

TRIBUNALE DI CATANIA

- QUARTA SEZIONE CIVILE -

G.R. Dott. Alessandra Bellia

ISTANZA DI FALLIMENTO

iscritta al n. r.g. 413/2019

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
RETTORI DELLA REPUBBLICA in sede

Contro

[REDACTED]

Udienza 07 luglio 2020

RELAZIONE PERITALE

C.T.U.

Dott. Ing. Francesco Consoli

particolare, ed i pertinenti impianti di refrigerazione, presenti in discreta quantità), si deve tener conto, date le loro condizioni, della difficoltà di rilevarne l'uso e l'autorizzabilità allo stesso da parte di chi dovesse riceverli unitamente all'edificio. Si consideri poi l'attuale e rilevante problema della presenza di gas fluorurati, alcuni dei quali (R22) avrebbero dovuto essere sostituiti già da qualche tempo e che, con la loro presenza, viceversa, servono a dare la cifra della sostanziale necessità di "revamping" che, comunque, si sarebbe posta indifferibile a breve con la necessità di esercitarne i relativi costi. In linea generale si consideri che, anche a voler trascurare le politiche di ammodernamento perseguite da alcuni nel campo della "grande distribuzione" con cicli di sostituzione degli impianti frigoriferi (celle) poco più che decennali, quelli di cui qui si discute hanno superato quasi certamente i quindici anni di vita e, sebbene "riparabili" e/o riparati, nella sommatoria di assenza di manutenzione periodica costante, cambiamenti tecnologici intervenuti e trascurati, tasso di usura raggiunto, non possiedono di certo un elevato grado di appetibilità, anche se connotano in maniera specifica, per chi ne potesse trarre giovamento, l'uso della costruzione, non meno di quanto farebbe la presenza, ad esempio, di un carroponte, peraltro assente e di non facile/utile installazione (strutture insufficienti e limitata altezza delle coperture). Per inciso, ai costi di manutenzione, si dovranno aggiungere, in prospettiva, quelli di movimentazione/demolizione e smaltimento di componenti edili e meccanici con carattere di rifiuto speciale (il freon degli impianti frigoriferi, il poliuretano delle lastre del tetto o dei pannelli di parete delle celle, le porte delle celle, i due grandi serbatoi in fibra di vetro, etc.).

A parziale soluzione delle ristrettezze temporali in cui ci si è ritrovati, avuta certezza della disponibilità, sul sito del Comune di Misterbianco, dell'ortofoto 2008 della zona, unitamente a quella dell'estratto di mappa con la perimetrazione del lotto (confini), si è pervenuti alla scelta di procedere, in fase di sopralluogo, all'acquisizione diretta di un gruppo contenuto di misurazioni, volte alla verifica dei contenuti digitali disponibili (messa in scala) e, soprattutto, alla "sgrondatura" dell'edificio come mostrato in ortofoto, per giungere alla determinazione, in ultimo, della superficie commerciale dell'impianto.

2.5 Descrizione degli immobili

Dunque, il lotto di ns. interesse, di forma vagamente trapezio-rettangolare (ALLEGATO N. 14, foto 1 e seguenti), superficie fisica di poco superiore ai 4.000 mq (di cui circa 1200 coperti), si distende con dimensione maggiore di circa m 95 , in direzione N-O S-E, e dimensione, a questa trasversale, di circa m 42; accesso, carrabile e pedonale, attestato su sp12ii, in posizione più elevata in quota di circa 3 m rispetto a quella media del lotto. L'accesso carrabile, con varco di circa 5,5 m

