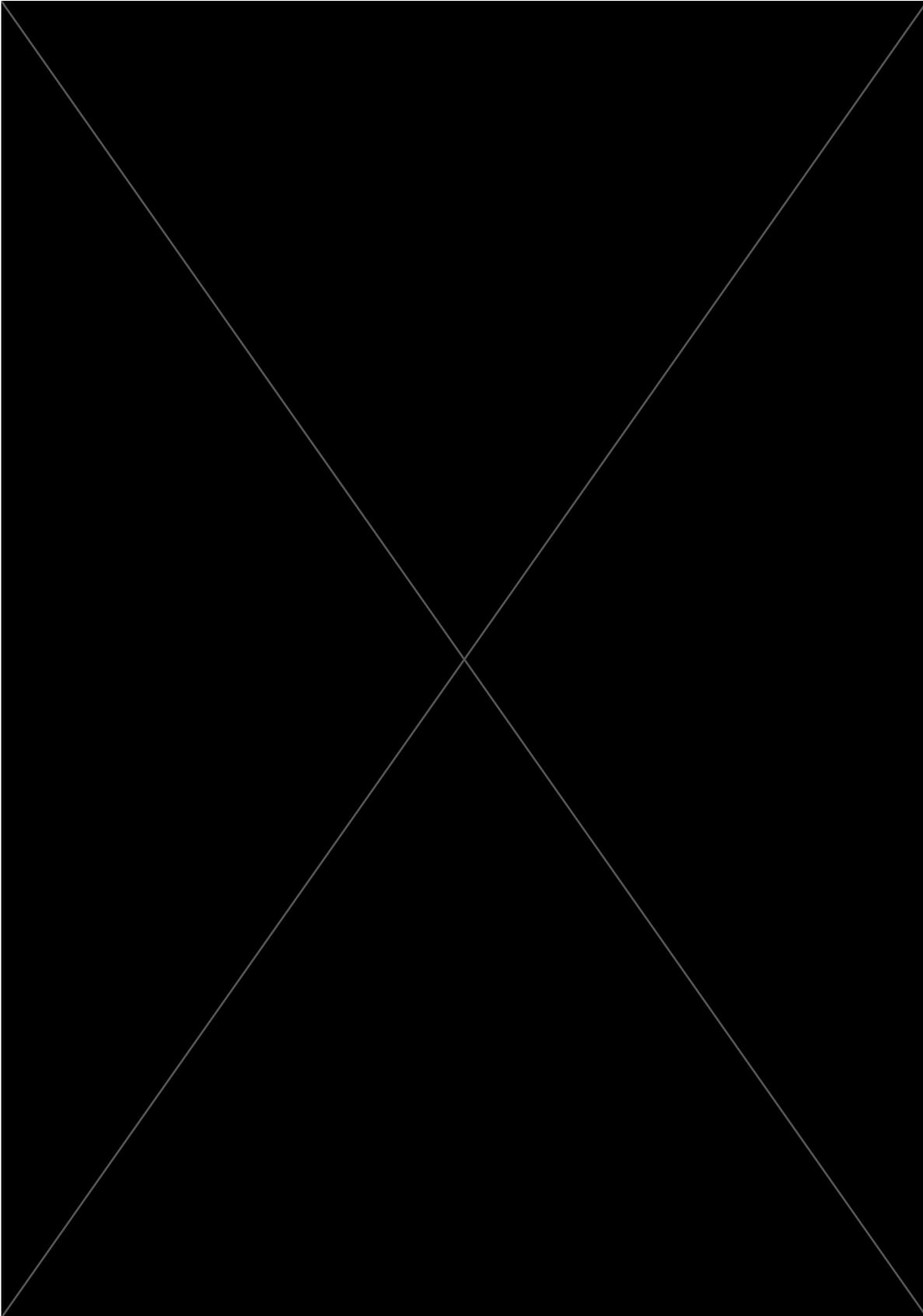


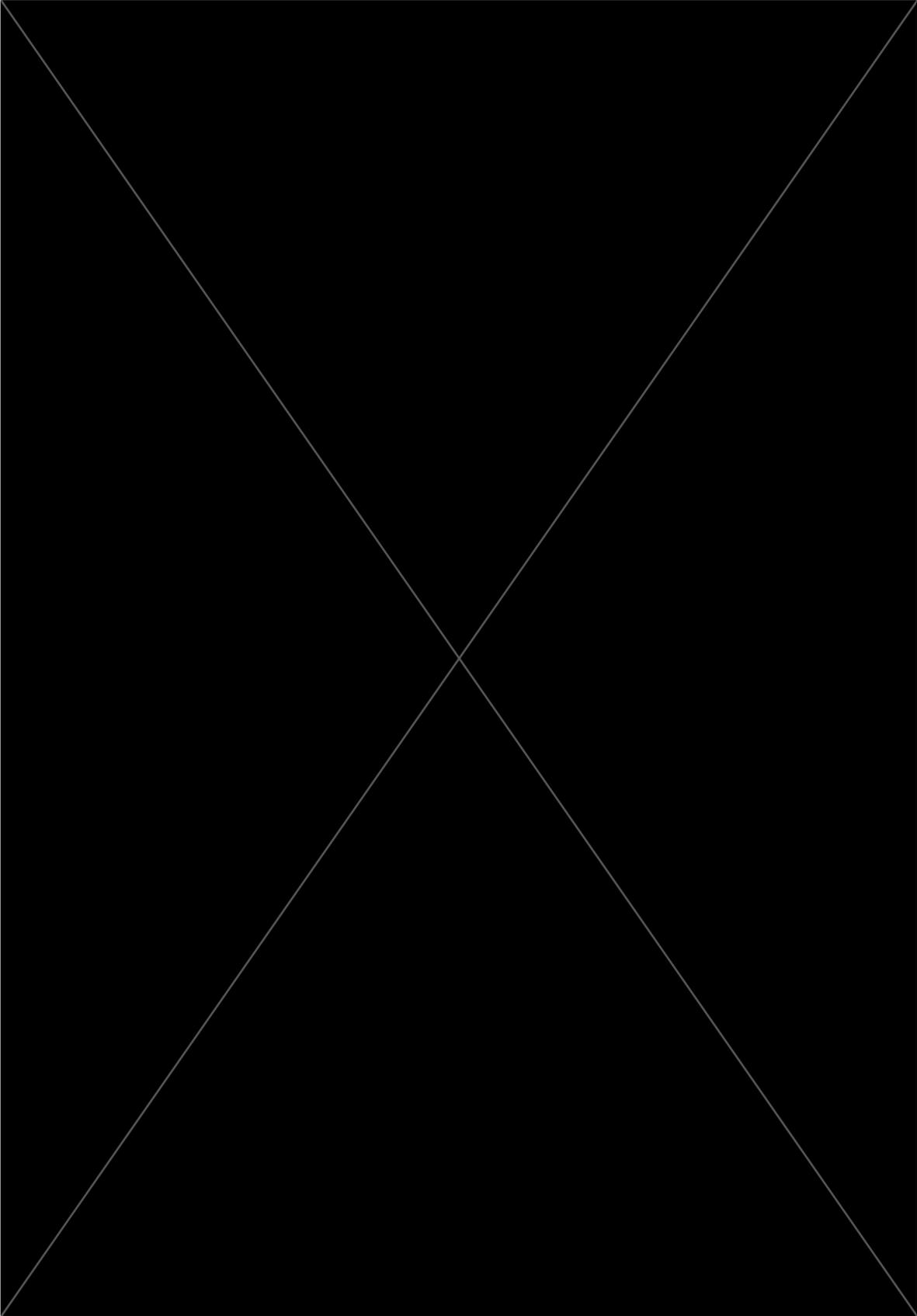








