

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DOTT. Sebastiano Cassaniti

Commissario Giudiziale Dott.ssa Avv. Anna Rita Lo Giudice

Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Oggetto:



Consulenza tecnica d'ufficio inerente

Il concordato preventivo n. 14/2020 Reg. Gen.

Valverde, li 25/10/2021



Il Consulente Tecnico D'Ufficio
(Dott. Ing. Giuseppe Raciti)



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DOTT. Sebastiano Cassaniti

Commissario Giudiziale Dott.ssa Avv. Anna Rita Lo Giudice

Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: Perizia tecnica estimativa d'ufficio inerente il concordato preventivo n. 14/2020

PREMESSA E CRONISTORIA

Con ordinanza ed autorizzazione del Giudice Dott. Sebastiano Cassaniti, il Commissario Giudiziale Avv. Anna Rita Lo Giudice nominava C.T.U. nel procedimento in oggetto, il sottoscritto ing. Giuseppe Raciti, iscritto con n. A3731 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania. (vedere allegato 1. Verbale di conferimento incarico), incarico datato 13/09/2021.

Accettato l'incarico, il sottoscritto C.T.U. si prodigava urgentemente ad effettuare il sopralluogo e contattare le parti al fine di poter adempiere al mandato ricevuto nel tempo previsto dal Giudice e fissato per il 31/10/2021. In data 21/09/2021 il sottoscritto eseguiva il sopralluogo presso gli immobili e terreni siti in Adrano alla presenza dell'amministratore unico della Società [REDACTED]. In tale occasione il sottoscritto eseguiva visione dettagliata dei luoghi effettuando rilievo fotografico.

In data 24/09/2021 il sottoscritto si recava col proprio collaboratore Ing. Salvatore Passamonte, presso gli immobili siti in Roma Via Di Ripetta 138 siti al piano secondo e terzo. Sui luoghi era presente l'amministratore unico della Società [REDACTED] che consentiva l'accesso agli stessi. In tale occasione il sottoscritto eseguiva visione dettagliata dei luoghi effettuando rilievo fotografico e metrico. Ultimata tale fase, si chiudevano le operazioni presso tali immobili.

In data 25/09/2021 il sottoscritto si recava col proprio collaboratore Ing. Salvatore Passamonte, presso gli immobili siti in Udine. Sui luoghi era presente l'amministratore unico della Società [REDACTED] che consentiva l'accesso agli stessi. In tale occasione il sottoscritto eseguiva visione dettagliata dei luoghi effettuando rilievo fotografico e metrico. Ultimata tale fase, si chiudevano definitivamente le operazioni peritali avendo visionato tutti gli immobili oggetto di mandato giudiziario. (vedere allegato 1. Verbale di sopralluogo del 21-24 e 25/09/2021).

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.euICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI
11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016**SEZIONE 3:****Immobili:**

1. *Magazzino/Deposito sito in Udine Via Forgaria a piano terra, riportato al NCEU del Comune di Udine al foglio 19 particella 1070 sub 1- zona censuaria 3- categoria C/2 classe 2° consistenza 331 mq- superficie catastale totale 409 mq. -rendita Euro 632,50;*
2. *Immobile per civile abitazione a servizio del Magazzino/Deposito di cui al punto 1. sito in Udine Via Forgaria a piano terra e primo, riportato al NCEU del Comune di Udine al foglio 19 particella 1070 sub 2- zona censuaria 3- categoria A/3 classe 3° consistenza 5 vani- superficie catastale totale 101,0 mq. e superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq. 99,0 -rendita Euro 271,14;*
3. *Lotto di terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19 particella 1845- categoria F/1 -Via Vicinale. Lotto di terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19 particella 1845- superficie 255,0;*
4. *Lotto di terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19 particella 1846- qualità Seminativo Arborato di classe seconda- della superficie di mq. 30,0 con reddito domenicale di € 0,25 e Reddito Agrario di € 0,13;*
5. *Lotto di terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19 particella 1848- qualità Seminativo Arborato di classe seconda- della superficie di mq. 245,0 con reddito domenicale di € 2,02 e Reddito Agrario di € 1,08;*
6. *Lotto di terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19 particella 139- qualità Seminativo Arborato di classe seconda- della superficie di mq. 1.755,0 con reddito domenicale di € 14,50 e Reddito Agrario di € 7,70;*
7. *Lotto di terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19 particella 1994- qualità Seminativo Arborato di classe seconda- della superficie di mq. 203,0 con reddito domenicale di € 1,68 e Reddito Agrario di € 0,89;*
8. *Lotto di terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19 particella 1847- qualità Seminativo Arborato di classe seconda- della superficie di mq. 700,0 con reddito domenicale di € 5,78 e Reddito Agrario di € 3,07.*

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania


 ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

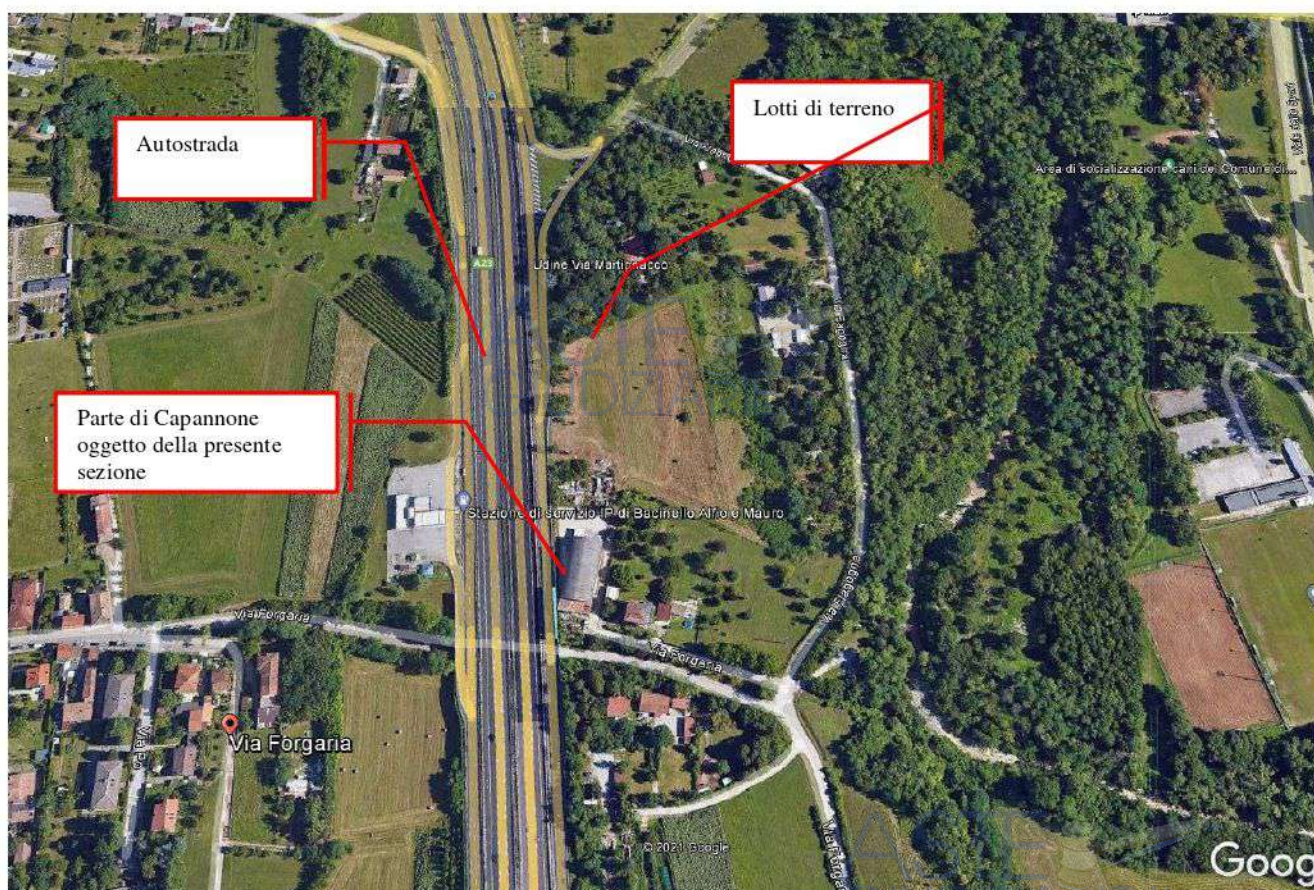
Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI****1.1. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo**

