



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO

Dott. LAURINO A.

Causa: R.G. 114/2016

FALLIMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE TECNICA

ASTE
II C.T.U.
GIUDIZIARIE.it

Ing. Giuseppe Finocchiaro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO
PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA

Ing. Giuseppe Finocchiaro

Via Musumeci 139 – 95128 Catania
Tel/fax 095-442323 – cell 338-7195276
e-mail finocchiaropeppe@tiscali.it



TRIBUNALE DI CATANIA

GIUDICE DELEGATO

Dott. LAURINO A.

Causa: **R.G. 114/2016**

Fallimento [REDACTED]



OGGETTO: “Relazione di consulenza tecnica relativa al procedimento iscritto al
R.G. 114/2016 – Fallimento [REDACTED]”

Premessa:

Con ordinanza depositata in cancelleria, notificatami a mezzo *pec* in data 19/07/2016 dal Curatore del Fallimento, Avv. G. Cucuzza, la S.V. nominava il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Finocchiaro, avente studio in via Musumeci, 139 – Catania, C.T.U. nel procedimento di cui all’oggetto e gli affidava l’incarico di: “*Stimare i beni mobili ed immobili (impianti, attrezzature, mezzi e capannoni), facenti parte dell’attivo della società fallita [REDACTED] sita nel comune di Misterbianco (CT), strada Cardillo n°24*”.



STUDIO

PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA

Ing. Giuseppe Finocchiaro

Via Musumeci 139 – 95128 Catania
Tel/fax 095-442323 – cell 338-7195276
e-mail finocchiaropeppe@tiscali.it



Giorno 26/07/2016 alle ore 15.30, in Misterbianco, starda Cardillo n°24, presso la sede della SIMEI spa, come da verbale trascritto, iniziava l'inventario della società con riferimento a mezzi, attrezzature per movimento terra, attrezzatura elettrica e speciale, capannoni ed uffici; sono presenti oltre al nominato CTU: il Curatore Avv. Cucuzza, l'avv. Guidotto, il Cancelliere Dott.ssa Montepiano, nonché gli ausiliari nominati dal Curatore, il Direttore della società il sig. [REDACTED]

Si procedeva, con i presenti, ad una ispezione generale dei luoghi e successivamente, al reperimento della documentazione richiesta in sede, il CTU con gli ausiliari e coadiuvato dall'Avv. Guidotto, effettuava sopralluogo dettagliato dei mezzi presenti nei capannoni industriali, delle attrezzature varie, sia per movimento terra che, elettrica, presenti in tutto lo stabilimento, con le dovute fotografie, e sulla scorta delle schede dei mezzi presenti.

Le operazioni di inventario della [REDACTED] proseguivano nei giorni 27 e 28 Luglio, nonché nei successivi giorni del 2 e 3 Agosto.

Giorno 28 Luglio si inventariava anche il capannone industriale esterno (denominato "Capannone Chicco"), sito in c.da Mezzocampo s.n., di fronte alla sede principale della [REDACTED] con i relativi mezzi ed attrezzature, presenti nello stesso.

Giorno 3 Agosto ci si recava a Gagliano Castelferrato (EN), al fine di inventariare quanto presente nel deposito sito in via A. Gramsci, s.n., facente parte del fallimento della [REDACTED]

Non avendo altro da annotare e dichiarare, ultimato l'inventario, si chiudevano le operazioni peritali in data 3 Agosto 2016.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione di consulenza tecnica e stima, articolata nei seguenti capitoli e allegati:

cap. 1) stima delle attrezzature e dei macchinari facenti parte del fallimento [REDACTED] spa e presenti nello stabilimento;



STUDIO
PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA

Ing. Giuseppe Finocchiaro

Via Musumeci 139 – 95128 Catania
Tel/fax 095-442323 – cell 338-7195276
e-mail finocchiaroeppe@tiscali.it



- cap. 2) metodologia e stima degli immobili;
- cap. 3) stima degli immobili facenti parte del fallimento [REDACTED]
- cap. 4) calcolo del valore locativo dell'immobile adibito ad uffici;
- cap. 5) conclusioni;
- all. a) foto rilievi;
- all. b) tabella Osservatorio valori immobiliari (OMI) - Agenzia del Territorio





— OMISSIS —



STUDIO

PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA

Ing. Giuseppe Finocchiaro

Via Musumeci 139 – 95128 Catania
Tel/fax 095-442323 – cell 338-7195276
e-mail finocchiaropeppe@tiscali.it



CAPITOLO 2)

Metodologia e stima degli immobili

In riferimento al mandato ricevuto, sono state prese in considerazione tutte le indagini di mercato disponibili al fine di poter dare una stima reale del bene in oggetto.