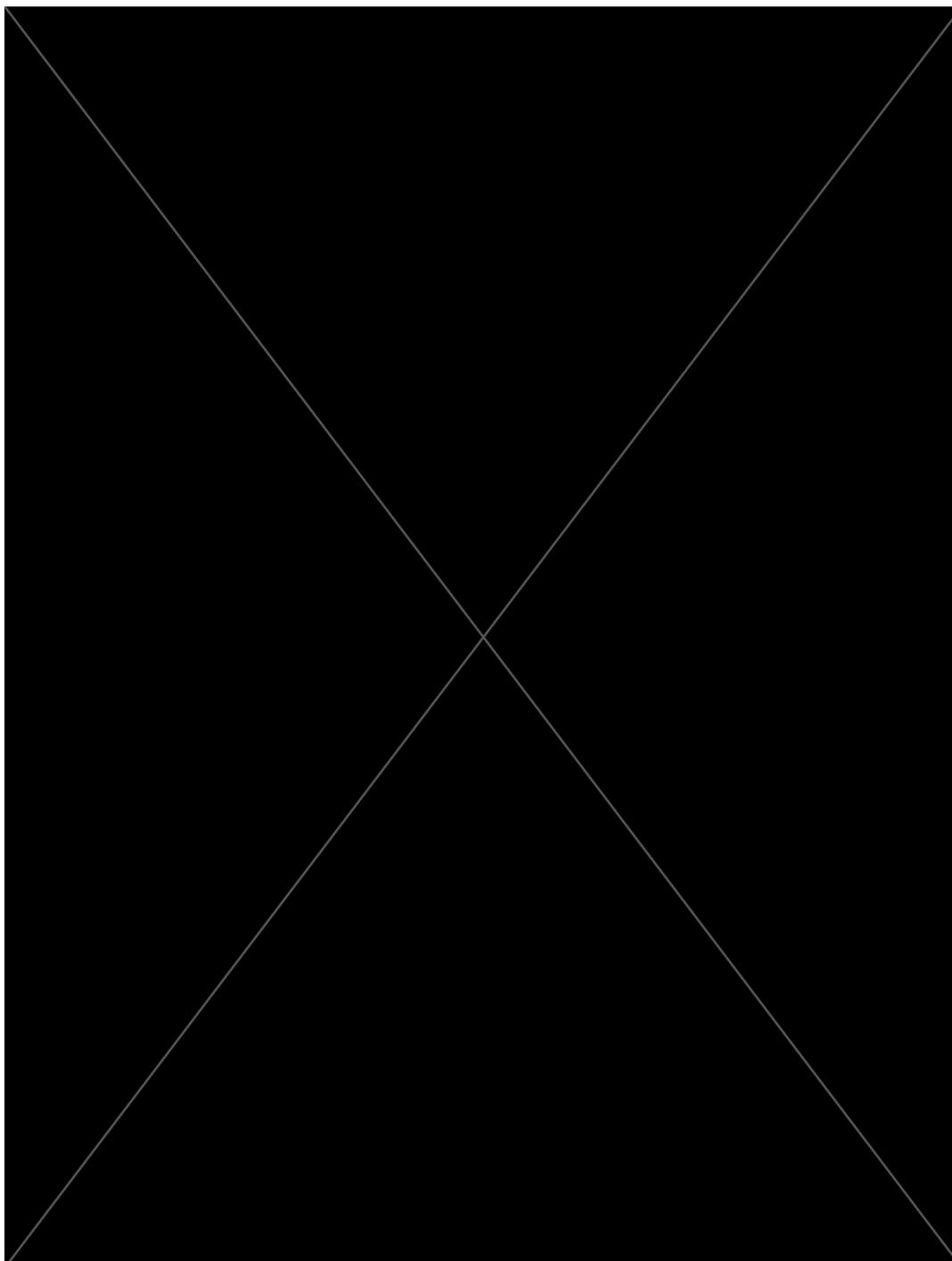


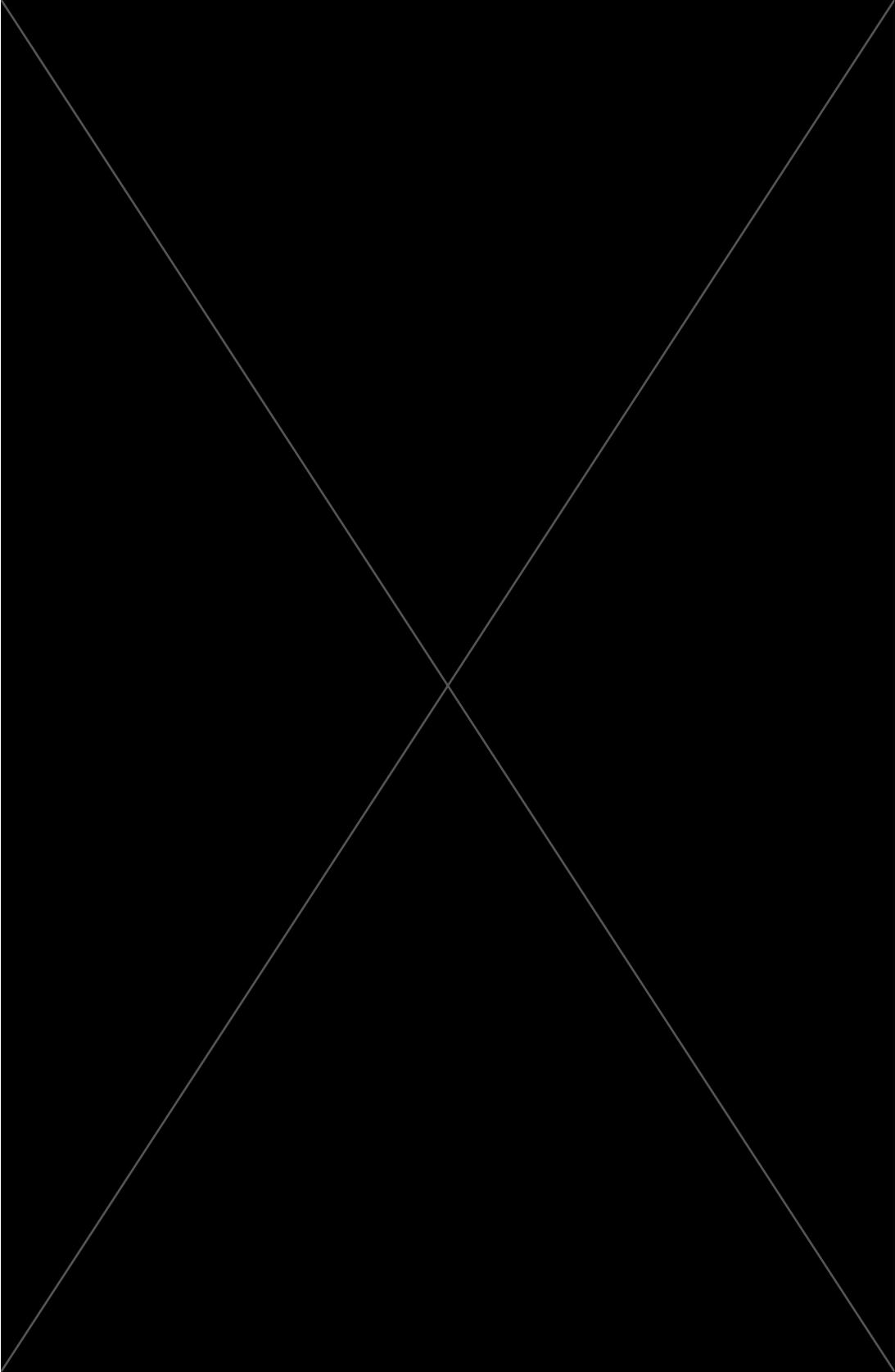