A seguito di sopralluogo, il CTU ha appurato che trattasi di immobili ubicati nella zona periferica a nord di Udine (codice zona Agenzia delle entrate D/1) del Comune di Udine (UD) a destinazione prevalentemente commerciale, artigianale ed industriale, a confine con la autostrada Palmanova- Tarvisio e riguardano un capannone ad unica elevazione fuori terra ed accessori, un immobile a destinazione residenziale di pertinenza del capannone, una corte esterna gravata da servitù di passaggio a favore dei proprietari delle particelle 1844, 1996 e 1995 che per metà è rappresentato dalla stessa Società ██████████ S.r.l. e di lotti di terreno quasi adiacenti il capannone, in parte non coltivati ed in parte a boschetto, il cui accesso è garantito mediante imposizione di servitù di passaggio dalla particella 1996 di proprietà per metà della stessa società ██████████ srl e per metà di altra ditta proprietaria.

**Figura 21- Visualizzazione satellitare dei luoghi e localizzazione del capannone**

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016



Figura 22- Visualizzazione satellitare ingrandita dell'edificio e dei lotti di terreno oggetto di valutazione



Figura 23- Visualizzazione dell'edificio e dei lotti di terreno nell'estratto di mappa catastale

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.– Tribunale di Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

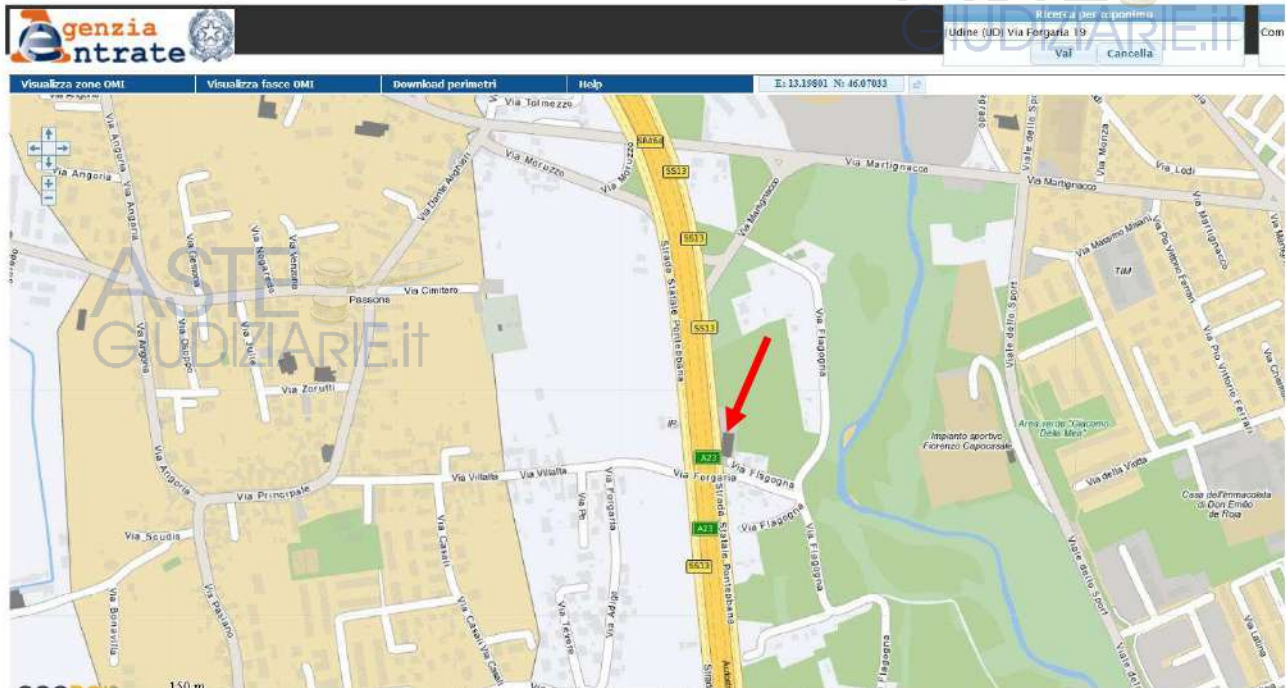
Pec: giuseppe.raciti@ingpec.euICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI
11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

