

CONSULENZA TECNICA

(Annulla e sostituisce la precedente relazione del 9 luglio 2022)

1. Premessa:

A seguito dell'incarico conferito l'8 Aprile 2022 (vedi allegato n° 1) dall'Avv. Ornella Luculano, giusta autorizzazione del Dott. Alessandro Laurino, Giudice Delegato del **fallimento FERRERI VINCENZO & C. S.R.L. (n° 180/2021 R. Fall.)**, 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:

“ Accerti il professionista il valore di mercato del cespite di che trattasi (terreno sito in c/da Vaccarizzo (CT), censito al catasto terreni di detto Comune al foglio 68 particelle 329 e 330), non agevolmente determinabile mediante accesso a banche dati o altri strumenti di indagine accessibili alla curatela, ed anche tenuto conto della necessità di verificare il potenziale edificatorio della superficie in questione.”

2. Operazioni preliminari alla stima

Successivamente al conferimento dell'incarico sono stati acquisiti presso il Comune di Catania e l'Agenzia delle Entrate di Catania le copie degli atti necessari all'esperimento del mandato ed in data 17 Giugno 2022 è stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di consulenza.

3. Espletamento del mandato conferito dal Curatore fallimentare

3.1. Valutazione della quota di 1000/1000 della proprietà del terreno ubicato nel Comune di Catania, censito al foglio 68 particelle n°



329 e 330 del catasto terreni di Catania.**3.1.1. Descrizione dei luoghi**

Il terreno in questione, costituito dalle particelle 329 e 330 ed evidenziato in rosso nella foto n° 1 ha una superficie catastale complessiva di mq 6.000 ed è accessibile dal Km 14 della strada statale SS 114.



foto n° 1: Vista del terreno in questione



figura n° 1: Estratto di mappa catastale



Il terreno è pianeggiante (vedi foto n° 2 e 3); una parte, approssimativamente coincidente con la particella 329, è priva di vegetazione ed a fondo battuto, nella rimanente porzione del fondo è invece presente della vegetazione spontanea.



foto n° 2: Vista del terreno da est



foto n° 3: Vista del terreno da ovest



3.1.2. Riferimenti catastali

- La **particella 329** è censita nel Catasto Terreni del Comune di Catania (vedi allegato n° 2) al foglio 68, particella 329, qualità Orto Irriguo classe 1, superficie are 28 ca 00, reddito dominicale € 122,92, reddito agrario € 50,61;

intestata a:

- **FERRERI VINCENZO & C. s.r.l.**

con sede in Catania; C.F. 00132500877 **Proprietà per 1000/1000;**

- La **particella 330** è censita nel Catasto Terreni del Comune di Catania (vedi allegato n° 3) al foglio 68, particella 330, qualità Orto Irriguo classe 1, superficie are 32 ca 00, reddito dominicale € 140,48, reddito agrario € 57,84;

intestata a:

- **FERRERI VINCENZO & C. s.r.l.**

con sede in Catania; C.F. 00132500877 **Proprietà per 1000/1000;**

- Il foglio di mappa delle due particelle è riportato nell'allegato n° 4.

3.1.3. Titoli di provenienza

La piena proprietà degli immobili in questione è pervenuta alla società fallita, in maggiore consistenza, giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Reina il 20 Settembre 2001, repertorio n° 18390, raccolta n° 10125, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 2 Ottobre 2001 ai n° 35950/27317 (vedi allegato n° 5) da potere della società "PUGLISI s.r.l.", con sede in Catania (CT), Codice Fiscale 02045610876.

Alla società venditrice la piena proprietà degli immobili in questione era pervenuta giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Margherita Coppola il 13 Febbraio 1990, repertorio n° 33386 da potere di Paniglia Mario, nato a Scordia (CT) il 2 Gennaio 1946.

3.1.4. 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:

- **Ipoteca legale iscritta ai n° 25994/7668 del 26/04/2010** (vedi allegato n° 6) derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 (Atto pubblico amministrativo del 23/04/2010 repertorio n° 56835/2010) **a favore** di " SE-RIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE " con sede in Catania codice fiscale 00833920150 e **contro** "FERRERI V ZO E C S.R.L." con sede in Catania, Codice Fiscale 00132500877 - Capitale euro 1.066.757,79 ipoteca euro 2.133.515,58 - durata anni 20 - **per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà** sui terreni in Catania censiti al catasto terreni al foglio 68 particelle 329 e 330.
- **Ipoteca legale iscritta ai n° 36169/5499 del 11/10/2018** (vedi allegato n° 7) derivante da iscrizione a ruolo ipoteca concessione amministrativa/riscossione (Richiesta esattoriale del 10/10/2018 repertorio n° 132071/2016) **a favore** di " RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. " con sede in Catania codice fiscale 00833920150 e **contro** "FERRERI V ZO E C S.R.L. CONCESSIONARIA FIAT" con sede in Catania, Codice Fiscale 00132500877 - Capitale euro 2.815.352,87 ipoteca euro 5.630.705,74 - durata anni 20 - **per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà** sui terreni in Catania censiti al catasto terreni al foglio 68 particelle 329 e 330.
- **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **28/06/2022 ai n° 28780/21804** (vedi allegato n° 8), a favore della massa dei creditori del Fallimento **FERRERI VINCENZO & C. s.r.l.** e contro **FERRERI VINCENZO & C. s.r.l.**, con sede in Catania (CT)