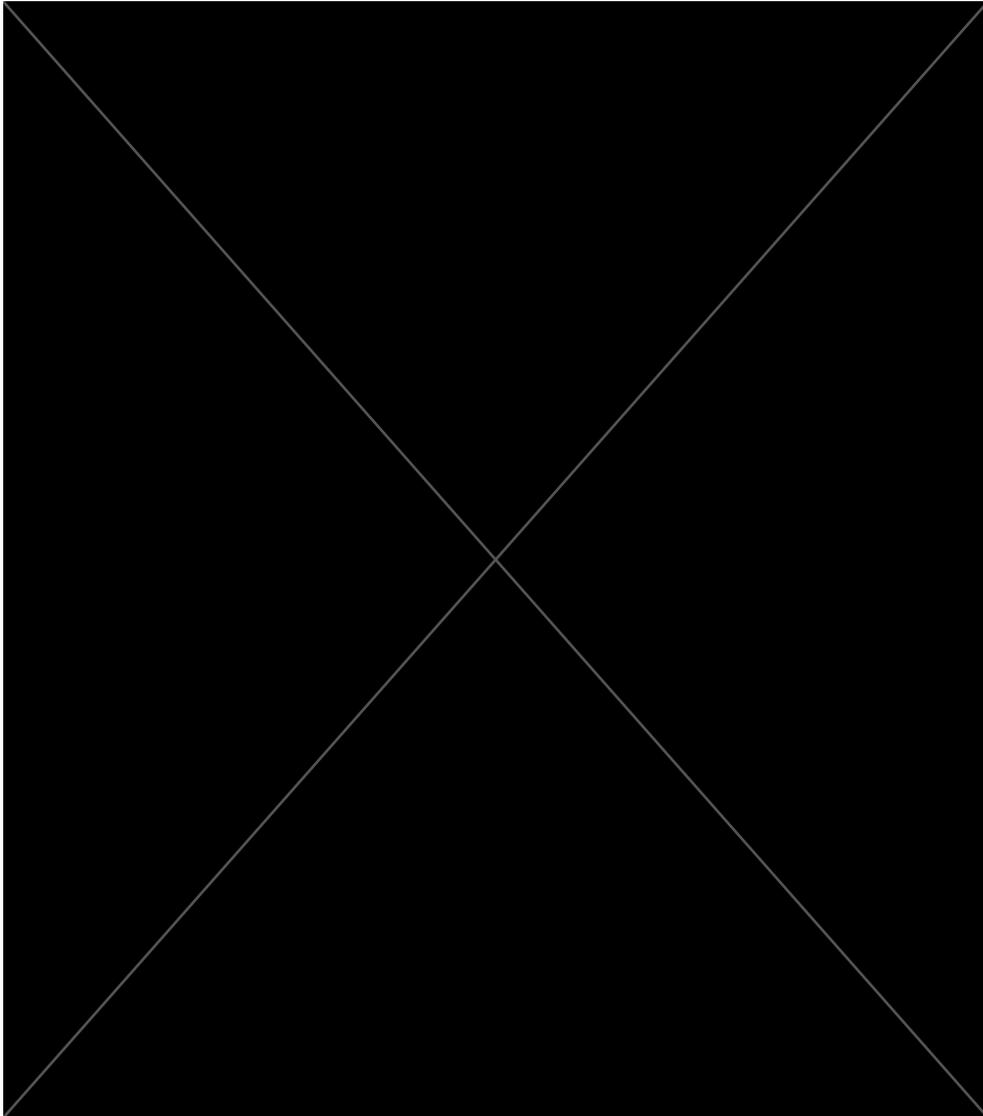
4) **Conclusioni**

Gli immobili valutati nella presente relazione sono stati suddivisi nei seguenti sette lotti:





