

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**Sezione Fallimentare**

G.D. Dott. Pietro A. Currò

**CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO**



**Oggetto:** Fallimento ..... e personale dei soci .....



**1.) PREMESSA**

1.1.) In data 27 maggio 2008 il Giudice Delegato dott. P.A. Currò, a seguito di istanza del Curatore del fallimento in oggetto datata 26 maggio 2008, incaricava lo scrivente di redigere la presente CTU.

In data 15 giugno 2009 veniva notificato detto incarico allo scrivente da parte del Curatore.

**2.) IL MANDATO**

Oggetto dell' incarico ricevuto è quello di “ *... **procedere all' aggiornamento della valutazione** (del compendio immobiliare oggetto del fallimento) **già effettuata, nonché agli ulteriori adempimenti richiesti dal Curatore nell' istanza ..... con riguardo al cespite sub 14)**”.*



Detto cespite consiste in un terreno edificabile sito in contrada Mezzocampo di Misterbianco per il quale le risultanze delle relazioni notarili hanno evidenziato un vincolo di destinazione.

**3.) OPERAZIONI PERITALI**

3.1.) Lo scrivente programmava ed effettuava gli accessi necessari per verificare le condizioni attuali degli immobili che già furono oggetto della stima redatta dallo scrivente nel contesto



Antonio Russo – Ingegnere  
Via De Caro 104 – 95126 CATANIA  
tel. 095 491910 - fax 095 7121887- cell. 333 2174592  
e-mail: antonio\_russo@iol.it

del concordato preventivo relativo alla .

già depositata nel giugno del 1999. Detti accessi, previa disponibilità delle parti, sono avvenuti in data 22 giugno, 7 luglio e 6 ottobre dell' anno 2009.

3.2.) Lo scrivente procedeva inoltre ad attingere le altre informazioni necessarie alla formazione del giudizio di stima anche rilevando nella stessa zona, ovvero in contesti omogenei e da potersi ritenere o rendere tali, le notizie disponibili sull' andamento del mercato immobiliare.

#### **4.) ESPLETAMENTO DEL MANDATO**

##### **4.a.) Identificazione e descrizione delle unità immobiliari oggetto della presente stima.**

Trattasi di **un compendio immobiliare costituito da fabbricati di diversa destinazione d' uso e terreni siti in sul territorio di diversi comuni.**

Per i dati identificativi si rimanda pertanto alla originaria stima, essendo oggetto della presente l' aggiornamento del valore di mercato più probabile.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono quelli descritti, periziati e stimati ai par. 4.1., 4.2., 4.3., 4.4., 4.5., 4.6., 4.7., 4.8. della relazione di stima di cui al p. 3.1. della presente.

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da unità immobiliari destinate ad uso residenziale, produttivo e commerciale.

Le caratteristiche complessive e strutturali delle unità immobiliari anzi dette appaiono sostanzialmente immutate rispetto a quanto rilevato nella stima originaria.

E' stato pertanto necessario rilevare le informazioni necessarie alla attribuzione dei diversi incrementi subiti dai valori commerciali dal 1999 al 2009 da unità simili in contesti

assimilabili.

Dall' analisi dell' andamento delle quotazioni di mercato nel decennio considerato è emerso che intorno al 1999 ha avuto inizio una forte impennata dei valori immobiliari, protrattasi sino al 2004, con rincari stimabili in circa il 40%. Successivamente, dal 2004 al 2007, nonostante una inversione di tendenza del numero di transazioni normalizzate (NTN) ed una conseguente diminuzione degli indicatori di intensità del mercato (IMI), si è registrato, per un effetto inerziale ben noto agli operatori, un ulteriore incremento mediamente stimabile nel 25% circa dei valori immobiliari. Dal 2007 in poi il mercato è stato contraddistinto da una sostanziale tenuta delle quotazioni a fronte di un allungamento della durata delle trattative. Tutto ciò in linea generale, fermo restando che alcune "diversità" negli andamenti prima esposti sono connesse con la specifica destinazione d' uso delle superfici, la loro specifica appetibilità per collocazione sul territorio e per condizioni d' uso.

Agli interventi di cui sopra va detratta una aliquota connessa con la vetustà della costruzione e pari a circa l' 1% annuo.

Per quanto attiene all' area scoperta, si è assunto un mero incremento di valore legato al recupero del valore della moneta, svalutatasi negli ultimi 10 anni di circa il 24%.

