

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO :

CURATORE : Avv. F. ZAPPALA'

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

CTU: dott. ing. Filadelfo Bonanno

Giudice delegato Cons. Dott. G. Fichera

Catania 23 agosto 2013

**il CTU
dott. ing. Filadelfo Bonanno**

Indice

pag.2	Il mandato e Operazioni Peritali;
pag.2	Stato dei luoghi;
pag. 7	Stima dell'immobile;
pag. 12	Conclusioni.

%%%%%%%%%

Il mandato e le operazioni peritali

Come da PEC inviati, l'illustre avv. F. Zappalà, chiedeva la consulenza del sottoscritto per operare la stima del bene immobile del fallito

Appreso il provvedimento, in data 21/7/2013, il sottoscritto partecipava alle operazioni peritali in presenza del Curatore, del Cancelliere delegato dall'Ufficio e del professionista incaricato all'inventario dei beni mobili del Fallito; intale occasione a seguito del provvedimento del G.D. emesso all'udienza del 5/7/2013, era incaricato dal curatore di stimare anche la congruità canone di locazione, che la società fallita riceveva dalla

previo il contratto registrato all'Agenzia delle Entrate, sede distaccata di Arano In tale occasione il sottoscritto richiedeva i

documenti appresso descritti:

- Atto di compravendita e provenienza dell'immobile
- Progetto del Capannone
- Concessione edilizia
- Progetto e conformità degli impianti
- Collaudo statico
- Dichiarazione di idoneità

Successivamente, in data 26/7/2013, alle ore 17:30 si recava nuovamente sui luoghi per acquisire i documenti richiesti in formato cartaceo e gli elementi utili al mandato. In tale occasione era accompagnato personalmente dal Fallito sui luoghi ed eseguiva una ricognizione all'interno ed all'esterno; concludeva le operazioni in serata.

Descrizione dei Documenti acquisiti

- Atto rep. 56642 racc. 804 del 18/1/1981 a favore di ed altri con il quale gli acquirenti si attribuivano con il consenso degli altri suddividendi, premesso che i comparenti erano tutti comproprietari in regime di comunione dei beni del lotto di terreni agricolo individuato al catasto alla partita n. 15955, foglio 18, particella 83, are 72.24.
- Atto di compravendita rep. 15520, racc. 3350 contro , l'acquirente acquisiva l'intera e piena proprietà del lotto di mq 73, individuato al foglio 18, part. 439, mq 43 e l'unità indivisa in piena proprietà del tratto di terreno di 41.20 di cui al foglio 10, part. 10 di are 41.10.
- Concessione edilizia pratica n. 63/2002, pratica edilizia 59/2002 in cui il dirigente protempore concedeva , nella qualità di socio della la concessione per la realizzazione di in seminterrato di pertinenza della attività di manipolazione e trasformazione di prodotti agricoli di frutta secca e mandorle ai sensi dell'art. 22 l.r. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni;
- Il 27/1/2011 il responsabile pro-tempore dell'UTC di Adrano concedeva l'autorizzazione di agibilità costatati la attinenza dei documenti propedeutici alla istanza del proprietario, per l'immobile destinato alla lavorazione e trasformazione di prodotto agricoli (pistacchio e mandorle);
- Dall'Allegato "A" al n. 3.350 alla raccolta il responsabile di settore certificava che il terreno sito in Adrano al foglio 18, part. 70 a seguito dell'applicazione delle misure di salvaguardia ai sensi delle disposizioni vigenti aveva la destinazione ad area Z.T.O E1 "Produttivo Agricolo" ai

sensi del PRG approvato con D.A. 828/88 del 13/06/1988; ai sensi del PRG adottato dal commissario ad ACTA, con delibera del 04/02/2011 era destinato ad aree per attività agricole "E", ai sensi dell'art. 21 delle norme tecniche di attuazione;