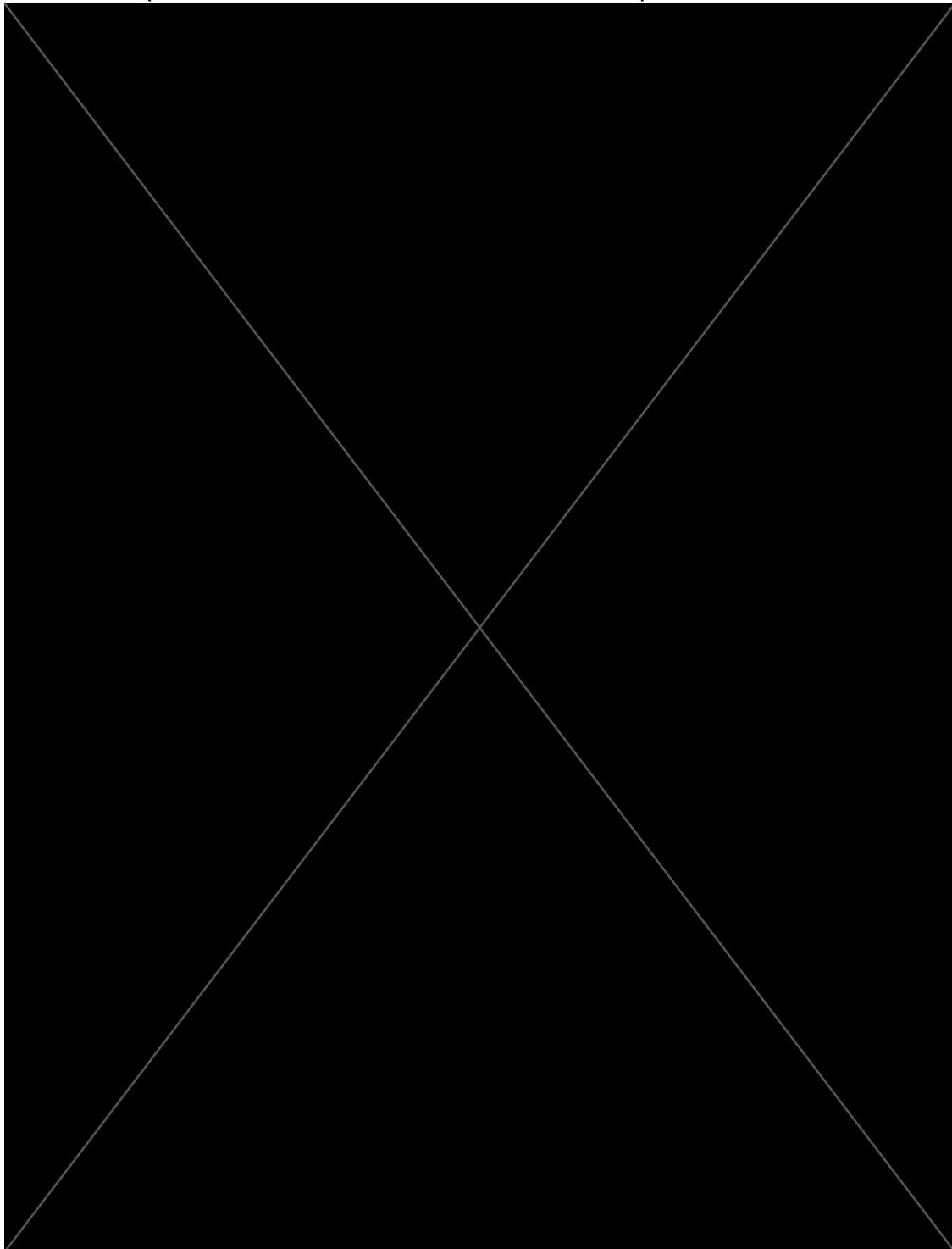
di

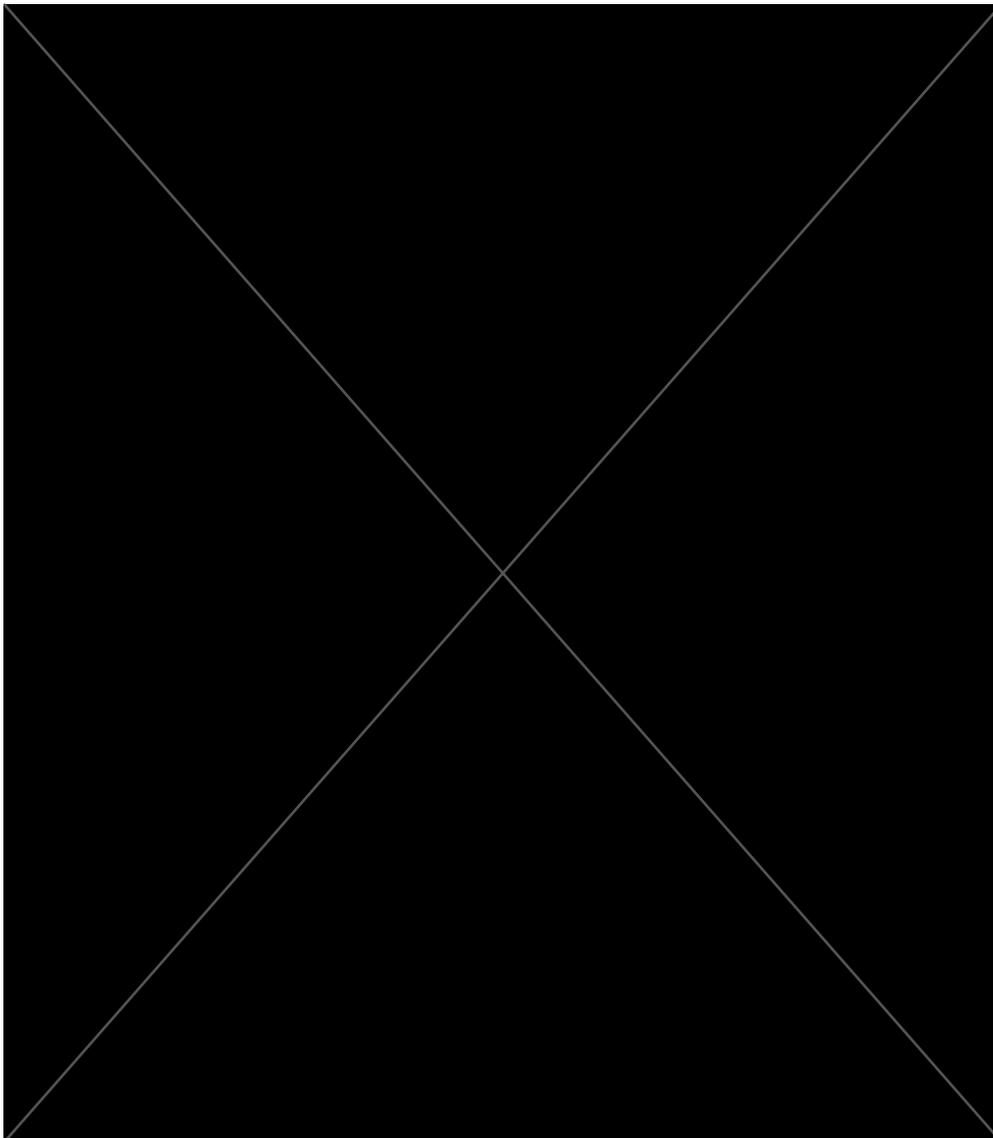


4.3 Il bene oggetto di stima è la **Piena proprietà** dell'immobile sito in Catania, Via De Amicis n° 103, **censito al foglio 8 particella 1495 subalterno 69 del N.C.E.U. di Catania.**