Figura 24- Visualizzazione delle zone e fasce OMI

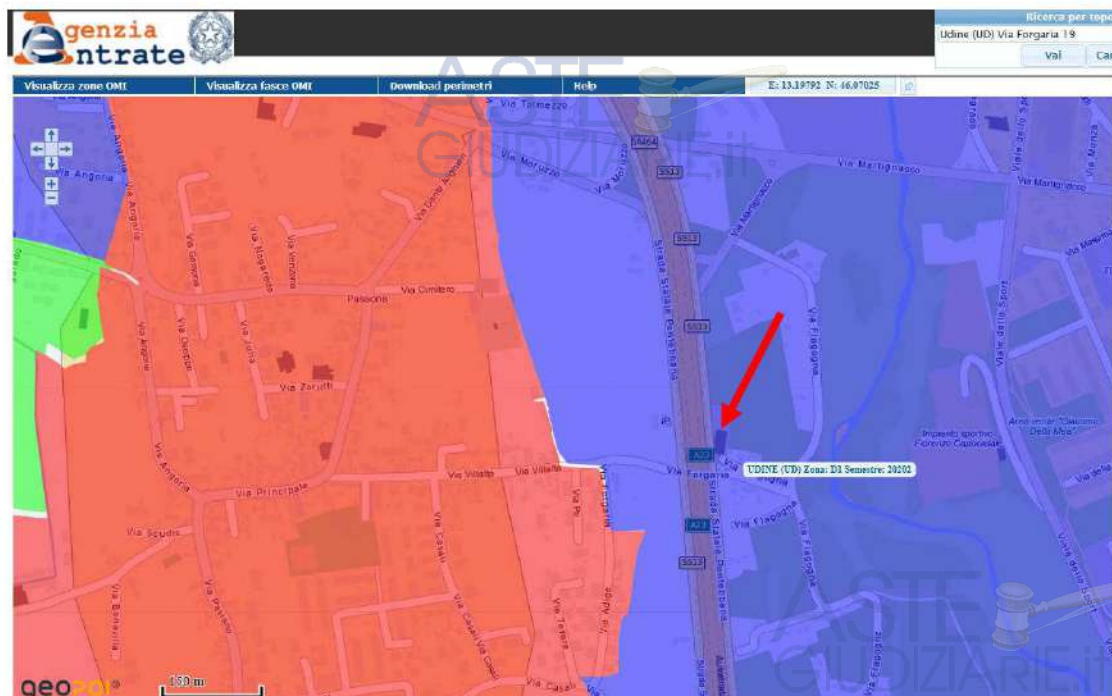


Figura 25- Visualizzazione della Zona OMI dell'Agenzia delle Entrate in cui ricade l'edificio oggetto di valutazione

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ASIE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016



Figura 26- Visualizzazione dell'edificio lungo la Via Forgia- visualizzazione della facciata sud della struttura con individuazione del piano terra costituente accessorio del capannone e del piano primo costituente immobile a carattere residenziale di pertinenza dello stesso capannone



Figura 27- Visualizzazione dell'ingresso carrabile e pedonale costituente corte del fabbricato ed individuato con la particella 1070

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.– Tribunale di Catania

ASIE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it**CARATTERISTICHE GENERALI E DATI TECNICI**

L'immobile principale oggetto di stima è un magazzino/deposito in unica elevazione fuori terra con struttura in conglomerato cementizio armato avente altezza media di mt. 9,10 ed avente copertura a volta anch'essa con struttura in conglomerato cementizio armato del tipo prefabbricato con struttura reticolare. Tale deposito è dotato di vani di servizio ed accessori quali bagni ecc..... Tale immobile è dotato di corte esterna contraddistinta con la particella 1070. Arrivando dalla Via Forgaria, ci si immette direttamente sulla particella 1070 che lungo il confine sud antistante la facciata sud del fabbricato non risulta delimitata fisicamente. Tale particella 1070 inizia ad essere delimitata in corrispondenza del fabbricato lungo il suo confine sud, dove a sud est insiste un cancello pedonale e carrabile che consente ai mezzi pesanti e non, di poter raggiungere il capannone e da qui mediante porte su facciata di poter scaricare o approvvigionarsi. La particella 1070 costituente corte di parte del fabbricato, lo circonda lungo i prospetti sud, est ed ovest. Lungo il prospetto est tale corte a limite con la parte di fabbricato oggetto della presente sezione e facente parte della particella 1070, rappresenta un'area in terra battuta che rappresenta il passaggio per raggiungere la porzione rimanente di fabbricato contraddistinta con la particella 1844, la sua corte ed i terreni posti a nord tra cui quelli appartenenti alla stessa proprietà [REDACTED] Srl. Si sottolinea che la particella 1844 rappresentante la rimanente porzione di capannone adiacente quello oggetto della presente sezione, compresa la sua corte ed i lotti di terreno adiacenti contraddistinti con la particella 1995 e 1996 appartengono solo per metà alla società [REDACTED] s.r.l.

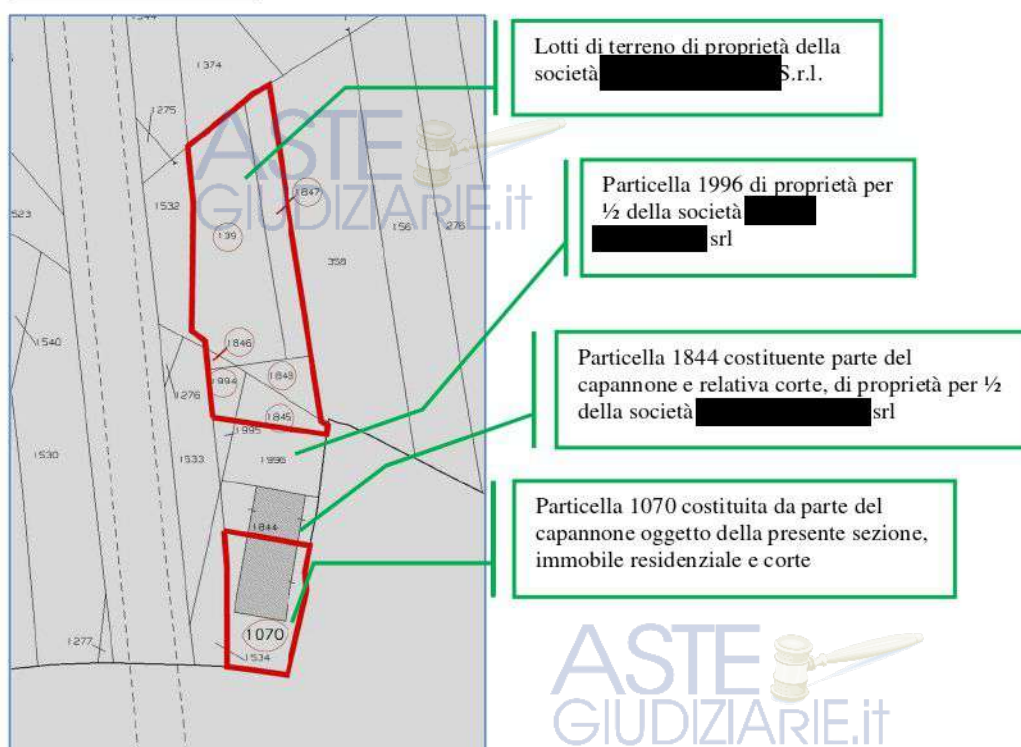


Figura 30- Visualizzazione dei lotti di terreno facenti parte della presente sezione

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

Il capannone al momento del sopralluogo risultava non fisicamente separato dalla rimanente parte contraddistinta con la particella 1844 appartenente per 1/2 solo alla società [REDACTED] S.r.l..