Per quanto riguarda quest' ultimo cespite, è stato inoltre possibile accertare, mediante colloqui intercorsi con i funzionari dell' Ufficio Tecnico del Comune di Misterbianco e l' accesso agli archivi dello stesso, quanto segue:

- 1) La Commissione Edilizia Comunale rilasciò nella seduta del 18/02/1991 parere favorevole sulla realizzazione del progetto presentato per la realizzazione di un

- capannone industriale, condizionato al vincolo a parcheggio di una parte del lotto;
- 2) I richiedenti provvedettero ad apporre il richiesto vincolo a parcheggio con atto notaio Russo in Catania, trascritto il 05/06/1991 ai nn. 23861 e successivamente trasmesso all' amministrazione;
- 3) Successivamente, a seguito dell' insediamento della commissione straordinaria che ha rilevato sindaco e giunta, il rilascio della concessione venne bloccato;
- 4) A nulla valse un atto di diffida al rilascio della concessione presentato dai richiedenti, che ritirarono inoltre le polizze fideiussorie già presentate.

Pertanto il suddetto atto di vincolo risulta cancellabile in quanto non ha sostanzialmente avuto effetto alcuno; per il resto l' area produttiva D1 nella quale ricade il terreno stimato, è regolata dall' art. 17.1 delle norme di attuazione che ricalcano quanto previsto nella relazione di stima già depositata.

**5.0.) Conclusioni**

La tabella 1 riassume i valori stimati al 1999 mentre nella tabella 2 sono raccolti quelli aggiornati all' attualità che, arrotondati in cifra tonda alle centinaia di euro, possono in particolare riassumersi come segue:

Riferimento relazione 14/06/1999 (n. paragr.)	Unità immobiliare	valore complessivo aggiornato al 2009 (€) in c.t.
4.1.	v. S. Catania 211 (CT) capannone uffici deposito	€ 229.600,00 € 36.400,00 € 95.600,00

area scoperta		€	111.600,00
a detrarre oneri ex C.E. in san.	€	30.243,72	€ 30.244,00
			€ <u>443.000,00</u>
<b>4.2. v. S. Catania 211 (CT)</b>			
appartamento p.r.		€	81.600,00
a detrarre oneri ex C.E. in san.	€	5.040,62	€ 5.040,62
			€ <u>76.600,00</u>
appartamento I p.		€	97.600,00
a detrarre oneri ex C.E. in san.	€	5.040,62	€ 5.040,62
			€ <u>92.600,00</u>
appartamento II p.		€	75.300,00
a detrarre oneri ex C.E. in san.	€	5.040,62	€ 5.040,62
			€ <u>70.300,00</u>
mansarda		€	32.000,00
a detrarre oneri ex C.E. in san.	€	2.313,73	€ 2.313,73
			€ <u>29.700,00</u>
<b>4.8. v. S. Catania 203 (CT)</b>			
bottega		€	<u>80.600,00</u>
<b>4.3. v. A. da Messina 5 (Acicastello)</b>			
appartamento sub 12		€	<u>156.200,00</u>
appartamento sub 14		€	<u>208.200,00</u>
appartamento sub 3		€	<u>171.400,00</u>
garage sub 40		€	<u>20.200,00</u>
<b>4.4. v. Mollica 2/4 (Acicastello)</b>			
appartamento		€	<u>340.600,00</u>

garage		€	<u>25.300,00</u>
deposito		€	<u>52.100,00</u>
<b>4.5.</b>	<b>v. Catania 77 (S. Gregorio)</b>		
appartamento		€	<u>204.600,00</u>
<b>4.6.</b>	<b>c. da Mezzocampo (Misterbianco)</b>		
terrreno		€	<u>832.500,00</u>
<b>4.7.</b>	<b>c.da Fondaco Parrino (Forza d' Agrò)</b>		
appartamento		€	96.600,00
a detrarre oneri ex C.E. in san.	€	<b>2.892,16</b>	€ <b>2.892,16</b>
		€	<u>93.700,00</u>
<b><u>TOTALE VALORE COMPENDIO</u></b>		€	<u><b>2.897.600,00</b></u>

ALLEGATI:

1. Tabella 1 – Riepilogo valori stima al 1999;
2. Tabella 2 – Aggiornamento stima al 2009.

Catania 14 ottobre 2009

IL C.T.U.

dott. ing. Antonio RUSSO

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Antonio Russo – Ingegnere  
Via De Caro 104 – 95126 CATANIA  
tel. 095 491910 - fax 095 7121887- cell. 333 2174592  
e-mail: antonio\_russo@iol.it