- **Il valore di mercato** dell'immobile è pari a **€ 976.666,67.**
- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato, **è pari ad € 146.500,00.**
- **Il Valore di stima dell'immobile**, pari al Valore di mercato meno la Riduzione per assenza di garanzia per vizi **è pari a:**

€ (976.666,67 - 146.500,00) = € 830.166,67 in cifra tonda **€ 830.000,00**
(euro ottocentotrentamila e centesimi zero).





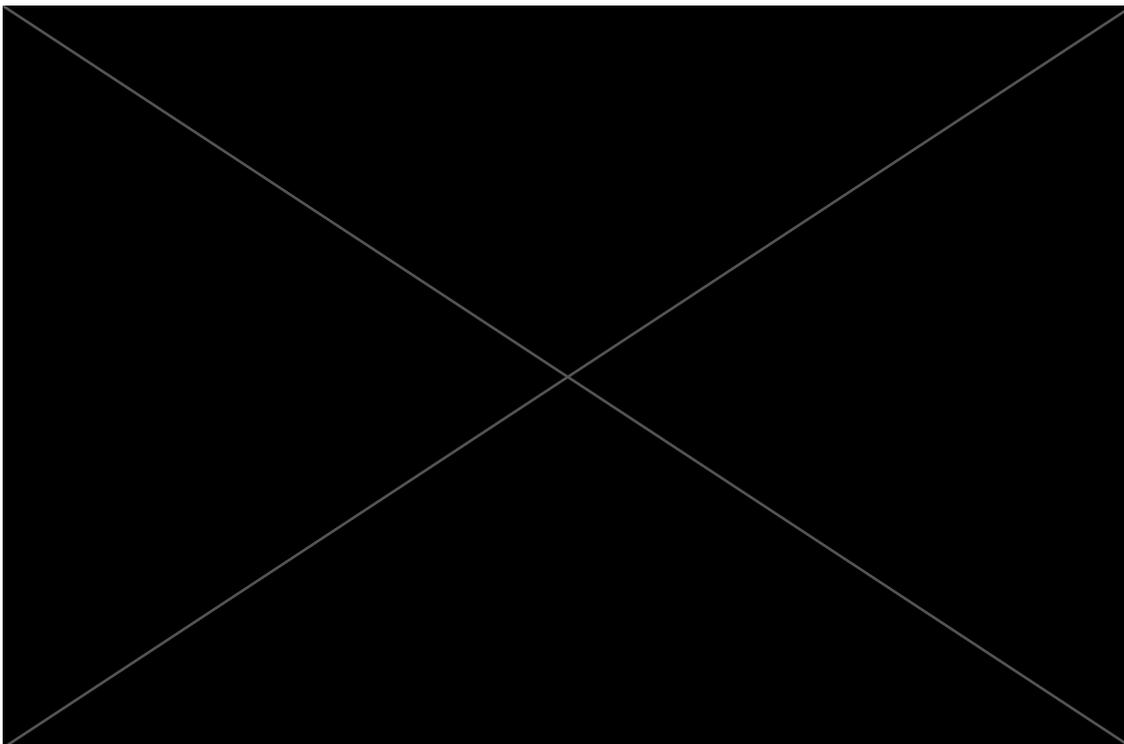
Nella consapevolezza di aver espletato completamente il mandato ricevuto, si deposita la presente relazione, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Catania, 11 Agosto 2020