Lungo il prospetto sud e sulla particella 1070, l'edificio presenta un accesso diretto al vano di servizio del capannone posto in posizione pressochè centrale rispetto al prospetto, mentre lungo il lato ovest di tale prospetto ritroviamo l'ingresso al vano scala dell'appartamento posto a piano primo e di pertinenza del capannone.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia nella presente sezione è così censito:

- ✚ **Magazzino/Deposito sito in Udine Via Forgaria a piano terra, riportato al NCEU del Comune di Udine al foglio 19 particella 1070 sub 1- zona censuaria 3- categoria C/2 classe 2° consistenza 331 mq- superficie catastale totale 409 mq. -rendita Euro 632,50;**
- ✚ **Immobile per civile abitazione a servizio del Magazzino/Deposito di cui al punto 1. sito in Udine Via Forgaria a piano terra e primo, riportato al NCEU del Comune di Udine al foglio 19 particella 1070 sub 2- zona censuaria 3- categoria A/3 classe 3° consistenza 5 vani- superficie catastale totale 101,0 mq. e superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq. 99,0 -rendita Euro 271,14;**

1. Indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire indagine catastale e satellitare dei luoghi, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno sia effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio al fine di acquisire visura catastale storica ed estratto di mappa catastale aggiornati oltre che planimetria catastale.

2. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo**Capannone**

Si accede ad esso mediante l'area esterna allo stesso contraddistinta con la particella 1070. Esso è costituito da un unico locale privo di pilastatura portante centrale così da renderlo versatile a diversi usi. Esso è costituito da un blocco bagni con ampio disimpegno, un vano destinato alla mensa ed un vano di

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

servizio. Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava nel possesso del legale rappresentante della società XXXXXXXXXX S.r.l.. Dal sopralluogo eseguito si evidenziavano delle difformità interne al capannone rispetto alla planimetria catastale. Si sottolinea che il sottoscritto baserà la descrizione dell'immobile secondo gli elaborati grafici dello stato di fatto così come ai fini valutativi, detraendo eventuali costi di ripristino dello stato quo ante o eventuale costo di regolarizzazione.

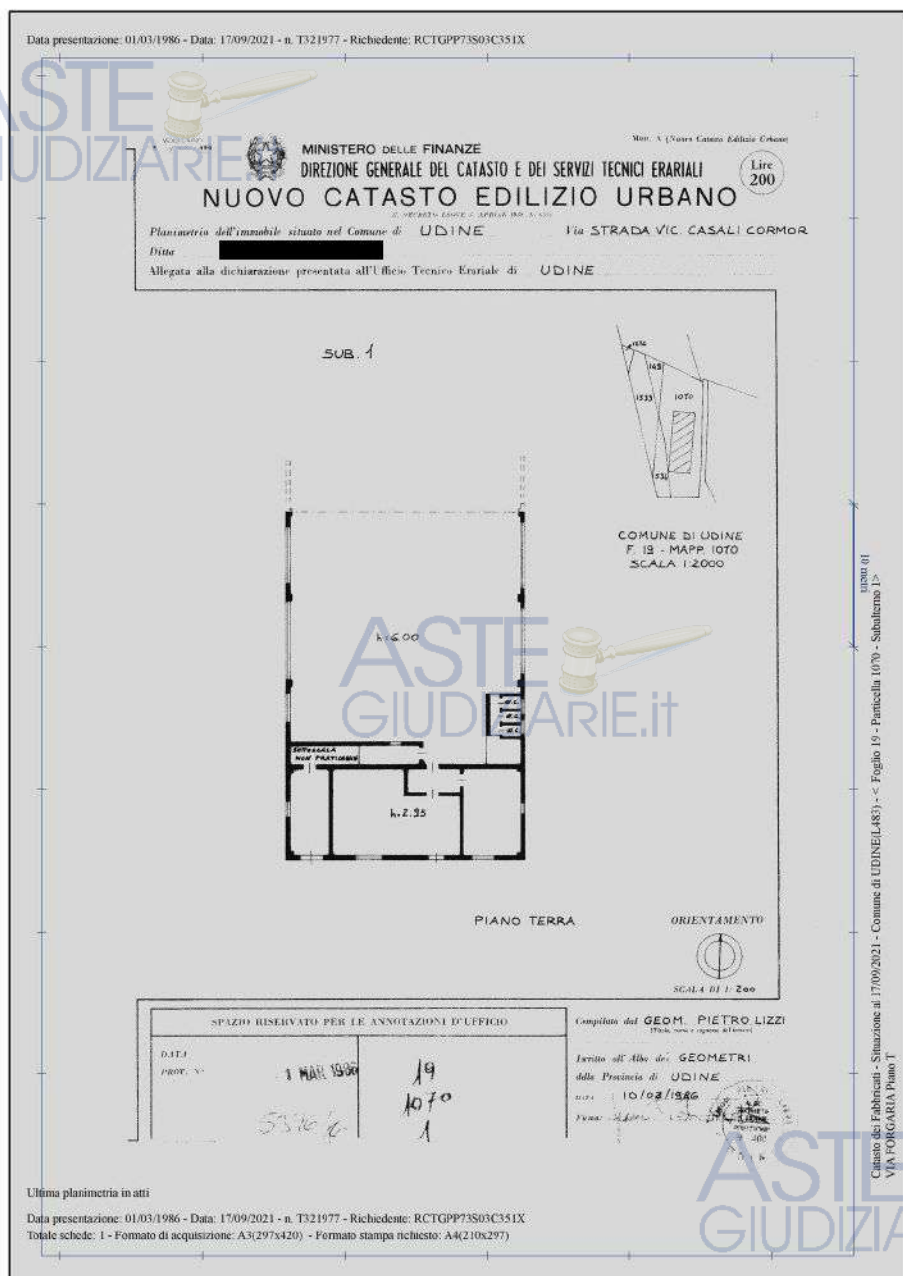


Figura 31- Visualizzazione della planimetria catastale in atto esistente

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

Il deposito a piano terra oggetto di perizia risulta difforme alla planimetria catastale a causa della realizzazione al suo interno di un disimpegno adiacente il locale WC, oltre ad eseguire strutture metalliche a destinazione soppalco. (vedere allegato 13. Copia dell'estratto di mappa catastale Udine foglio 19 particella 1070)

(vedere allegato 14. Visura e planimetria catastale dell'immobile censito al sub. 01)

