

Il GD, visto,
al curatore per quanto di competenza

21/12/2017

**TRIBUNALE DI CATANIA - IV Sez. Fallimentare -
G.D. Dott.ssa L. DE BERNARDIN**

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

FALLIMENTO N. 123/2017 R.G.



in liquidazione

Arch. Chiara Luciana Ciliberto_ v. Pier Luigi Deodato 50, San Giovanni La Punta
(CT)_tel: 0957412855_ cell.3474411053_ pec mail: chiara.ciliberto@archiworldpec.it



INDICE DEGLI ARGOMENTI:

1. Il conferimento dell'incarico. I quesiti del Giudice.....pag.3

2. Le operazioni peritali.....pag.3

3. Descrizione dell'immobile da stimare.....pag.3
 - 3.1 identificazione dei beni pag.3
 - 3.2 provenienza pag.4
 - 3.3 accertamenti urbanistici e difformità..... pag.4
 - 3.4 descrizione architettonica dell'immobile pag.5

4. Stima del bene.....pag.7
 - 4.1 procedimento sintetico-comparativo.....pag.7
 - 4.2 procedimento per capitalizzazione del reddito...pag.8
 -4.3 determinazione del valore finale.....pag.9

5. Conclusioni.....pag.9

6. Elenco allegati pag. 10

1. IL CONFERIMENTO DELL'INCARICO. I QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Con decreto del 19/10/2017 il Giudice Dr.ssa Lucia De Bernardin ha autorizzato la nomina della sottoscritta arch. Chiara Luciana Ciliberto con studio a San Giovanni La Punta in via Pier Luigi Deodato 50 ed iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Catania al n. 1898, come perito estimatore nel procedimento R.G. n. 123/2017, Fallimento ██████████ in liquidazione. (All.1)

2. LE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, presa visione del mandato, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 30 Ottobre 2017 alle ore 15.00 presso i luoghi, siti in Belpasso, Piano Tavola, contrada Mezzogiorno.

Alle 15.00 del giorno fissato la scrivente si è recata sui luoghi, procedendo al rilievo sia metrico che fotografico di uno degli immobili in oggetto.

Le operazioni prodromiche sono poi continuate in data 6 Novembre 2017 per ultimare i rilievi.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DA STIMARE

3.1 Identificazione dei beni

Le unità immobiliari oggetto di stima sono rispettivamente una palazzina uffici, un capannone industriale ed un ampio piazzale per il parcheggio degli automezzi.

La palazzina uffici ed il capannone sono indicati al N.C.E.U. di Catania, comune Belpasso, al foglio 76 part. 33 sub 2 e 4, cat. D/7, Rendita Euro 15.212,24, siti in contrada Mezzogiorno, zona industriale Piano Tavola.

Precedentemente al 2016, anno in cui è stata realizzata una variazione toponomastica d'ufficio (n.43924/2016), il Capannone industriale era censito al N.C.E.U. di Catania, comune Belpasso, al foglio 76 part. 33 sub 2 categoria



D/7, mentre la palazzina uffici risultava censita al N.C.E.U. di Catania, comune Belpasso, al foglio 76 part. 317 sub 2 categoria D/7.

Il piazzale è indicato nel Catasto Terreni di Catania, comune Belpasso, al foglio 76 part. 302, Are 14.10, incolto produttivo, sebbene nell'atto di provenienza sia indicato che l'estensione effettiva è di 14.44 are.

L'intero insediamento confina a Nord con via di piano A.S.I.; ad Est in parte con insediamenti produttivi di altre ditte ed in parte con via di piano A.S.I.; a Sud ed Ovest con insediamenti produttivi di altre ditte. (All.2)

3.2 Provenienza

Dalla visura storica per immobile si evince che i fabbricati sono pervenuti nella piena proprietà alla [REDACTED], in virtù di asta giudiziaria con decreto di trasferimento del Tribunale di Catania in data 30.05.1994, prot. N. CT0008635, Registrato a Catania il 15.06.1994 al N.7164.

Successivamente, la [REDACTED] ha acquistato l'ampio piazzale antistante il capannone in virtù di atto pubblico amministrativo di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 22.05.1998, trascritto il 22.06.1998 ai nn. 15102/19187. (All.3-4)

3.3 Accertamenti urbanistici e difformità


Il capannone industriale e la palazzina uffici sono stati realizzati con Licenza Edilizia del 9/01/1975, Pratica N.4364 C.E.C., rilasciata dal Comune di Belpasso a [REDACTED].

A seguire venne rilasciata alla [REDACTED], Concessione Edilizia in Sanatoria N.191 del 10/08/2010, presentata ai sensi della Legge n. 47/85, per la regolarizzazione di alcune modifiche effettuate successivamente al rilascio della Licenza Edilizia. (All.4-5)



Tuttavia l'elaborato planimetrico catastale non è stato aggiornato e non sono stati indicati né il soppalco presente all'interno del capannone industriale né la tettoia realizzata nel cortile esterno al fabbricato. (All.9 tav.4 e 12)

3.4 Descrizione architettonica degli immobili

Gli immobili della  si trovano all'interno di un lotto di forma regolare, la cui superficie complessiva è di circa mq 5.800,00 che ha accesso diretto sulla strada pubblica, sia da Nord che da Est.

Dall'ingresso principale, composto da un cancello automatico con doppio accesso sia pedonale che carrabile, diparte un ampio percorso sul quale prospettano una palazzina uffici, di forma rettangolare le cui dimensioni sono ml 24,45 x 9,70, ed un capannone industriale, le cui dimensioni sono di ml 31,00 x 34,70. Il percorso termina su un ampio piazzale, che permette l'accesso veicolare sia a Nord che ad Est, dalla superficie complessiva di mq 1.444,00 e sul quale insiste un'ampia tettoia per il ricovero di mezzi e di materiali. (All.7-8-9)

PALAZZINA UFFICI

Composizione interna:

Un piccolo portico immette nella zona segreteria, dal quale diparte un corridoio che serve sei vani per gli uffici, un ambiente per i servizi, ed un piccolo ripostiglio che, attraverso una scaletta, permetta l'accesso al vano sottotetto. Il corridoio termina con le sale riunioni e direzione.

La superficie lorda è di circa 237,00 mq. L'altezza interna è di 3,20 ml.

Caratteristiche strutturali e finiture:

Le strutture portanti sono in cemento armato ordinario, con travi e pilastri intelaiati, solaio in latero cemento, mentre la copertura, a quattro falde, è realizzato con orditura in legno coperta da tegole portoghesi. I tramezzi



interni sono in laterizi forati da cm 8.

Le rifiniture interne sono di tipo medio: intonaci interni di tipo al civile, tinteggiature con prodotti idrosolubili, pavimenti in ceramica smaltata.

Gli infissi interni sono stati realizzati in legno tamburato, mentre quelli esterni sono con monoblocco e ante in alluminio anodizzato e vetrocamera, e persiane in PVC. L'intonaco esterno è al civile.

Gli impianti, sia idrico che elettrico, sono sottotraccia. L'impianto termico è affidato a condizionatori caldo/freddo presenti in tutte le stanza.

(All.9 tav.5,6,7,8,9)

CAPANNONE INDUSTRIALE

Composizione interna:

All'interno dell' ampio ambiente al quale si accede tramite due grandi portoni, sono presenti diversi divisori composti da graticci metallici che suddividono lo spazio in varie zone: la zona officina, l'officina elettrica, la zona materiali, il magazzino, l'area parcheggio automezzi e la zona soppalco, alla quale si accede mediante una scaletta interna. La zona soppalco è composta da tre uffici ed una zona spogliatoio/bagni.

La superficie lorda è di 1.077,00 mq. L'altezza interna è di 8,30 ml nel punto massimo e di 7,30 ml in quello minimo. Mentre l'altezza interna dei locali del soppalco è di 2,50 ml.

Caratteristiche strutturali e finiture:

Il capannone è stato realizzato con strutture prefabbricate in cemento armato precompresso, ed è costituita da plinti in fondazione, pilastri in c.a.p. delle dimensioni di cm 55x40 intelaiati, travi aeree in c.a.p. a doppia pendenza, e travi trasversali di collegamento sempre in c.p.a.; la copertura è stata realizzata mediante la tessitura di una serie di travi a T con sovrastanti

pannelli in fibra di cemento. Il soppalco, al suo interno, indipendente alla struttura in c.a.p., è stato realizzato con struttura metallica formata da pilastri collegati con travi, solaio in lame e tavelloni. I tamponamenti sono in pannelli termo-coibentati.

Il pavimento è in gres, gli infissi esterni sono in ferro, l'impianto idrico è sottotraccia, mentre quello elettrico è a vista. (All.9 tav.10,11,12)

4. STIMA DEL BENE

Il valore di liquidazione del bene verrà determinato in base alla media aritmetica di due procedimenti di stima: **(i)** quello *sintetico-comparativo*, basato sul probabile valore di mercato in zona, **(ii)** quello per *capitalizzazione del reddito*, basato sul potenziale reddito di locazione.

