
TRIBUNALE DI CATANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Laudani Fichera Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 1020/2008 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

LOTTO 4



INCARICO

In data 20/06/2017, il sottoscritto Ing. Laudani Fichera Daniela, con studio in Via Salvatore Salomone Marino, 282 - 95122 - Catania (CT), email laudanifichera@tiscalinet.it, PEC daniela.laudanifichera@ingpec.eu, Tel. 339 49 86 058, Fax 095 77 94 347, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. **per l'aggiornamento della stima del LOTTO 4 - mera valutazione di stima**, autorizzando il giuramento al momento del deposito della relazione ed assegnando in tal senso il termine di giorni 60. Detta nomina però, all'udienza successiva del 14/11/2017, non risultava ancora essere stata comunicata alla scrivente per cui la S. V. ne disponeva la comunicazione immediata e fissava nuova udienza (08/03/2018).

PREMESSA

I beni oggetto di aggiornamento della stima sono già stati oggetto di valutazione nella relazione di consulenza tecnica del Dott. Agr. Luca Giovanni Leotta, depositata in cancelleria il 13/12/2011 e sono costituiti dal seguente LOTTO 4:

- **LOTTO 4** - Locale deposito sito in Calatabiano, SS 114 Orientale Sicula, foglio 13, particella 492; Locale deposito sito in Calatabiano, SS 114 Orientale Sicula, esteso mq 29, foglio 13, particella 493; Abitazione sita in Calatabiano, SS 114 Orientale Sicula, di vani 2, foglio 13, particella 17 e Terreno sito in Calatabiano, contrada Perigatto, esteso Ha 2.62.28., foglio 13, particella 490.

DESCRIZIONE

In data 28/01/2017 la scrivente effettuava un accesso sui luoghi (All. 1 - VS) e riscontrava i beni nello stato di seguito descritto.

Il Lotto 4, a cui si può accedere dalla Strada Statale Orientale Sicula, zona Calatabiano (All. 2 - FO-1-2), o attraverso un ingresso ad Est su strada secondaria (All. 2 - FO-9-10), è ubicato in **prossimità** della cartiera "SACCA", "dell'Agricamper Parking", del punto vendita ingrosso e dettaglio [REDACTED] e di altri terreni per lo più utilizzati come agrumeti (All. 2 - FO- 3-4-5-6-7-8). Il lotto in esame è costituito principalmente dal terreno censito al Catasto Terreni al foglio 13, particella 490 (agrumeto di Ha 2.62.28) su cui risultano, soprattutto in vicinanza della strada, dei fabbricati in stato di abbandono ed in pessime condizioni manutentive, le cui planimetrie catastali sono allegate alla relazione originaria del 2011. In particolare è stato visionato il fabbricato censito al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 17, categoria "A4" (abitazione di tipo popolare), con consistenza due vani catastali, composto da una cucina, un bagno e un forno, per quanto riportato nella planimetria catastale e per come riscontrato sui luoghi (All. 2 - FO-11-12-13-14-15), nonché il fabbricato censito al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 492, categoria "C2" (locale deposito), con consistenza catastale pari a 51 mq., composto da due locali di sgombero e una tettoia, per quanto riportato nella planimetria catastale e per come riscontrato sui luoghi (All. 2 - FO-16-17-18-19). In condizioni migliori sembrerebbe, almeno dall'esterno, in quanto non è stato possibile accedervi, il fabbricato censito al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 493, categoria "C2" (locale deposito), con consistenza catastale pari a 29 mq., composto da un unico locale, per quanto riportato nella planimetria catastale (All. 2 - FO-20-21). Nella zona Nord-Ovest del terreno, sui luoghi, anche se non risultante a livello catastale, si può osservare anche un piccolo fabbricato senza ingressi, con tettoia, posto nelle vicinanze di una piccola vasca di raccolta acqua (All. 2 - FO- 22). Per buona parte del confine Nord della particella 490 è altresì presente un canale d'irrigazione (All. 2 - FO-23) che, per quanto riferito dal debitore presente al sopralluogo, è di pertinenza della "Fate Bene Fratelli" e dovrebbe fungere da confine in diversi tratti. Il terreno, per

quanto riguarda la porzione Ovest, è principalmente un mandarinetto in cattivo stato colturale, anche se le piante risultano dotate di impianto a pioggia (All. 2 - FO- 24-25-26-27). Il confine Ovest, per quanto dichiarato in occasione del sopralluogo da parte di uno dei debitori, non ha una recinzione che lo separi dalla particella limitrofa, comunque le differenti condizioni delle piante evidenziano di fatto due zone diversamente coltivate (All. 2 - FO-28). La restante parte del terreno, invece, appare destinata a deposito ed attrezzature materiali edili (containers, mezzi meccanici, ghiaia, etc...) in particolare ad Est, mentre a Nord si può osservare una zona per la lavorazione di inerti con appositi silos e relative attrezzature (All. 2 -FO-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38).

Si sottolinea che le planimetrie e le visure catastali sono allegate alla relazione originaria del 2011.

SITUAZIONE URBANISTICA EDILIZIA

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 09/07/2010 dal comune di Calatabiano, allegato alla relazione originaria del 2011, il terreno identificato al catasto terreni al foglio 13, particella 490, ha la seguente destinazione:

Zona "D1" - Artigianale

Vincolo fasce di rispetto viabilità

Zona "F3B" - Verde pubblico attrezzato a livello urbano.

L'area inoltre è gravata dai seguenti vincoli:

- vincolo fasce di rispetto viabilità;
- area vincolata ai sensi della L. 1497/39;
- al di fuori del perimetro del centro abitato definito ai sensi dell'art. 17 della L.765/1967.

Riportando in uguale scala la documentazione in atti (mappa catastale e stralcio Tavola Piano Regolatore Generale) sono state dedotte dalla documentazione già allegata alla relazione originaria le estensioni delle diverse zone presenti nella particella 490, come di seguito riportato

Destinazione	Estensione (mq)
Zona "D1" - Artigianale	16.988,00
Zona con vincolo fasce di rispetto viabilità	6.328,00
Zona "F3B"	2.912,00
Totale	26.228,00 mq.

Come descritto al precedente paragrafo, nella zona in cui è presente il "Vincolo fasce di rispetto viabilità" sono stati riscontrati dei fabbricati per cui, ai fini della stima, la superficie complessiva di mq. 6.328,00 viene specificata come di seguito riportato.

Destinazione	Estensione (mq)
Zona con vincolo fasce di rispetto viabilità (complessiva)	6.328,00
Fabbricati presenti nella fascia di rispetto viabilità:	
Sup. comm. particella 17	48,00
Sup. comm. particella 492	70,00
Sup. comm. particella 493	33,00
Zona con vincolo fasce di rispetto viabilità esclusi i fabbricati esistenti	6.177,00

In particolare:

Fabbricati presenti nella fascia di rispetto viabilità	Sup. comm. (mq)	Altezza (ml)	Cubatura (mc)
particella 17	48,00	3,00	144,00
particella 492	70,00	3,90	273,00
particella 493	33,00	3,00	99,00
Totale	151,00		516,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima del lotto 4 in esame, diversificando la valutazione dei fabbricati da quella del terreno. Inoltre, con riferimento al terreno, sono stati considerati diversi metodi di valutazione a seconda della destinazione della zona.

In particolare per la "Zona D1 artigianale" e per la "Zona con vincolo fasce di rispetto viabilità", data la particolarità della zona stessa e la scarsità di comparabili vicini, è stato adottato il metodo analitico.

Per i fabbricati, e per il terreno ricadente in zona "F3B", invece, è stato adottato esclusivamente il metodo sintetico, essendo stato più immediato reperire dei valori di mercato.

Metodo analitico per la "Zona D1 artigianale" e per la "Zona con vincolo fasce di rispetto viabilità"

Il metodo analitico utilizzato consiste nel determinare il valore di mercato di un eventuale fabbricato realizzato sul terreno in oggetto, nonché tutte le spese, dirette ed indirette, connesse alla costruzione dello stesso fabbricato, fino ad ottenere il valore di mercato dell'area edificabile, facendo la differenza tra i due suddetti valori determinati.

Facendo riferimento alle "Norme tecniche di attuazione", si riportano di seguito i parametri indicati per la "Zona D1 artigianale" (Art. 26):

- i piani di lottizzazione dovranno essere redatti per superfici non inferiori a mq. 10.000;
- rapporto di copertura massimo: 1/3 mq./mq.;
- indice di fabbricabilità fondiaria = 2,5 mc/mq.;
- lotto minimo = mq. 1.000;
- nel calcolo della superficie fondiaria è consentito includere le fasce di rispetto della viabilità;
- altezza massima consentita: minima funzionale;
- la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi, (escluse le sedi varie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Tenendo, quindi, presente i dati sopra riportati e, tenendo conto che nel lotto in esame per il calcolo della superficie fondiaria è consentito includere le fasce di rispetto della viabilità, ne segue quanto di seguito riportato:

Destinazione	Superficie (mq)
Zona "D1" - Artigianale	16.988,00
Zona con vincolo fasce di rispetto viabilità	6.328,00
Totale	23.316,00

Si osserva, inoltre, (come riportato anche nelle Norme di attuazione del Piano Regolatore del Comune di Calatabiano) che le aree da destinarsi a spazi pubblici si ricavano dall'applicazione degli standards urbanistici fissati dal D.M. n. 1444 del 02/04/1968. Infatti, l'art. 5 comma 1 del suddetto D.M. indica i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D, ed in particolare specifica che la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. A tale valore si può aggiungere una percentuale pari a circa il 5% per le opere viarie.

Conseguentemente nel caso in esame la percentuale di area che deve sottrarsi come spazi pubblici è il 15%, mentre sul restante 85% può essere applicato l'indice di 2,5 mc/mq. previsto dal P.R.G. per la z.t.o. "D1".

Ne consegue, quindi, che risultando l'85% dell'area pari a mq 19.819,00 (= 85% di 23.316,00), il volume massimo realizzabile è pari a mc 49.547,00 (cioè 19.819,00 mq x 2,5 mc/mq). Da detta cubatura, detraendo i fabbricati oggi esistenti (particelle 492, 493 e 17 con mc. 516,00 complessivi), si ottiene una cubatura ancora realizzabile pari a mc 49.031,00.

La superficie massima che può essere edificata è pari a mq 6.606,33 (19819,00 mq x 1/3 mq /mq). Da detta superficie, detraendo i fabbricati oggi esistenti (particelle 492, 493 e 17 con mq. 151,00 complessivi), si ottiene una superficie ancora realizzabile pari a mq 6.455,33.

Ne consegue che risulta possibile realizzare capannoni con altezza pari a ml. 7,59 (mc. 49031,00 : mq. 6.455,33).

In base all'altezza realizzabile, quindi, è possibile ipotizzare due livelli di cui uno, ad esempio, destinato ad uffici e servizi e l'altro all'attività produttiva, per cui la superficie da considerare, nel rispetto della volumetria consentita, risulta pari a mq 12.910,66 (mq 6.455,33 x 2).

Sulla base di tali dati, si trova di seguito il valore del terreno utilizzando la seguente formula:

$$Va = Vf - (Cc + St + Oc) / (1 + r)^n$$

dove Va = valore area;

Vf= Valore finale (si ottiene moltiplicando il numero dei metri quadrati costruibili per il valore a metro quadrato della zona);

Cc = costi di costruzione, comprensivi del profitto imprenditoriale;

St = spese tecniche e varie ;

Oc = oneri concessori e di altra natura;

r = costo del denaro;

n = numero di anni di durata dell'operazione.

Da informazioni assunte in loco il valore di un capannone in tale zona è risultato pari a circa €/mq 520,00 ne consegue che il Vf = €/mq 520,00 x mq. 12.910,66 = € 6.713.543,20

Assumendo ad oggi il costo di costruzione di un capannone industriale (di altezza pari a circa a ml. 7,50, comprensivo del profitto imprenditoriale) pari a €/mq 350,00, ed assumendo le incidenze, rispettivamente, delle spese tecniche e varie pari al 8% del costo di costruzione, e degli oneri concessori pari al 12% sempre del costo di costruzione; si ottiene:

- costo di costruzione del capannone pari ad € 4.518.731,00 (12.910,66 mq x 350,00 €/mq)
- spese tecniche e varie pari ad € 361.498,48 (4.518.731,00 € x 8%)
- oneri concessori e di altra natura pari a € 542.247,72 (4.518.731,00 € x 12%)

Ne consegue:

$$Va = € 6.713.543,20 - (€ 4.518.731,00 + € 361.498,48 + € 542.247,72) / (1 + 0)^2 = € 1.291.066,00$$

Il valore unitario del terreno, che si ottiene dal rapporto tra il valore dell'area sopra determinato (€ 1.291.066,00) e la superficie della porzione di lotto considerata (Zona "D1" - Artigianale e Zona con vincolo fasce di rispetto viabilità depurata dei fabbricati esistenti) (mq 23.165,00 cioè 23.316,00mq - 151,00 mq) è pari a d €/mq 55,73.

Metodo sintetico per il valore dei fabbricati esistenti e del terreno in zona "F3B"

Nel dettaglio la stima sintetica è un metodo pratico estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore dell'immobile in oggetto per confronto tra unità similari nella zona, ossia attraverso un attento esame dei prezzi di mercato degli immobili aventi stessa tipologia e vicina ubicazione. Si è altresì tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e peculiarità della zona oltre

che della possibilità di raggiungimento, delle caratteristiche dell'edificio e/o del terreno, dello stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine della situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Si è, quindi, di seguito proceduto ad una valutazione per i beni descritti, partendo da un valore di mercato unitario, considerato al metro quadrato. Da informazioni assunte in loco (presso agenzie immobiliari e studi notarili), dall'esame quotazioni immobiliari disponibili e da indagini svolte su "Aste Giudiziarie", considerando il prezzo medio attuale di mercato per immobili simili in tale zona, con analoga esposizione e stato di manutenzione, tenendo conto dei suddetti fattori, si è desunto che per l'appartamento (in stato di totale abbandono) il valore di mercato si aggira intorno €/mq 200,00, invece per il locale deposito si aggira intorno ad € 130,00/200,00 (in base allo stato di degrado), mentre per il terreno in zona "F3B" il valore di mercato si aggira intorno ad €/mq 30,00.

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento particella 17	48,00 mq	200,00 €/mq	€ 9.600,00
Deposito particella 492	70,00	130,00 €/mq	€ 9.100,00
Deposito particella 493	33,00	200,00 €/mq	€ 6.600,00
Terreno in zona "F3B"	2.912,00 mq	30,00 €/mq	€ 87.360,00
Valore di stima			€ 112.660,00

Sommando quindi tutti i valori stimati cioè quelli dei fabbricati e delle porzioni di terreno con diversa destinazione urbanistica il valore del lotto di terreno risulta complessivamente pari ad € 1.403.726 (€ 112.660,00 + € 1.291.066,00).

Sul valore stimato si è quindi operata una riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto

Valore di stima complessivo	€ 1.403.726,00
Riduzione del 10% al fine di tener conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.	€ 140.372,60
Valore ridotto di stima	
Valore finale del lotto	€ 1.263.353,40

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, li 25/01/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Laudani Fichera Daniela

ELENCO ALLEGATI

- ✓ All. 1 - Verbale di sopralluogo (VS)
- ✓ All. 2 - Documentazione fotografica (FO)