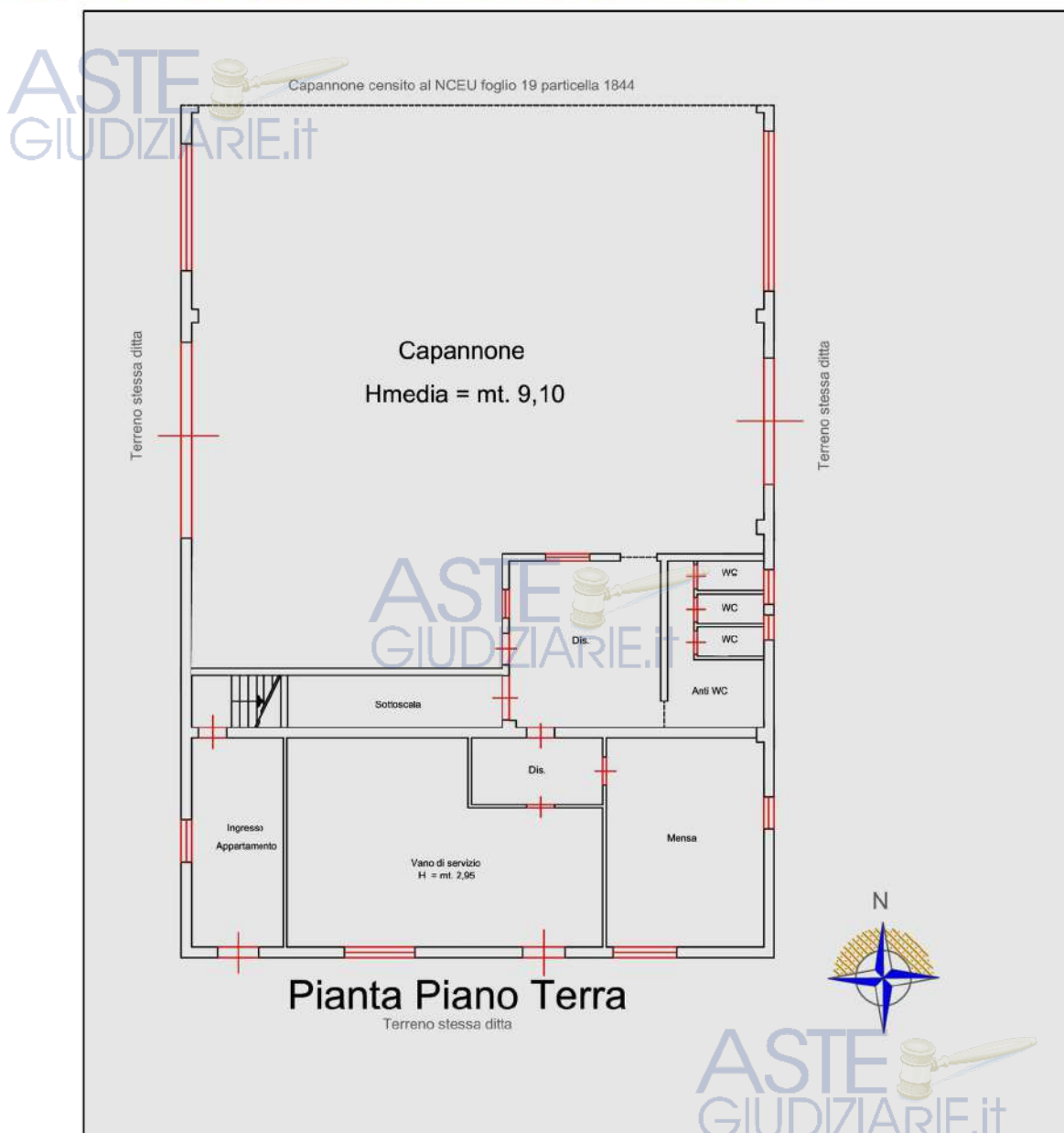


Figura 32- Visualizzazione della planimetria reale dell'immobile così come rilevata dal sottoscritto CTU

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

L'immobile ha una conformazione planimetrica pressochè rettangolare.

La destinazione d'uso dell'immobile è a deposito/magazzino.

Caratteristiche dell'immobile:

L'immobile si considera ai fini valutativi con le seguenti caratteristiche:

- Pavimentato;
- possiede il blocco bagni;
- risulta tinteggiato
- È dotato degli impianti elettrico-idrico ma nulla si conosce sulla loro conformità alla normativa vigente.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava per la parte riguardante i vani accessori in condizioni di manutenzione e conservazione pessima, mentre il capannone risultava in condizioni normali, così come i prospetti esterni.

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che esisteva la planimetria catastale dell'immobile e precisamente:

- L'immobile a piano secondo risultava catastato in data 01/03/1986.

Esistevano delle non conformità catastali dell'immobile rispetto a quanto constatato sui luoghi e precisamente:

- a. Esisteva una diversa organizzazione degli spazi interni;
- b. Non esisteva la separazione netta tra il capannone riportato alla particella 1070 e la parte di capannone riportato alla particella 1844

L'altezza media del capannone considerando anche l'altezza massima interna della volta è pari a mt. 9,10, mentre l'altezza dei vani accessori è pari a mt. 2,95.

(vedere allegato 15. Planimetria dell'immobile- stato di fatto - elaborato progettuale n. 1/ABIS)

L'unità immobiliare nella sua interezza, confina come di seguito:

- a Nord con la particella 1844 e la sua corte;
- a Sud con altra particella catastale appartenente ad altra ditta proprietaria;
- ad Est con altra particella catastale appartenente ad altra ditta proprietaria;

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

ad Ovest in parte con la Tangenziale ed in parte con l'immobile a destinazione residenziale posto al piano terra e primo appartenente alla stessa ditta proprietaria.

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Udine (UD), e risulta essere intestata come di seguito:

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata alla società [REDACTED] S.r.l. con sede in [REDACTED] – Codice Fiscale [REDACTED] con la quota di proprietà 1/1.