- Concessione edilizia in sanatoria n. 107 del 7/9/2010 tramite la quale il responsabile, vista la relativa domanda ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 ex art 13 della L. 47/85, presentata il 06/08/2009, prot. 2396 dal Fallito, visto il certificato di idoneità statica del 29/07/2009 a firma del tecnico abilitato e depositato all'ufficio del genio civile di Catania al n° 17053 del 12/07/2010, avendo esaminato il progetto allegato per l'esecuzione dei seguenti lavori "Ampliamento di un insediamento produttivo per la lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli di frutta secca mandorle e pistacchio", composta da una sola elevazione dell'impianto sito in contrada Fiumata SS 684, KM 6,00, censito al catasto al doglio 18, particelle 281, 282, 279, 280, 70, 363, 364 destinato nel PRG vigente a zona E1/ produttivo/agricolo; visto, altresì, il contratto di comodato del 28/07/2010, registrato alla agenzia delle entrate al n. 7977 del 29/07/2010 ed avendo accertato, infine, che la dita ha il titolo di richiedere la concessione in qualità di comodataria e visto lo strumento urbanistico del vigente PRG, vista la normativa urbanistiche ed edilizia e viste le concessioni edilizie n. 14 del 22/04/2004 e n. 14 del 12*/04/2005, visto il certificato di idoneità statica del 29/07/2009 depositato presso il genio civile, e visto il parere favorevole del tecnico istruttore espresso il 22/09/2009, nonché quello del RESPONSABILE DELL'Ufficio Igiene Pubblica di Adrano; vispo poi il parere della commissione edilizia alla seduta del 8/10/2002 verbale n. 19; visto l'atto di vincolo del rapporto di superficie del 22/07/2010 rep 15348 di cui ai nn. 15644/43382, atteso di essere a carico del concessionario le spese per gli oneri di urbanizzazione primaria e

secondaria, per il trattamento dei rifiuti e per l'eventuale sistemazione di luoghi, fatti salvi i conguagli di eventuali degli oneri concessori, se dovuti, rilasciava alla società a

concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del dpr n. 380 /01 ex art. 13 della L. 47/85 per l'esecuzione dell'ampliamento dell'insediamento produttivo per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in conformità al progetto redatto;

- Il 7/12/2001 il dirigente pro-tempore dell'UTC di Adrano, considerata la pratica edilizia n. 79/2000 rilasciava la concessione edilizia n. 89, vista la normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche e successive modifiche ed integrazioni, vista la normativa in materia di sicurezza degli impianti tecnici, e considerati i regolamenti in merito al contenimento dei consumi energetici degli edifici, rilevata con esito positivo la conformità alle prescrizioni in materia di inquinamento acustico e quella in materia di viabilità...omissis.... visto infine il parere positivo del responsabile dell'Ufficio comunale di igiene rilasciava al fallito la concessione dei lavori di Realizzazione di un insediamento produttivo per la manipolazione e trasformazione di prodotti agricoli frutta secca di mandorle e pistacchio;
- Il 15/5/2012 il titolare della ditta operante nel settore della fornitura di impiantistica civile ed industriale Parasiliti dichiarava che il nuovo impianto elettrico del capannone era stato realizzato in modo conforme alla regola d'arte avendo rispettato il progetto e seguito le norme CEI 64-8, VIII edizione, avendo installato componenti e materiali adatti al luogo dell'installazione, avendo controllato l'impianto ai fini della sicurezza e funzionalità con esito positivo ed, infine, eseguito le verifiche di rito;

- Il 30/8/2008 l'impresa esecutrice dell'impianto delle celle frigorifere industriali dal 0°C a 8°C, rilasciava sotto la propria responsabilità che l'impianto e le strutture installate erano state realizzate in modo conforme alle disposizioni di legge in materia di sicurezza e salute vigenti. Infatti, premetteva che le strutture delle celle erano composte di pannelli costruiti secondo la normativa sanitaria ai sensi delle UNI CE 89/932/EEC e delle direttive sui pannelli di poliuretani, rispettando anche le normative sui rivestimenti dei pannelli prefabbricati in lamiera pre-verniciata. 6/10 per celle frigorifere idonee a vernice di contatto con gli alimenti ; a tal uopo dichiarava che le celle frigorifere erano state costruite con pannelli dello spessore di 8 cm, misura totale delle strutture L 16.3 x 4.3 e H= 5m, vernice alimentare profili sanitari compresi le due porte scorrevoli di 1.8x2.8.mq. Il Fornitore dei gruppi frigoriferi, ciascuno completo dei rispettivi quadri elettrici, compressori da 7,5 cavalli, dichiarava poi che ogni gruppo era compreso gas ecologico R. 104, il tutto conforme alla direttiva macchine fabbricanti CE 83/392/EEC, installato in perfetta regola d'arte in conformità alla L. 46/90.

Stato dei luoghi

L'immobile oggetto del mandato consta di un capannone industriale collocato nel comune di Adrano e precisamente in Contrada Fiumata al Km 6,00 sulla S.S. 284 Adrano - Bronte. Più dettagliatamente, esso è collocato sulle particelle di terreno n. 281 e 282 foglio 19 del catasto dei terreni di Adrano. Nello specifico, costa di un impianto, che si erge su un impalcatura di pilastri di metallo, costituito da profilati tubolari di ferro. La copertura è a falde ed è poggiata su sostegno non spingente a capriate e da travi longitudinali di materiale omogeneo ed equamente dimensionato per sostenere il carico della copertura; i pilastri sono costituiti da ferro angolare e sono ancorati su plinti di cemento. I pannelli laterali del capannone sono costituiti da profilati di

materiale isolante, a doppio strati, idoneo all'isolamento termo-acustico ed al riparo delle intemperie atmosferiche.

Quelli della copertura sono anche a doppio strato e si contraddistinguono per il carattere traspirante, idrorepellente ed al contempo isolante. .

Il capannone all'interno si articola in due grandi vani accorpati, di cui quello di dimensioni 13,5 x 16,71 mq è regolarmente autorizzato dalla concessione edilizia n. 89 del 7/12/2001. L'altro è invece regolamentato dalla relativa variante in sanatoria alla predetta concessione ed ha dimensione di 14,55 x 16,78 mq.

In entrambi l'altezza del colmo è di circa 8.5 mt. A Sud confina con proprietà la Male eds ad Est con terreno di Zammataro; a Nord ed a Ovest rispettivamente con proprietà della stessa ditta e di terzi.

Nello specifico, la porzione in sanatoria è destinata prevalentemente sul versante orientale all'alloggiamento delle celle frigorifere sul displuvio occidentale invece del capannone, che sono alimentate con appositi quadretti elettrica norma come da documentazione prodotta;

In entrambi e le porzioni del capannone i displuvi settentrionali sono installate due grandi portoni ad ante scorrevoli, che consentono agevolmente il carico e lo scarico delle merci ed al contempo l'ingresso dei mezzi all'interno del capannone; In entrambe le sezioni sul displuvio orientale ed occidentale sono collocati finestroni dotati di vetri opachi e grate, che consentono una adeguata illuminazione naturale dei locali; rimanendo all'interno del capannone, caratterizzato dalla presenza delle celle frigorifere, nello spazio adiacente a queste ultime sono collocate le apparecchiature per la lavorazione e la classificazione della frutta secca; nel displuvio sud est è invece installata una scala a chiocciola, da cui si accede all'altra sezione del capannone; quest'ultimo, infatti si organizza su due livelli, di cui quello superiore è destinato ad uffici e segreteria, arredato con scrivanie e dotato per strumento

per la video sorveglianza del plesso; La porzione sopraelevata è collegata tramite una scala di emergenza di ferro verniciato all'esterno.

I locali dell'amministrazione hanno a corredo anche un antibagno, le toilettes e le docce; Al piano terre in quest'ambito sono presenti i macchinari per la lavorazione e la catalogazione della frutta secca; l'ingrasso ai locali avviene tramite apertura della stessa specie di quelle descritte e l'illuminazione è altrettanto soddisfacente.

Stima dell'immobile

Per l'immobile oggetto di stima non si sono scorti vincoli di carattere né storico né artistico o di altri fattori ambientali che potrebbero concorrere all'inalienabilità del bene; da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale non si è avuto riscontro in merito all'abitabilità dell'appartamento.

Per la natura dei luoghi e per la loro collocazione prossima alle arterie stradali di comunicazione, nonché per la loro esposizione, il capannone potrebbe suscitare un certo interesse e potrebbe essere appetibile ad eventuali acquirenti, eventualmente interessati a rilevare il capannone ai fini di un'attività imprenditoriale. Al fine di ottenere un dato quanto più vicino alla realtà immobiliare in cui ricade la fattispecie in questione, ad avviso dello scrivente appare opportuno ricorrere per la risoluzione del quesito estimativo, al metodo di stima sintetico comparativo.