Il metodo di stima adoperato per la valutazione dei beni immobili descritti nel capitolo precedente, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tale bene dalla media dei valori ottenuti sulla base di due metodi di stima, quali quello della stima diretta sintetica e quello della stima tramite capitalizzazione del reddito degli immobili presi in considerazione.

Il primo si basa su un prezzo corrente di mercato stabilito per unità di misura (metro quadro), con riferimento alla zona di ubicazione dell'immobile, alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che allo stato di manutenzione.

Il secondo consiste nel determinare il valore capitale dell'immobile, basandosi sul reddito che esso dà o che presumibilmente potrebbe dare.

Tutto questo è stato avallato da indagini di mercato nel settore immobiliare e dalla consultazione dell'Agenzia del Territorio (banca dati OMI), dove si è stimato un probabile valore medio di mercato.



STUDIO

PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA

Ing. Giuseppe Finocchiaro

Via Musumeci 139 – 95128 Catania
Tel/fax 095-442323 – cell 338-7195276
e-mail finocchiaropeppe@tiscali.it



CAPITOLO 3)

Stima degli immobili facenti parte del fallimento [REDACTED]

Il valore delle strutture degli edifici costituenti lo stabilimento, pertanto, è stato ottenuto applicando i criteri descritti nel capitolo precedente, ed ottenendo i seguenti risultati:

Ufficio sito in Misterbianco (CT), strada Cardillo n°24, p.T e 1°, censito al N.C.E.U del comune di Misterbianco al foglio 22, particella 452, categoria A/10, consistenza 16 vani, rendita € 2.561,63.

E' costituito dall'ala nord di un corpo di fabbrica (avente un'area di sedime di circa mq 240), dotato di un terreno circostante.

Il corpo di fabbrica è costituito da due elevazioni con copertura a falda inclinata rivestita in tegole.

Internamente la pavimentazione è rifinita con piastrelle in gres porcellanato.

L'accesso esterno al capannone avviene direttamente dalla strada Cardillo n°24 attraverso un cancello metallico di tipo scorrevole.

Il fabbricato è composto da:

- al *piano terra* da sei vani adibiti a magazzino + due vani adibiti ad ufficio, dotati di servizi igienici, con altezza di mt.3;
- al *piano primo* da otto vani disimpegnati da un corridoio, dotati di servizi igienici ed avente altezza di mt.3

In totale risulta avere una superficie coperta di circa mq.420, una superficie scoperta (terreno di pertinenza) di circa mq.890 (1/2 di mq.1780).

L'immobile in questione ha dunque una superficie commerciale di circa mq.509, nello specifico: mq 420 (uffici) + mq 890 x 0,10 (terreno di pertinenza).



STUDIO

PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA

Ing. Giuseppe Finocchiaro

Via Musumeci 139 – 95128 Catania
Tel/fax 095-442323 – cell 338-7195276
e-mail finocchiaro@tiscali.it



Le condizioni esterne dell'intero corpo di fabbrica appaiono discrete.

Le condizioni interne del fabbricato in questione appaiono in buone condizioni, mentre in relazione allo stato di manutenzione, si possono rilevare le seguenti caratteristiche e rifiniture:

- a) la tipologia costruttiva è del tipo realizzata in calcestruzzo armato posato in opera;
- b) l'altezza media è di mt.3;
- c) la pavimentazione è di tipo piastrelle in gres porcellanato;
- d) le pareti dei servizi igienici sono rivestite in piastrelle di ceramica;
- e) le pareti ed i soffitti degli altri ambienti sono rifiniti con intonaco civile e tinti con idropittura;
- f) gli infissi interni sono in legno tamburato;
- g) gli infissi esterni sono in alluminio e con avvolgibili;
- h) gli impianti elettrici risultano a norma in riferimento alla ex L.46/90 e s.m.i;
- i) gli uffici sono dotati di riscaldamento/raffrescamento autonomo con pompe di calore;
- j) gli uffici sono dotati di ADSL e telefoni centralizzati.

Il fabbricato in questione confina a Nord ed Ovest con area libera, ad Est con area di pertinenza, a Sud con altra ditta.

La valutazione con metodo di stima sintetico o comparativo, terrà conto sia delle caratteristiche intrinseche, sia quelle estrinseche.

In riferimento alle caratteristiche intrinseche dell'immobile (rif. uffici), è sito in zona commerciale ed industriale del Comune di Misterbianco (CT).

L'immobile insiste su un'area commerciale di circa mq.509, risulta libero su tre lati d'area e si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche, la zona dove ricade l'immobile, strada Cardillo, è ubicata in zona periferica a Sud del Comune di Misterbianco.

L'immobile sorge in posizione discretamente servita da attività di vario genere e ben collegato alla rete viaria principale (S.S. 121 e tangenziale).



STUDIO

PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA

Ing. Giuseppe Finocchiaro

Via Musumeci 139 – 95128 Catania
Tel/fax 095-442323 – cell 338-7195276
e-mail finocchiaropeppe@tiscali.it



La zona è caratterizzata da capannoni industriali e commerciali di medio e grande entità, comunque vicino al nucleo cittadino.

Sulla base delle considerazioni fatte sin d'ora, in riferimento alla quotazione indicata dall'Osservatorio dei valori immobiliari (OMI) e dalle indagini svolte in zona, si è desunto un valore dell'immobile, adibito ad ufficio, di: mq.509 x 610 €/mq = € 310.490,00

Fabbricato magazzino sito in Misterbianco (CT), strada Cardillo n°24-28, p.T, censito al N.C.E.U del comune di Misterbianco al foglio 22, particella 451, categoria C/2, consistenza mq.100, costituito da un corpo di fabbrica isolato con un'area di sedime di circa mq.115, dotato di un terreno circostante.

Il corpo di fabbrica è costituito da una elevazione con copertura piana non calpestabile.

L'accesso esterno al capannone avviene direttamente dalla strada Cardillo n°24, attraverso il cancello metallico scorrevole.

Il fabbricato è composto da:

- un piano terra costituito da tre vani adibiti a deposito + due vani adibiti a ripostigli, vente altezza media di circa mt.2,90.

In totale risulta avere una superficie coperta di circa mq.115, ed una superficie scoperta (terreno di pertinenza) di mq.890 (½ di mq.1780).

Pertanto l'immobile in questione risulta avere una superficie commerciale di circa mq.204, nello specifico: mq.115 (magazzino) + mq 890 x 0,10 (terreno di pertinenza).

Le condizioni esterne ed interne dell'intero corpo di fabbrica appaiono mediocri.

Esso confina, interamente, con area di pertinenza.

Per quanto riguarda la valutazione di stima, si possono prendere le considerazioni fatte in precedenza per gli uffici, per tanto dai dati ricavati dalle tabelle fornite dall'Osservatorio OMI, si desume quanto segue: magazzino mq.204 x 505 €/mq. =

€ 103.020,00



STUDIO

PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA

Ing. Giuseppe Finocchiaro

Via Musumeci 139 – 95128 Catania
Tel/fax 095-442323 – cell 338-7195276
e-mail finocchiaropeppe@tiscali.it



Capannone industriale: sito in Misterbianco (CT), c.da Mezzocampo s.n., p.T, censito al N.C.E.U del comune di Misterbianco al foglio 20, particella 110, sub 1, categoria D/7, rendita €11.878,51 è costituito da un corpo di fabbrica isolato (avente un'area di sedime di circa mq.1.950, dotato di terreno circostante.

Ufficio: sito in Misterbianco (CT), c.da Mezzocampo s.n., p.1°, censito al N.C.E.U del comune di Misterbianco al foglio 20, particella 110, sub 2, categoria A/2, consistenza vani 6, superficie catastale mq.133

Il corpo di fabbrica, realizzato intorno alla fine degli anni '70, è formato da due elevazioni con copertura realizzata ad una falda inclinata e rivestita con pannelli in fibrocemento.

L'accesso all'area esterna al capannone avviene direttamente dalla strada cardillo s.n. attraverso un cancello metallico di tipo scorrevole.

Il fabbricato è composto da:

- al piano terra un unico grande locale adibito a deposito di altezza circa mt.7 + una zona ad ovest adibita ad uffici e dotata di servizi igienici con altezza di circa mt.2,95;
- al piano primo una zona adibita ad uffici e dotata di servizi igienici ed avente altezza di mt.2,40.