La società [REDACTED] S.r.l. è proprietaria a seguito di atto di vendita datato 06/03/2017 n. 70288 di repertorio e n. 18214 di raccolta- Notaio dott. Riccardo Petrosso- Notaio in Udine

(vedere allegato 16. Copia atto di proprietà del 06/03/2017)

3. Superfici

La superficie commerciale ottenuta dal rilievo dell'immobile a piano terra destinato a deposito ed accessori misura:

- Superficie esterna lorda del capannone misura circa mq 249,97;
- Superficie esterna lorda delle pertinenze del capannone misura circa mq 138,96;
- Superficie interna dei vari vani misura:
 - WC mq. 1,60;
 - WC mq. 1,60;
 - WC mq. 1,65;
 - ANTI WC mq. 7,45;
 - Disimpegno mq. 20,80;
 - Sottoscala di mq. 9,07;
 - Disimpegno mq. 7,13;
 - Mensa di ma 26,84;
- Superficie della corte esterna di circa mq. 577,91

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

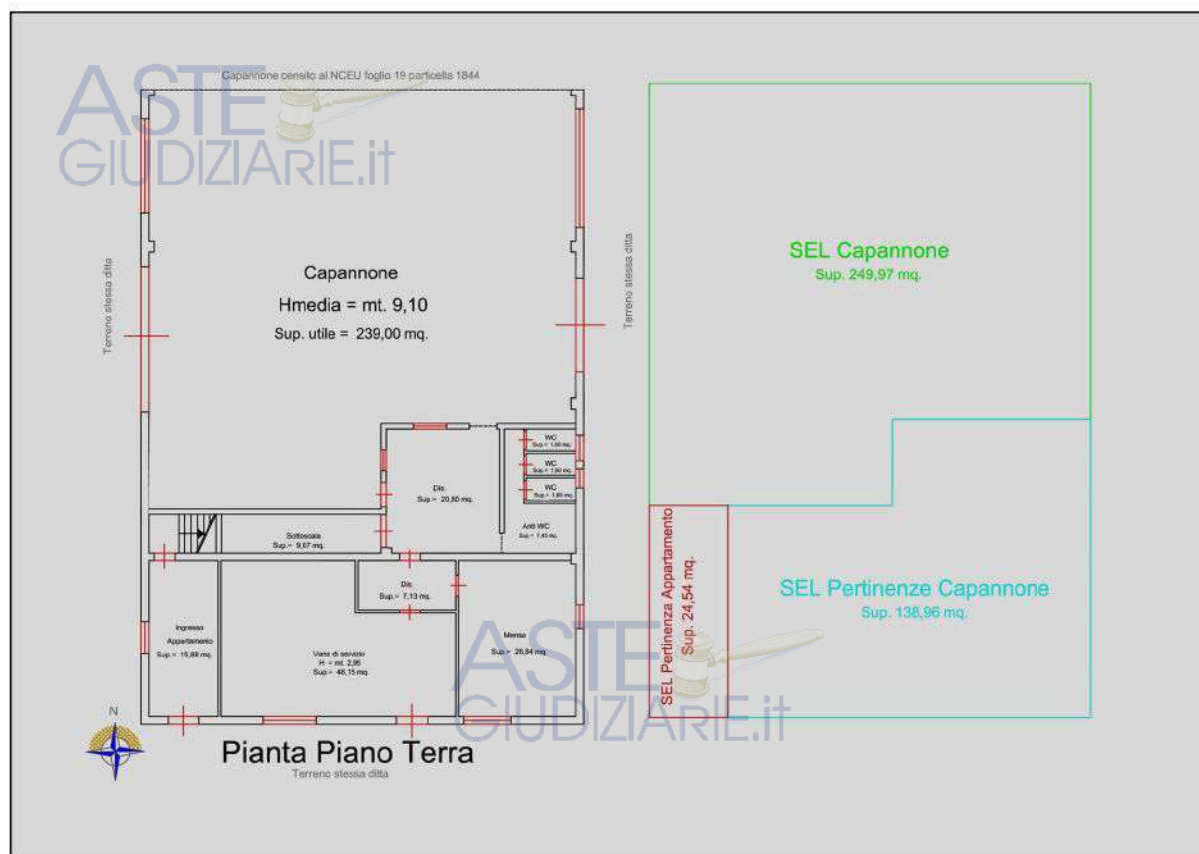
Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

per un totale di superficie commerciale di circa mq. 448,00

(vedere allegato 17. Planimetria dell'immobile- calcolo superfici utili e coperte- SEL - elaborato progettuale n. 1/B BIS)

**Figura 33- Visualizzazione delle superfici utili e coperte dell'immobile oggetto di perizia****Immobilie a destinazione residenziale di pertinenza del capannone**

Si accede ad esso mediante l'area esterna facente parte della particella 1070. Tale immobile è costituito da un ingresso posto a piano terra lungo il prospetto sud dell'edificio in parte destinato a capannone/magazzino. Entrando su tale ingresso e dirigendosi a nord ci si imbatte sul vano scala dove esiste una scala ad una unica rampa che conduce al piano primo in cui insiste l'appartamento. Esso è costituito da un ingresso, 3 vani, un corridoio un bagno e relativo anti bagno, un corridoio ed una cucina. Lungo il prospetto sud tale immobile risulta essere dotato di ballatoio. Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava nel possesso del legale rappresentante della società [REDACTED] S.r.l. Dal sopralluogo eseguito si evidenziavano delle difformità interne all'abitazione solo per quel che riguarda la diversa organizzazione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale. Si sottolinea che il sottoscritto baserà la descrizione

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

dell'immobile secondo gli elaborati grafici dello stato di fatto così come ai fini valutativi, detraendo eventuali costi di ripristino dello stato quo ante o eventuale costo di regolarizzazione.