ed apposito spazio di invito, posto su un breve tratto rettilineo della sp12ii ed in prossimità di una curva “aperta”, non dovrebbe costituire ostacolo nemmeno al transito di automezzi di un certo rilievo. Il fabbricato, ben distanziato dal fronte stradale in modo da riservare comodi spazi di manovra/parcheggio sul lato strada (a nord) per medio/piccoli autoveicoli e sul retro (a sud) per gli automezzi maggiori, consiste di un unico e continuo piano di vita (terra), ad esclusione di un ristretto vano tecnologico, posto all'esterno sotto la quota della terrazza carrabile a sud e della guardiola di sorveglianza; risulta attorniato da un'ampia zona carrabile e pavimentata (sia pure con differenti materiali e finiture) e alcune zone/fasce residuali, ma funzionali a specifiche destinazioni. Così è per la stretta fascia di separazione dal confine ovest (dove trovano posto le pensiline aperte ma protette – gabbie – per il contenimento delle macchine di refrigerazione) e, soprattutto, per l'ampia zona di recapito delle acque di scarico e di piattaforma, ottenuta con scavo di diversi metri di profondità sul limite sud del lotto per ospitare gli impianti di trattamento delle acque di scarico. A tal proposito, si precisa che, in fase di sopralluogo, si è raccolta indicazione verbale circa l'esistenza di un impianto di osmosi – che sembrerebbe versare in stato di abbandono – e di un ulteriore impianto di recupero acque piovane, il cui serbatoio, con relative pompe sommergibili, sarebbe ubicato sotto la pavimentazione carrabile del terrazzamento sud; come per altri impianti non si è ricevuta documentazione di sorta, sebbene richiesta con ampio anticipo.

L'edificio principale, cresciuto in maniera disordinata dal punto di vista degli adempimenti urbanistici ed edilizi, è, invece, probabilmente ben ritagliato sulle necessità del ciclo produttivo sfruttato dall'Azienda, ma potrebbe essere difficile traslarlo ad altre realtà produttive senza corposi e necessari adattamenti. Provando a descriverlo, viene da raffigurarselo, nel complesso, con l'immagine di una larga scatola, chiusa in testa da un coperchio leggero, per il riparo da sole e intemperie, ma insufficiente a supportare altro senza modifiche sostanziali (camminando dentro l'edificio, si nota, a dire il vero, l'assenza di vistose orditure di supporto dei manti di copertura; la più plausibile spiegazione trovata è che, sacrificando la capacità di carico della stessa copertura – che si stima possa essere attestata, in alcune zone, su circa 100 - 120 dNA/mq – si è sfruttata l'autoportanza degli elementi del manto - lastre di grandi dimensioni - per diminuire l'impiego di grossi/frequenti arcarecci a favore di una maggiore economicità del fabbricato). Le strutture primitive, completate con quelle più esili e recenti in acciaio, a supporto delle falde coperte con lastre in poliuretano, risultano, così, bastevoli per la definizione di questa sorta di “recinto refrigerato e compartimentato”, dentro cui si sono svolte, nei tempi più recenti, le attività di lavorazione e confezionamento del semilavorato zootecnico (polli refrigerati e, forse, spiumati, pronti per il sezionamento) e della successiva distribuzione alle catene di vendita.

Si dà evidenza, quindi, della disponibilità di un certo numero di celle di refrigerazione, ubicate sotto il riparo della copertura a tetto e di vario tipo (con pavimento sopraelevato antisdrucchiabile o su pavimento industriale, ed ancora con temperatura di funzionamento fino a -20 °C, negative, ovvero a 0 °C, positive, etc.). Sarà utile, inoltre, constatare la differenza di estensione complessiva delle aree destinate al congelamento/conservazione rispetto a quelle ove avvenivano le lavorazioni (effettuate, peraltro, da un piccolo numero di addetti), al punto che si ritroverà una cella frigorifera posta anche negli spazi esterni, sotto la tettoia a sud, al riparo dalle intemperie. L'uso quotidiano intensivo, che degli ambienti si è fatto, resta, però, evidente dall'osservazione delle condizioni in cui versano le superfici ed i piani presenti.

Buono l'assetto altimetrico raggiunto per l'unico piano di vita su cui è disteso l'edificio e le pertinenze esterne.

Si ritiene, infine, di poter datare il rifacimento di più del 50% delle coperture ad anni compresi tra il 2000 ed il 2008 (falde zona a nord); ed ancora, la realizzazione dell'ampliamento del portico di riparo della zona di carico/scarico merci (posto lungo il prospetto nord-est), l'ampliamento/trasformazione della guardiola del custode e la realizzazione di un archivio sul lembo sud e accesso dalla terrazza carrabile, che chiude il lotto a sud, a data successiva al 2008, evidenziandone, però, la probabile sostanziale difformità rispetto anche alle ultime indicazioni di piano, oltre che agli elaborati grafici presentati in occasione della più recente sanatoria (quindi con attribuzione di doppia difformità). L'occasione di tali attività deve essere stata utile, anche, per ripulire le facciate principali dell'edificio, trascurando, invece di compiere la medesima necessaria attività per la parte posteriore, nascosta, dello stabile (a chiarimento di quanto ora esposto e di ulteriori aspetti dell'immobile si rimanda all'allegato fotografico, ALLEGATO N. 14).