In totale risulta avere una superficie coperta (locale magazzino ed uffici al piano terra ed uffici al piano primo) di circa mq.2.080, una superficie scoperta (terreno di pertinenza) di circa mq.2.200.

L'immobile in questione ha dunque una superficie commerciale di circa mq.2.300, nello specifico: mq 2.080 (magazzino ed uffici.T e 1°) + mq 2.200 x 0,10 (terreno di pertinenza).

Le condizioni esterne dell'intero corpo d fabbrica appaiono in pessime condizioni.

Le condizioni interne dl fabbricato in questione appaiono in discrete, mentre in relazione allo stato di manutenzione, si possono rilevare le seguenti caratteristiche e rifiniture:



STUDIO

PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA

Ing. Giuseppe Finocchiaro

Via Musumeci 139 – 95128 Catania
Tel/fax 095-442323 – cell 338-7195276
e-mail finocchiaropeppe@tiscali.it



- a) la tipologia costruttiva è del tipo realizzata in calcestruzzo armato posato in opera ed on cls autoportante prefabbricato;
- b) l'altezza media interna è di mt.7 per il magazzino e di mt.2,95 e mt.2,40 per la zona uffici;
- c) la pavimentazione è di tipo industriale;
- d) le pareti dei servizi igienici sono rivestite in piastrelle di ceramica;
- e) le pareti ed i soffitti degli altri ambienti sono rifiniti con intonaco civile e tinti con idropittura o con pannelli di copertura lasciati a faccia vista;
- f) gli infissi interni sono in legno tamburato;
- g) gli infissi esterni sono in alluminio e vetro non a T.T.;
- h) gli impianti elettrici risultano a norma in riferimento alla ex L.46/90 e s.m.i per quanto riguarda la zona magazzino, mentre non risultano a norma la zona uffici;
- i) gli uffici sono privi di impianto riscaldamento/raffrescamento autonomo.

Il fabbricato in questione confina a Nord, Est ed Ovest con area libera di pertinenza, a Sud con altra ditta.

La valutazione con metodo di stima sintetico o comparativo, terrà conto sia delle caratteristiche intrinseche, sia quelle estrinseche.

In riferimento alle caratteristiche intrinseche dell'immobile (rif. uffici), è sito in zona commerciale ed industriale del Comune di Misterbianco (CT).

L'immobile insiste su un area commerciale di circa mq.2.300, risulta libero su tre lati d'area e si presenta in condizioni di manutenzione molto mediocre.

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche, la zona dove ricade l'immobile, c.da Mezzocampo, oggi strada Cardillo, è ubicata in zona periferica a Sud del Comune di Misterbianco.

L'immobile sorge in posizione discretamente servita da attività di vario genere e ben collegato alla rete viaria principale (S.S. 121 e tangenziale).

La zona è caratterizzata da capannoni industriali e commerciali di medio e grande entità, comunque vicino al nucleo cittadino.



STUDIO

PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA

Ing. Giuseppe Finocchiaro

Via Musumeci 139 – 95128 Catania
Tel/fax 095-442323 – cell 338-7195276
e-mail finocchiaropeppe@tiscali.it



Sulla base delle considerazioni fatte sin d'ora, in riferimento alla quotazione indicata dall'Osservatorio dei valori immobiliari (OMI) e dalle indagini svolte in zona, si è desunto un valore dell'immobile, adibito a Capannone industriale di: mq.2.100 x 385 €/mq. = € 808.500,00 ed ufficio, di: mq.200 x 610 €/mq = € 122.000,00



Riassumendo quanto valutato e stimato, si deduce che:

- Uffici (**Foglio 22 particella 452 cat. A/10**) valore € 310.490
- Magazzino (**Foglio 22 particella 451 cat. C/2**) valore € 103.020
- Capannone industriale (**Foglio 20 particella 110 sub 1 cat. D/7**) valore € 808.500
- Capannone uffici (**Foglio 20 particella 110 sub 2 cat. A/2**) valore € 122.000

Alla luce di quanto applicato, si può stimare lo stabilimento, nella sua parte immobiliare, pari ad un valore di: **Valore Totale stabilimento immobiliare (arrotondato)**

€ 1.344.000,00



STUDIO

PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA

Ing. Giuseppe Finocchiaro

Via Musumeci 139 – 95128 Catania
Tel/fax 095-442323 – cell 338-7195276
e-mail finocchiaropeppe@tiscali.it



CAPITOLO 4)

Calcolo del valore locativo dell'immobile adibito ad *uffici*



In riferimento alla stima del valore locativo, si procede alla formulazione del più probabile valore locativo annuo, finalizzato alla formulazione del giudizio di stima dell'immobile in esame e precisamente del capannone adibito ad **Ufficio** sito in Misterbianco (CT), strada Cardillo n°24, p.T e 1°, censito al N.C.E.U del Comune di Misterbianco al foglio 22, particella 452, categoria A/10, consistenza 16 vani, rendita € 2.561,63

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona e dell'immobile, vengono considerati i seguenti valori unitari, a metro quadro, ricavati dalla tabella allegata alla presente relazione e presa dall'Agenzia del Territorio con le quotazioni del valore del mercato immobiliare (OMI):

Valore medio ordinario di locazione mensile unitario = $(1,7+2,5)/2 = 2,10$ €/mq

Valore di locazione mensile ordinario dell'immobile = €/mq $2,10 * mq 509 = € 1.068,90$

Pertanto, il Valore annuo di locazione ordinario sarà: € 1.068,90*12 = € 12.826.80



STUDIO

PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA

Ing. Giuseppe Finocchiaro

Via Musumeci 139 – 95128 Catania
Tel/fax 095-442323 – cell 338-7195276
e-mail finocchiaropeppe@tiscali.it



CAPITOLO 5)

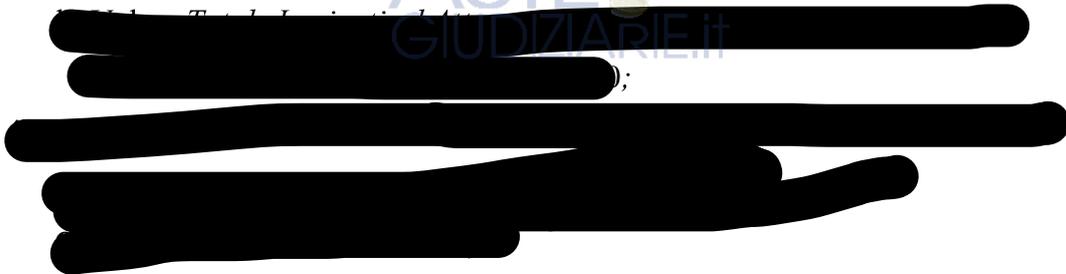
CONCLUSIONE



Riassumendo quanto fin qui fedelmente riportato e trascritto, a conclusione delle valutazioni in merito, il sottoscritto CTU fa presente quanto segue:

- 1) Sono stati ispezionati i luoghi oggetto del fallimento, al fine di valutare lo stato dei luoghi così come ordinato dal Giudice Delegato del Tribunale di Catania;
- 2) Sono state accertate le condizioni sia degli immobili che delle attrezzature, macchinari e impianti con adeguata documentazione tecnica e fotografica in relazione a quanto richiesto dal sig. Giudice;
- 3) Lo scrivente ritiene che la stima, così come riportata nelle tabelle riepilogative, allegate, possa essere così riassunta:

a) *Valore Totale del bene immobiliare (stabilimento), € 1.344.000;*



- 4) E' stato infine calcolato il valore locativo annuo dell'immobile adibito ad *uffici* della [redacted] censito al N.C.E.U del Comune di Misterbianco al foglio 22, particella 452, categoria A/10, consistenza 16 vani, pari ad € **12.826.80** annui.

Il sottoscritto CTU ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto.

Tanto si riferisce e si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Catania, li

Il C.T.U.

Ing. Giuseppe Finocchiaro



STUDIO

PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA

Ing. Giuseppe Finocchiaro

Via Musumeci 139 – 95128 Catania
Tel/fax 095-442323 – cell 338-7195276
e-mail finocchiaroeppe@tiscali.it



ALL. B) Tabella Osservatorio valori immobiliari (OMI) - Agenzia del territorio



Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Provincia: CATANIA

Comune: MISTERBIANCO

Fascia/zona: Extraurbana/AREE PERIFERICHE A SUD : C.DE - CUBA - MEZZO CAMPO/P - CARDILLO BOVARA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	320	450	L	1,8	2,6	L
Magazzini	NORMALE	430	580	L	1,9	2,6	L
Uffici	NORMALE	490	730	L	1,7	2,5	L