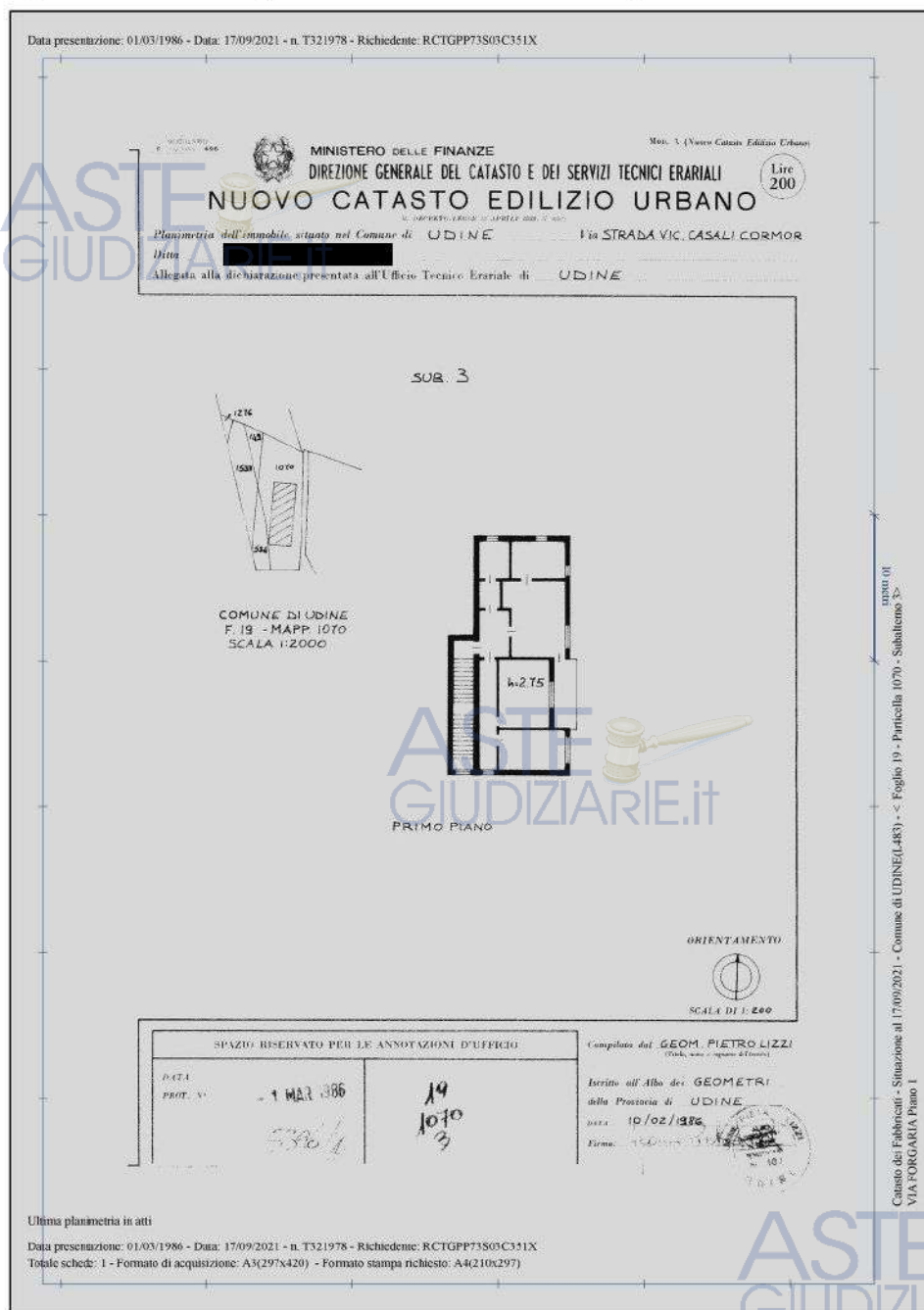


Figura 34- Visualizzazione della planimetria catastale dell'appartamento in atto esistente

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. - Tribunale di Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

L'appartamento a piano primo oggetto di perizia risulta difforme alla planimetria catastale a causa di una diversa organizzazione degli spazi interni. (vedere allegato 13. Copia dell'estratto di mappa catastale)

(vedere allegato 18. Visura e planimetria catastale dell'immobile censito al sub. 03)

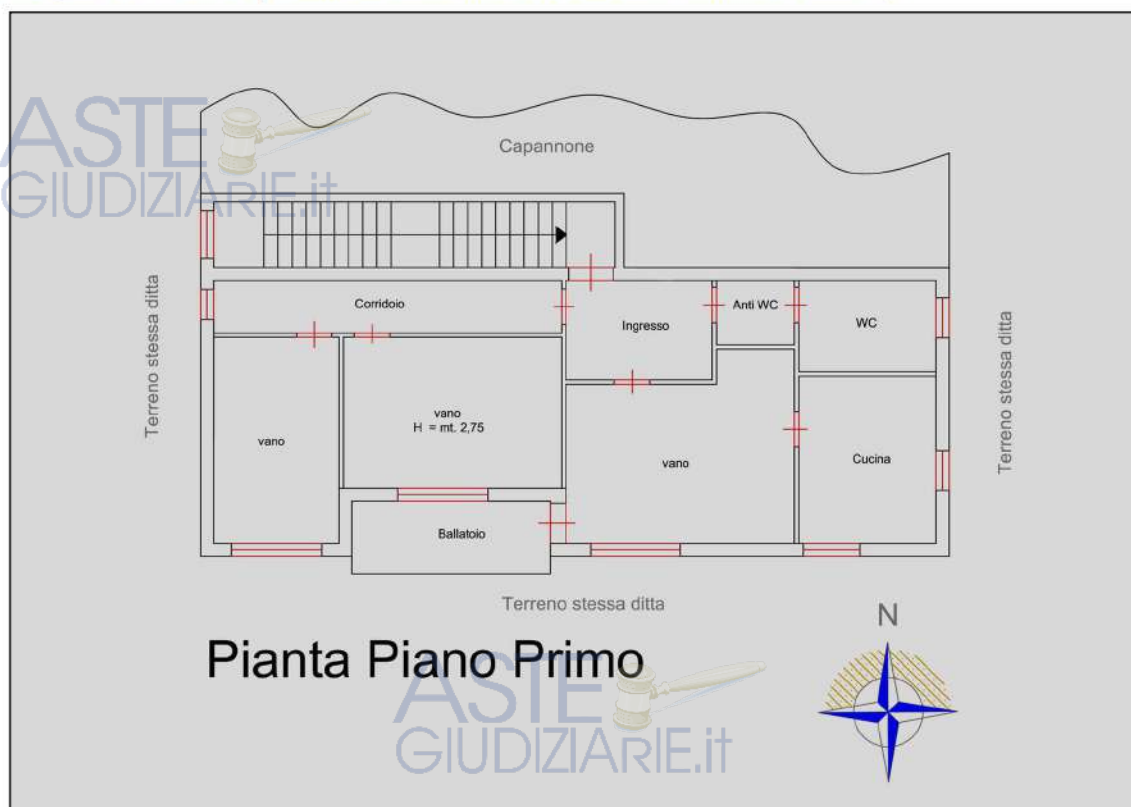


Figura 35- Visualizzazione della planimetria reale dell'immobile così come rilevata dal sottoscritto CTU

L'immobile ha una conformazione planimetrica pressochè rettangolare.

La destinazione d'uso dell'immobile è ad appartamento inteso come pertinenza del magazzino/deposito.

L'immobile risultava in condizioni di manutenzione pessime ed in totale abbandono

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che esisteva la planimetria catastale dell'immobile e precisamente:

- L'immobile a piano primo risultava catastato in data 01/03/1986.

Esistevano delle non conformità catastali dell'immobile rispetto a quanto constatato sui luoghi e precisamente:

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

- a. Esisteva una diversa organizzazione degli spazi interni.

L'altezza interna dell'immobile risultava pari a mt. 2,75.

(vedere allegato 19. Planimetria dell'immobile- stato di fatto - elaborato progettuale n. 1/A-TRIS)

L'unità immobiliare nella sua interezza, confina come di seguito:

- a Nord con la particella 1070 essendo la parte interna al capannone;
 a Sud con la particella 1070 costituente corte di parte dell'intero capannone;
 ad Est con la particella 1070 costituente corte di parte dell'intero capannone;
 ad Ovest con la particella 1070 costituente corte di parte dell'intero capannone.