Quest'ultimo, com'è noto, consiste nel confrontare il bene da valutare con altri ad esso simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui siano noti i recenti valori di scambio. Dalle indagini di mercato effettuate e dai dati di mercato acquisiti, tenuto conto della zona in cui ricade l'immobile, potrebbe essere dedotto dalla interrogazione all'Agenzia delle Entrate per l'anno 2012.

Il prezzo al mq di immobili analoghi e con stato di conservazione e destinazione commerciale, congruenti a quello più comune nella zona in cui ricade l'immobile di interesse, potrebbe essere compreso fra 400 e 550 E.

In relazione allo stato di conservazione dell'immobile, nonché alla sua collocazione, a giudizio del sottoscritto potrebbe ritenersi plausibile applicare la quotazione di 470 E per mq di superficie;

La superficie netta del villino capannone è
 $(16,78 \times 14,55 + 13,5 \times 16,7) \text{mq} = 469,6 \text{mq}$.

A giudizio dello scrivente nel coacervo della superficie commerciale sono da compitare anche delle quote delle commerciali inerenti gli spazi adiacenti al capannone e il parcheggio e asservita alle manovre dei mezzi, nonché a passo carraio. Quindi a giudizio del sottoscritto appare verosimile tenere conto di questi ultimi applicando il prezzo per mq pari a 475 E

In virtù di tali presupposti il valore dell'immobile potrebbe desumersi in 475 E x 439,6 mq = 223.059 E. arrotondabili a 223.000 E circa .

Stima

La stima è stata effettuata, secondo due diversi criteri:

1) Metodo sintetico comparativo, che fa riferimento ai criteri basati sulla consistenza commerciale, e consente la stima sulla base dei correnti valori di mercato, in aderenza alla specificità del bene e dipendenti dalle sue caratteristiche.

2) Capitalizzazione diretta del reddito, determinato sulla scorta del canone locativo, annuale, lordo, stimato. Detraendo da quest'ultimo una quota,

dovuta a sfitti, inesigibilità, spese generali ed amministrative, imposte e tasse, si deduce il reddito netto; capitalizzando quest'ultimo al tasso corrente, si risale al valore commerciale;

Il più probabile valore di mercato del bene stimato, si ottiene dalla media dei valori ottenuti, rispettivamente applicando ciascuno dei metodi di stima.

Nella determinazione del valore finale si potrebbe tener conto anche di una leggera riduzione che rientra nelle tolleranze della stima, A tal guisa, quindi, si vuole intendere l'ottenimento di quel valore di mercato.

I calcoli sono riportati nel prospetto sottostante:

Stima per capitalizzazione diretta del reddito,					
	Reddito mensile Lordo [E]	Reddito annuo Lordo [E]	Reddito annuo netto [E] (=80%)	Tasso di Capitalizzazione	Valore di mercato [E]
[E]	845	10.143	7.303	3.5 %	208.663

Stima sintetica comparativa per consistenza immobiliare					
	Minimo prezzo per mq [E]	Massimo prezzo per mq [E]	Valore medio per mq [E]	Superficie	Valore di mercato [E]
[E]	400	550	475	470	223.059

Il valore di mercato si deduce dalla media dei due valori, calcolati applicando e per tanto potrebbe stimarsi in

$$V = [V1+V2]/2 = 215.861,3 \text{ E, arrotondati a } 215.000 \text{ E.}$$

Conclusioni

Il valore dell'immobile di proprietà del Fallito si aggira in circa 215.000. Trovandosi in un commerciale ed in comunicazione con le principali arterie urbane ed extra urbane potrebbe essere di interesse per potenziali acquirenti. Tale conclusione è avallata dal fatto che l'immobile possiede certificato di agibilità per l'attività, a cui è destinato.

Il canone locativo percepito è leggermente inferiore rispetto ai prezzi di mercato

Tanto si doveva per il mandato ricevuto.

Non avendo altro da osservare il sottoscritto ritiene evaso il mandato ricevuto.

CATANIA, lì 19/08/2013

Il C.T.U.

Dott. Ing. Filadelfo Bonanno