3.1.5. Destinazione Urbanistica del terreno

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Catania Sant'Anastasia il 10 Giugno 2022 (vedi allegato n° 9) si evince che la particella censita al foglio 68 particella 330 ricade in zona “ **Verde Rurale** ” del P.R.G. vigente, regolata dall'art. 25 /ex art. 26 delle norme di attuazione, mentre la particella censita al foglio 68 particella 329 ricade in parte in zona “ **Verde Rurale** ” del P.R.G. vigente, regolata dall'art. 25 /ex art. 26 e in parte in zona “ **Vincolo Assoluto** ” del P.R.G. vigente, regolata dall'art. 26 delle norme di attuazione.

Inoltre le due particelle:

- Sono localizzate entro 2 Km dalle Z.P.S. e dal S.I.C. - Fiume Simeto;
- Sono interessate da Pericolosità Idraulica “ P2 - Pericolosità moderata ” e da Rischio Idraulico “ R1 - Rischio moderato”;
- Nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione aerea.

L'immobile risulta ricompreso entro il perimetro della zona territoriale omogeneo “E” come definita dall'art. 2 del D.I. 2 Aprile 1968 n° 1444.

3.1.6. Determinazione del valore della piena proprietà dell'immobile

Il Valore di Stima ($V_{Stima\ 1/1}$) dell'intera proprietà dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

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

dove:

$V_{Mercato\ 1/1}$ è il valore di mercato dell'intera proprietà, determinato mediante il criterio sintetico comparativo.

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



dell'intera proprietà.



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 dei terreni aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nella zona in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo è risultato pari a 20,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 5,00 €/mq.

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

- Destinazione urbanistica e capacità edificatoria;
- Stato di manutenzione;
- Impossibilità di fatto di capacità edificatoria.
- Regolarità urbanistica.

Considerando tutti questi fattori, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **10,00 €/mq**.

Considerato che la superficie del terreno (S_{Terreno}) è risultata pari a **6.000,00 mq** il valore $V_{\text{Mercato 1/1}}$ dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula (3)

$$V_{\text{Mercato 1/1}} = S_{\text{Terreno}} \times V_u = 6.000,00 \text{ mq} \times 10,00 \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{60.000,00} \quad (3)$$

Determinato il valore di mercato del terreno, il valore di stima è dato dalla formula (1)

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

Nel nostro caso si ha:



$$V_{\text{Mercato } 1/1} = \text{€ } 60.000,00$$

$$R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} = 0,15 \times V_{\text{Mercato } 1/1} = \text{€ } (0,15 \times 60.000,00) = \text{€ } 9.000,00$$

Sostituendo nella (1) si ha:

$$V_{\text{Stima } 1/1} = \text{€ } (60.000,00 - 9.000,00) = \text{€ } \mathbf{51.000,00} \text{ (euro cinquantomila e centesimi zero).}$$

4) **Conclusioni**

Per quanto sopra argomentato si può serenamente concludere che il valore di stima della piena proprietà del terreno di 6.000 mq, sito in Catania e censito al catasto terreni al foglio 68 particelle 329 e 330 è pari **€ 51.000,00 (euro cinquantomila e centesimi zero)**.

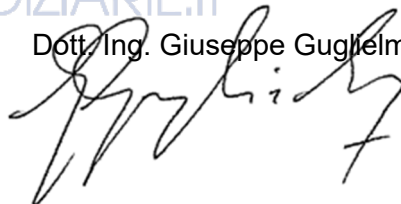
Nella consapevolezza di aver espletato completamente il mandato ricevuto, si deposita la presente relazione, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Catania, 27 settembre 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il Tecnico

Dott./Ing. Giuseppe Guglielmino



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ELENCO ALLEGATI



- Allegato n° 1: Lettera di conferimento incarico;
- Allegato n° 2: Visura catastale u.i. censita al foglio 68 particella 329 del Catasto terreni del Comune di Catania;
- Allegato n° 3: Visura catastale u.i. censita al foglio 68 particella 330 del Catasto terreni del Comune di Catania;
- Allegato n° 4: Estratto foglio di mappa u.i. censita al foglio 68 particelle 329 e 330 del Catasto terreni del Comune di Catania;
- Allegato n° 5: Nota di trascrizione del 2 Ottobre 2001 n° 35950/27317;
- Allegato n° 6: Nota di iscrizione del 26 Aprile 2010 n° 25994/7668;
- Allegato n° 7: Nota di iscrizione del 11 Ottobre 2018 n° 36169/5499;
- Allegato n° 8: Nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento;
- Allegato n° 9: Certificato di destinazione urbanistica del 10 Giugno 2022.