Il dato di partenza è rappresentato dalla superficie catastale dei beni (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, metà dei muri di confine):

- PALAZZINA UFFICI: 237,00 mq
- CAPANNONE INDUSTRIALE: 1.077,00 mq
- TERRENO: 1.444,00 mq

4.1 Procedimento sintetico comparativo

Il procedimento *sintetico-comparativo* è basato sul confronto tra il valore di mercato e/o realizzo di diversi immobili in considerazione dei seguenti elementi:

- a) beni simili, cioè aventi le medesime caratteristiche tecniche e qualitative quali ad esempio zona, luminosità, esposizione, destinazione, vetustà, superficie coperta, numero di vani utili, tipologie costruttive, tipo di rifiniture;
- b) conoscenza del valore unitario medio di mercato corrente nella zona e



praticato nella zona considerata;

- c) esistenza di un elemento di proporzione diretta, tra i beni simili considerati ed il bene oggetto della stima, nella fattispecie un parametro tecnico che può essere il metro quadrato di superficie coperta, il metro cubo di volume realizzato od il vano utile.

La valutazione che segue individua il valore venale dell'immobile libero e privo altresì di eventuali pesi derivanti da ipoteche, mutui o trascrizioni pregiudizievoli.

Viste le caratteristiche dell'immobile, le sue peculiarità, la tipologia, le caratteristiche tecniche, tipologiche e strutturali, l'età, lo stato di conservazione, la consistenza, la zona in cui sorgono, si possono responsabilmente attribuire i seguenti valori unitari per metro quadrato:

A) *Palazzina Uffici*: €/mq. 800,00

Calcolo: € 800,00 x mq 237= € 189.600,00 arrotondato € **190.000,00**

B) *Capannone industriale*: €/mq. 450,00

Calcolo: € 450,00 x mq 1.077,00= € 484.650,00 arrotondato € **485.000,00**

C) *Terreno (incolto produttivo)*: €/mq. 15,00

Calcolo: € 15,00 x mq 1.444,00= € 21.660,00 arrotondato € **22.000,00**

Sommando i valori ottenuti si perviene a:

€ 190.000,00+€ 485.000,00+€ 22.000,00= € **697.000,00**

4.2 Procedimento per capitalizzazione del reddito

Il presente procedimento prende in esame la locazione dell'intero complesso (palazzina uffici, capannone industriale e terreno).



Considerando un canone di locazione su un mercato di libera trattazione (L. 431/98) relativo all'insediamento in oggetto di €.5.000,00/ mensili lordi, si determina il valore attuale dell'immobile secondo il seguente schema:

RLM (Reddito Lordo Mensile)= €. 5.000,00

RLA (Reddito Lordo Annuale)= €. 5.000,00 x 12 mesi= €. 60.000,00

RN (Reddito Netto annuo)= RLA- 30%spese= €. 60.000,00 -0,3x€. 18.000,00 =
= €. 60.000,00 - €. 18.000,00=€. 42.000,00

C (tasso di Capitalizzazione)= 4%

VA (Valore Attuale dell'immobile)= RN/C=€. 42.000,00/0,04= **€ 1.050.000,00**
(All.10a-10b)

4.3 Determinazione del valore finale

Procedendo con la media aritmetica dei due valori che sono stati determinati dal calcolo con il metodo sintetico e da quello per capitalizzazione del reddito, si perviene al seguente risultato finale che rappresenta il verosimile valore di liquidazione del bene:

$(\text{€} 697.000,00 + \text{€} 1.050.000,00) / 2 = \text{€} 1.747.000,00 / 2 = \text{€} 873.500,00$

arrotondato **€ 870.000,00**

5. CONCLUSIONI

Per effetto delle indagini tecniche espletate durante il sopralluogo e presso gli uffici competenti, di mercato attraverso l'esame di compravendite per immobili simili nella stessa zona, e pervenendo ad una determinazione del valore dell'immobile attraverso la media aritmetica tra quello risultante dall'applicazione del metodo comparativo e di quello per capitalizzazione del reddito, la sottoscritta stima che il valore del bene in oggetto di è di **€ 870.000,00.**

Ritenendo di avere espletato il mandato conferitomi, la scrivente rassegna la presente alle valutazioni dell'Ufficio Fallimentare.

Il tecnico

Arch. Chiara Luciana Ciliberto



Elenco allegati

- All.1 mandato
- All.2 visure storiche per immobile
- All.3 Atto di Provenienza Capannone e Uffici
- All.4 Atto di Provenienza terreno
- All.5 Licenza edilizia
- All.6 Concessione edilizia in sanatoria
- All.7 estratto di mappa
- All.8 planimetrie catastali
- All.9 tavole fotografiche
- All.10 a e 10b banche dati quotazione Agenzia delle Entrate