Il Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino

ELENCO ALLEGATI



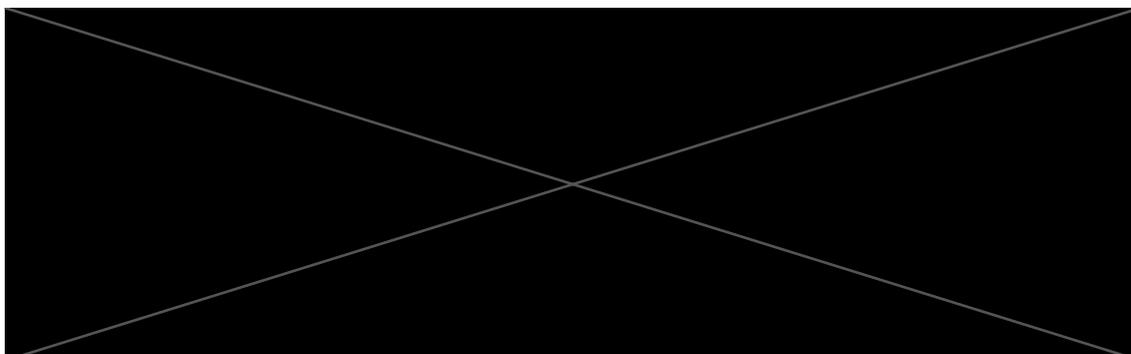
Allegato n° 13: Nota di trascrizione del 02/12/2015 n. 46889/30955;

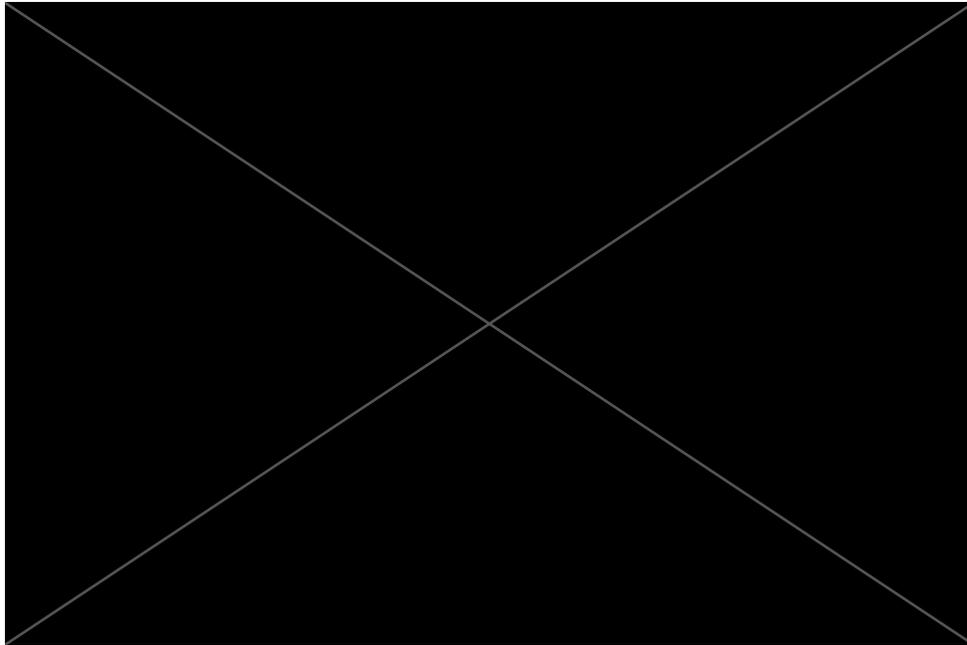
Allegato n° 14: Notai di scrizione del 21/06/2017 n. 22418/3116;

Allegato n° 15: Nota di iscrizione del 04/10/2017 n. 36853/4892;



Allegato n° 17: Nota di trascrizione del 03/06/2020 n. 21323/12025;





Allegato n° 34 Visura Catania fabbricati fg 8 part 1495 sub 69;

Allegato n° 35: Mappa Catania terreni fg 8 part 1495;

Allegato n° 36: Planimetria Catania fabbricati fg 8 part 1495 sub 69;

Allegato n° 37: Atto di compravendita del 21 Ottobre 2005;

Allegato n° 38: Concessione edificatoria n° 408 del 29 Ottobre 1977;

Allegato n° 39: Concessione edilizia in sanatoria n° 07/0162 del 1 Aprile 2008;