2.6 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili

Per definire la fotografia dello stato corrente dell'immobile, in stato di "sospensione" in merito ai procedimenti autorizzativi che lo riguardano, è l'ordinamento cronologico dei fatti principali e di cui si è avuta evidenza documentale (anche se incompleta e frammentaria, complice lo stato di riduzione del personale presente nei vari uffici interessati) il modo migliore per riepilogarne la condizione, partendo dall'acquisizione del bene, per via del fatto che, ancora oggi, la medesima rischia di essere messa in discussione.

Provando a riassumere:

- in data **29-10-1984** viene formalizzata compravendita di alcuni immobili con atto redatto dal

Notaio A. Muscarà di Catania tra la sig.ra [REDACTED] f. [REDACTED] rappresentata dal [REDACTED] quale procuratore speciale, da una parte e [REDACTED] dall'altra, rappresentata da [REDACTED] in qualità di amministratore unico e legale rappresentante dall'altra. Trattasi di:

[...] capannoni prefabbricati con servizi, adibiti ad allevamento avicolo, con annesso terreno libero circostante, della superficie catastale, compresa quella occupata dalla costruzione, di metri quadrati quattromilaquaranta (mq. 4.040)siti in misterbianco.....

..... foglio di mappa 22 mappali: 305 e 307 Strada Provinciale – Bivio Incarrozza, p.T., ctg.D/8, rendita catastale L. 9.000.....

Ricordare il dato di estensione superficiale registrato con l'atto non è cosa banale, vista la confusione e incompiutezza degli atti catastali ora disponibili ed in attesa di definizione da molto tempo (già richiamato allegato n.11);

- in data **09-12-1986** viene protocollata in ingresso al Comune di Misterbianco, con n.34339, domanda di sanatoria edilizia ai sensi della L. 28-02-1985 n.47, avanzata da [REDACTED] completa di dichiarazione di atto notorio attestante che la superficie dei capannoni è di circa 1000 mq e che la loro costruzione risale al periodo compreso tra il 1973 ed il 1976, in difformità rispetto al progetto approvato con licenza edilizia 2721 del 2-5-1972 (licenza riconosciuta alla precedente proprietà). L'oblazione richiesta è di lire 2.563.660, di cui lire 854.553 pagate alla presentazione ed un residuo (salvo errori ed omissioni involontarie) di 1.709.107 lire ancora da pagare (ALLEGATO N. 15);
- in data **24-10-1992** viene effettuata nota di trascrizione, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, dell'Ordinanza Sindacale n.51 del Comune di Misterbianco, emessa in data 03-02-1992, con cui si effettua acquisizione ai sensi dell'art. 7 L. 28-02-85 n.47 e riferimento alle particelle 305 e 307 del fg 22 di proprietà di [REDACTED] specificando che: "trattasi di capannone della superficie coperta di mq 430, circa, per la conservazione e la refrigerazione di carni avicole; il capannone è ultimato in quasi tutte le parti".

Peraltro, tale trascrizione risulta annotata in data 06-03-2004 con provvedimento di revocazione, a conclusione di apposita pratica istruita presso il Comune;

- in data **13-03-1995**, con prot. n.8054 U.T.C., il Comune di Misterbianco recepisce integrazione della sanatoria già ricordata, con nuova istanza ai sensi della L. 724/1994 art.

39, avanzata da [REDACTED] in qualità di amministratore unico de [REDACTED] in merito ad un ampliamento, fusione e cambio di destinazione d'uso relativo a mq 210,08 realizzati antecedentemente al 31-12-1993, tra quelli autorizzati con già citata licenza del 2-5-1972 di cui si è già richiesta sanatoria secondo L 47/85 per mq 854,52. L'oblazione richiesta è di lire 7.563.000, a cui il tecnico comunale aggiungerà ulteriori 5.000.000 di lire per il contestuale cambio di destinazione d'uso. E' conservata ricevuta di pagamento di lire 7.000.000, per cui il residuo è di lire 5.563.000 (salvo errori ed omissioni involontarie – ALLEGATO N. 16);

- in data **26-03-2014** con prot. n.10317 il Comune di Misterbianco richiede a [REDACTED] una ulteriore INTEGRAZIONE di documenti riferibili ad entrambe le sanatorie attive (quella del 1986 e l'altra del 1995) **pena l'improcedibilità della pratica ed il conseguente diniego della concessione e l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale e/o la demolizione** (già richiamato allegato n. 12);
- Della “Lettera di sollecito” prot. 58678 del 7-11-2017 del Comune di Misterbianco, indirizzata all'attuale Liquidatore della Società [REDACTED] si è già ricordato a proposito dello stato di possesso.

E' questo, da quanto ci è stato dato sapere, il punto più avanzato dello stato delle cose in merito alla condizione di regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui si discute.

Come accade di sovente riepilogando queste istruttorie, viene da chiedersi cosa abbia bloccato il completamento dell'iter intrapreso a fronte di spese parzialmente sostenute, documentazione prodotta e tempo impiegato. La risposta, non è di facile reperimento. Ciò che è certo, è che l'Ente preposto all'accoglimento e alla istruttoria della domanda si è attivato e, probabilmente, completerebbe, forse favorevolmente, ancora oggi l'iter interrotto, si presume a partire dalle valutazioni/necessità dell'Azienda. Di tali considerazioni si fa menzione per via della necessità di introdurre il problema di “stimare” (in assenza di tutti i pronunciamenti ufficiali occorrenti, non sostituibili dai pareri dello scrivente, e in ragione dei limiti di mandato ricevuti) i costi “amministrativi” che devono ricomprendersi a detrimento del valore commerciale dell'immobile. Si propone, al riguardo, il seguente schema semplificato:

oltre le cifre richieste, quale oblazione, nelle istruttorie prima ricordate e ricapitolate, il tecnico del Comune di Misterbianco ha anche annotato, su apposito prospetto di uso interno all'Ufficio, il valore degli oneri di urbanizzazioni dovuti dall'Azienda; questi erano pari a lire 2.941.180 (ALLEGATO N. 17). Tutti i residui derivanti dal mancato pagamento delle predette somme

andranno debitamente attualizzati, al minimo con applicazione degli interessi legali e riferimento generico al c.c. art 1284, e, in qualche caso, maggiorati secondo moltiplicatori specifici previsti nel testo della L. 724/1994, invocata per la sanatoria richiesta.

Si dovrà, inoltre, dare corso alla regolarizzazione degli atti catastali con specifico impegno di tecnico ed attrezzature specifiche di adeguata precisione.

Dunque, in ragione di tale articolata irregolarità amministrativa dell'immobile è possibile proporre la sottrazione, al valore di mercato dell'immobile, di una cifra compresa tra 7% e 10 % dello stesso. Sebbene la stima di massima dei costi di ripianamento di quanto già elencato sarebbe, probabilmente da ricomprendere nel valore cautelativo minimo del 7%, vista l'attuale incertezza che incombe sugli esiti delle sanatorie richieste e, soprattutto, la necessità di riuscire a giustificare (ovvero sanare) anche quelle parti delle opere realizzate, che si presume possano essere state effettuate oltre il "recinto" di ciò che si chiedeva manifestamente di sanare, per tutto quanto ora ricordato e considerato, si propone di estendere tale costo cautelativo al 10% del valore dell'immobile e cioè a euro quarantottomila/00.

2.7 Determinazione del valore dell'immobile

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, da modulare, eventualmente si arrivasse all'alienazione forzata, con graduali riduzioni in ragione di decrementi progressivi del 20% in ribasso per ogni successivo tentativo di vendita, così come da inconfutabili ripetute risultanze di tali attività, ogni qualvolta non si riesce a trovare con immediatezza un acquirente ben motivato da subito all'acquisto, si è ritenuto di poter utilizzare procedimento di stima sintetico per confronto diretto, secondo specifici coefficienti di differenziazione; al valore così calcolato si è poi affiancato quello ottenuto per capitalizzazione del reddito; infine, secondo consolidate consuetudini di settore, si è calcolata la media aritmetica dei due precedenti valori, indicando nel risultato ottenuto il valore di mercato dell'immobile così stimato.

La individuazione del valore medio unitario (sia per quanto riguarda il prezzo di vendita del singolo mq di superficie lorda, sia per quello che riguarda il prezzo di locazione del singolo mq di superficie lorda) si è fatta a partire dai valori depositati nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI). Si è, quindi, effettuata selezione temporale all'interno della banca dati indicando per la ricerca i seguenti criteri: Comune di Misterbianco (CT), anno 2019, semestre 2 (l'ultimo al momento disponibile), codice di zona D4 (aree industriali), tipologia prevalente "capannoni industriali", destinazione "produttiva".

Le fasi ed i risultati di tale procedimento restano disponibili in ALLEGATO N.18.

3 Conclusioni

Si ritiene, a questo punto, di poter “tirare le somme” delle attività espletate, riassumendone i risultati e rispondendo a quanto richiesto con il quesito richiamato al paragrafo 1.1; in ragione di quanto appena esposto, nei precedenti paragrafi e allegati, si stima che, alla data corrente di redazione della presente relazione, la situazione possa essere la seguente:

- a) par. 1.1.1 Autoveicoli: valore complessivo presuntibile stimato: euro 1.520.000 (millecinquecentoventi/00);
- b) par. 2.1.1.2 Beni mobili strumentali non registrati: valore complessivo stimato: euro 20.577,62 (diecimilaecinquantesette/62);
- c) Valore di mercato degli immobili, inclusivo della detrazione pari al valore stimato delle criticità rilevate: euro 432.493/00 (quattrocentotrentaduemilaquattrocentonovantatre/00)

La presente relazione peritale, comprensiva degli allegati, viene inviata a mezzo p.e.c. alle parti, tramite i rispettivi Legali e CTP, in data 29-05-2020, in attesa di eventuali osservazioni e del successivo deposito da effettuarsi, con modalità telematica, nei tempi stabiliti e comunicati dal Magistrato (deposito 30-06-2020, udienza 07-07-2020). Della stessa relazione non si effettuerà deposito della consueta copia cartacea di cortesia, per via delle misure di contenimento della pandemia, adottate dal Tribunale di Catania.

Allegati:

- Allegato n. 1: Convocazione SOPRALLUOGO 14-05-2020;
- Allegato n. 2: Richiesta documentazione varia 21-04-2020;
- Allegato n.3: VISURA PRA;
- Allegato n.4: BENI MOBILI NON REGISTRATI;
- Allegato n.5: 1319134410 ISCRIZIONE A FAVORE;
- Allegato n.6: 1319134411 ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE;
- Allegato n.7: 1312895467 VISURA x SOGGETTO;
- Allegato n.7 bis: 1312906828 VISURA STORICAxIMMOBILE 305;
- Allegato n.7 ter: 1312906829 VISURA STORICAxIMMOBILE 307;
- Allegato n.8: 1315951046 ACQUISIZIONE GRATUITA 1992 COMUNE MISTERBIANCO;
- Allegato n.9: 1315959430 IPOTECA 2019 GESCO;

- Allegato n.10: 1314145616 IPOTECA 2019 [REDACTED]
- Allegato n.11: ATTO COMPRAVENDITA 1984;
- Allegato n.11 bis: Comunicazioni da e-distribuzione;
- Allegato n.12: Richiesta Integrazione Documenti 06-03-2014;
- Allegato n.13: VERBALE SOPRALLUOGO 14-05-2020;
- Allegato n.14: RILIEVO FOTOGRAFICO;
- Allegato n.15: Domanda Sanatoria 9-12-1986;
- Allegato n.16: Istanza Sanatoria 13-03-1995;
- Allegato n.17: Costo Costruzione Oneri Urbanizzazione;
- Allegato n.18: STIMA IMMOBILI 30-05-2020.

Catania, li 29/05/2020

IL C.T.U

Dott. Ing. Francesco Consoli