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Udine (UD), e risulta essere intestata come di seguito:

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata alla società [REDACTED] S.r.l. con sede in [REDACTED] – Codice Fiscale [REDACTED] con la quota di proprietà 1/1.

La società [REDACTED] S.r.l. è proprietaria a seguito di atto di vendita datato 06/03/2017 n. 70288 di repertorio e n. 18214 di raccolta- Notaio dott. Riccardo Petrosso- Notaio in Udine

(vedere allegato 16. Copia atto di proprietà del 06/03/2017)

4. Superfici

La superficie commerciale ottenuta dal rilievo dell'immobile a piano terra e primo destinato ad abitazione ed accessori misura:

- a. Superficie esterna lorda dell'abitazione misura circa mq 105,93;
- b. Superficie esterna lorda del vano scala misura circa mq 16,14;
- c. Superficie del ballatoio misura circa mq 7,43;
- d. Superficie interna dei vari vani misura:
 - Vano mq. 13,32;
 - Vano mq. 17,03;
 - Vano mq. 20,19;

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

- WC mq. 6,40;
- Anti WC mq. 2,55;
- Cucina mq. 11,85;
- Ingresso mq. 7,43;
- Corridoio di mq. 9,31;

per un totale di superficie commerciale di circa mq. 114,60

(vedere allegato 20. Planimetria dell'immobile- calcolo superfici utili e coperte- SEL - elaborato progettuale n. 1/B TRIS)

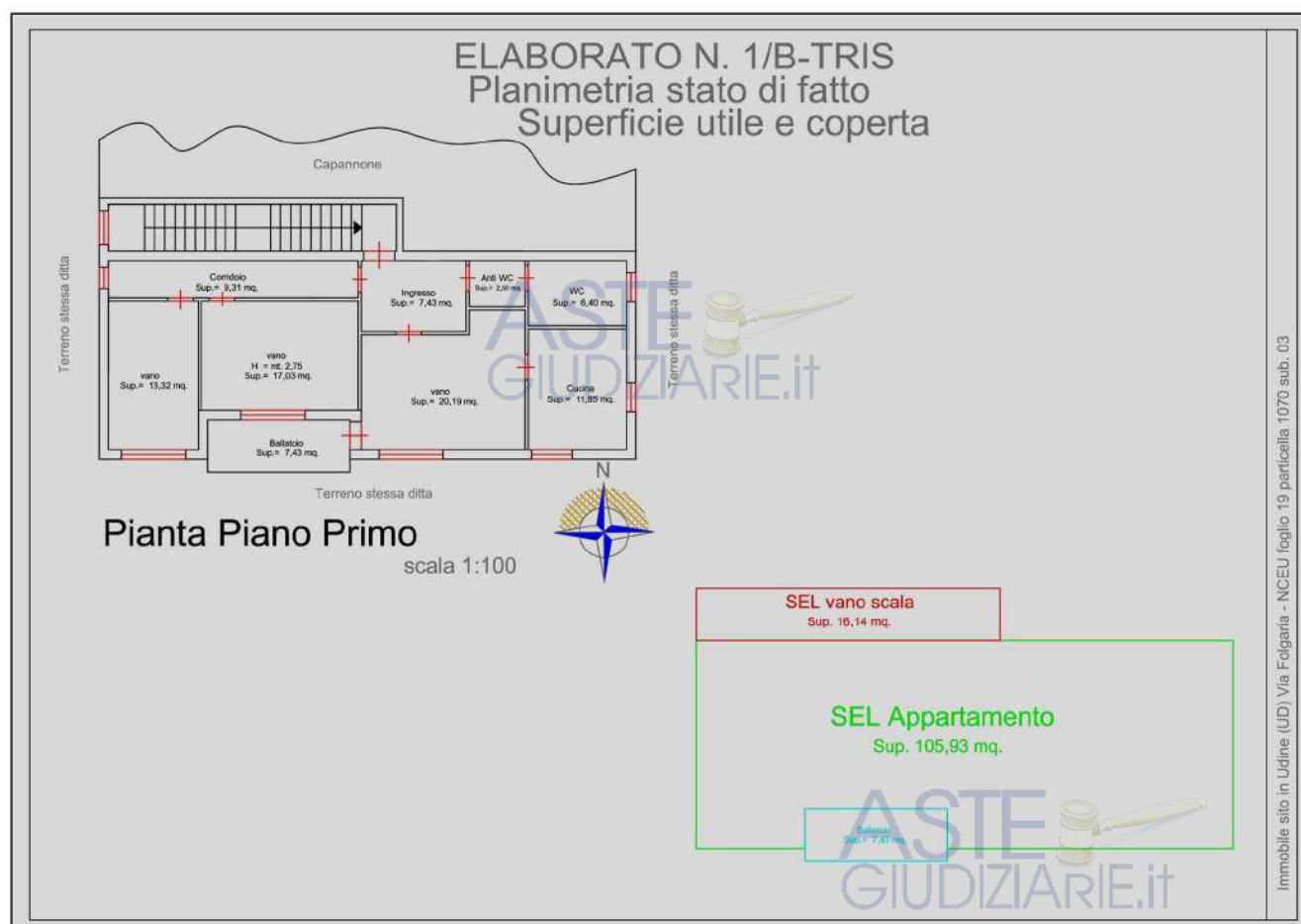


Figura 36- Visualizzazione delle superfici utili e coperte dell'immobile oggetto di perizia

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

Accertamento della conformità urbanistico – edilizia

A seguito della documentazione in possesso, il sottoscritto ha appurato quanto di seguito:

1. L'edificio è stato realizzato in data antecedente il 1967. In data 20/11/1985 è stata presentata domanda di sanatoria edilizia ed oggetto di concessione edilizia in sanatoria n. 00119/03 G.C. protocollo 31630/85 rilasciata in data 24/08/1989 dall'Assessore all'urbanistica e all'edilizia Privata del Comune di Udine. Quanto sopra è stato documentato nell'atto di compravendita dell'immobile. Il sottoscritto non ha in possesso tale documentazione, per cui ai fini di tale mandato prenderà per buono quanto dichiarato nell'atto e la valutazione avrà come base tale titolo abilitativo.

Le modifiche apportate all'interno del capannone e dell'appartamento sono state condotte senza alcun titolo abilitativo, così come l'eliminazione della netta e fisica separazione tra le due parti costituenti l'intero deposito e precisamente la dividente in mattoni tra la particella 1070 sub. 1 e la particella 1844.

La spesa occorrente per la regolarizzazione di quanto sopra descritto inglobante gli onorari tecnici necessari per la regolarizzazione, catastazioni, oneri amministrativi, oneri oblativi e concessori, ammonta a circa € 10.000,00.

Dal valore di mercato di seguito determinato del bene oggetto di perizia, verranno detratti i costi sopra riportati.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi,

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania