

24/06/2024



TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE



GIUDICE

Dott.ssa Alessandra Bellia



R.G.F. 12708/2002

FALLIMENTO [REDACTED]



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE TECNICA



Il Perito
f.to Ing. Giuseppe Finocchiaro





TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE

Dott.ssa Alessandra Bellia

R.G.F. 12708/2002

FALLIMENTO [REDACTED]

OGGETTO: “Relazione di consulenza tecnica relativa al procedimento iscritto al
R.G.F. 12708/2002 Fallimento [REDACTED]”

Premessa:

Con istanza n°4/2022 presentata del Curatore Avv. Gaetano Cucuzza in data 29.6.2022, la S.V. Ill.ma autorizzava, in pari data, la nomina del sottoscritto Ing. Giuseppe Finocchiaro iscritto all'Albo degli Ingegneri di Catania al n°A4738 nonché all'Albo dei periti e consulenti del Tribunale di Catania, avente studio in via Musumeci, 139 – Catania, Perito nel procedimento di cui all'oggetto e gli affidava l'incarico aggiornare la stima dei beni così sotto elencati:

- a) proprietà esclusiva dell'autorimessa sita in Catania, via Poulet n.46/D in catasto al foglio 69 part. 23749 sub 48;
- b) proprietà esclusiva del terreno sito in Belpasso (CT) costituito dalle particelle 562 (proveniente dal frazionamento 119-ASI) e 560 (proveniente dal frazionamento 105-ASI), foglio 55.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Perito rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, articolata nei seguenti capitoli e allegati:

cap. 1) *individuazione e descrizione dei criteri estimativi;*

cap. 2) *individuazione, consistenza, descrizione dell'immobile e stato dei luoghi
valutazione dei beni, nonché criteri di stima e di confronto assunti a sostegno della
stima stessa;*

cap. 3) *individuazione e descrizione lotto terreni in Belpasso - Criteri di stima e di
confronto assunti a sostegno della stima stessa;*

cap. 4) *conclusioni;*

all. a) *foto rilievi - sopralluoghi del 15 e 16.1.2024;*

all. b) *planimetria mappale;*

ASTE GIUDIZIARIE® *****

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: GIUSEPPE FINOCCHIARO Emesso Da: AnbaPE C EU Qualified Certificates CA G1 Serial #: 4dd1f6ba1e70c36bc2e5aba7837ffac7

CAPITOLO 1)

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 dei beni facenti parte della presente relazione di stima ed oggetto del Fallimento.

Il metodo di stima adoperato per la valutazione dei beni immobili descritti nel capitolo, 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 da o che presumibilmente potrebbe dare.

Tutto questo è stato avallato da indagini di mercato nel settore immobiliare e dalla consultazione dell'Agenda del Territorio (banca dati OMI), dei programmi Stimatrix maps e Borsino pro, dove si è stimato un probabile valore di mercato.

Nel capitolo seguente, verranno pertanto prese in considerazione le metodologie applicative ai beni in esame e valutato per ogni singolo bene le possibili stime di mercato.



CAPITOLO 2)

Stima dell'immobile/autorimessa facente parte del fallimento

Il valore dell'immobile/autorimessa, pertanto, è stato ottenuto applicando i criteri descritti nel capitolo precedente, ed ottenendo i seguenti risultati:

Autorimessa sita in Catania, via Poulet n.46/D in catasto al foglio 69 part. 23749 sub 48

Autorimessa sita in Catania, via Poulet n.46/D in catasto al foglio 69 part. 23749 sub 48

Le condizioni interne dell'autorimessa, appaiono in pessime condizioni; il contesto in cui ricade l'immobile è, seppur periferico dal centro, ben servito.

In relazione allo stato di manutenzione, si possono rilevare le seguenti caratteristiche;

- a) l'intradosso del solaio tutto, presenta lo sfondellamento delle pignatte e ferri corrosi;
- b) le pareti presentano ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni, anche per capillarità di risalita, dalla pavimentazione;
- c) la stessa pavimentazione, di tipo industriale, risulta ammalorata;
- d) le finestre/lucernai sono rotte e da ripristinare;
- e) la saracinesca è totalmente da sostituire.

Il fabbricato in questione confina con altre ditte.

Come da documentazione in atti precedente, l'immobile ha licenza edilizia n. 1755 esitata con provvedimento del Sindaco di Catania in data 15.09.1964 riguardante il fabbricato in via Poulet attuale civico 46; licenza edilizia in variante n. 530 esitata con provvedimento del Sindaco di Catania in data 22.03.1966 riguardante il fabbricato in via Poulet attuale e civico 46.



Sulla scorta della documentazione in atti acquisita presso l'Archivio Storico di Catania dal perito precedente, lo scrivente ha verificato i certificati di abitabilità relativi agli immobili siti in via Poulet civici 46 e 48 (v. allegato E - Abitabilità riguardanti gli edifici di via Poulet).

Nella fattispecie il certificato di abitabilità riguarda anche il fabbricato di via Poulet civico 46, rilasciato con provvedimento del Sindaco di Catania in data 03.01.1967.

L'immobile insiste in un fabbricato di maggiore consistenza prospiciente via Giuseppe Poulet e posto in adiacenza, rispetto al lato nord, al fabbricato ove risultano posti altri immobili.

Si accede all'immobile dalla stessa rampa che conduce al magazzino-deposito individuato al civico 46-D di via Poulet.

Lo stesso risulta costituito da un unico grande vano posto al piano seminterrato dello stabile; si riscontra altresì un vano con una grande vasca in cls di raccolta acqua, verosimilmente a servizio del condominio.

L'immobile, alla data del sopralluogo esperito ossia il 15.1.2024, versava in un avanzato stato di degrado innescato verosimilmente da un lungo periodo di non uso dello stesso e da percolazioni delle tubazioni di scarico poste al tetto.

Parrebbe che qualche lavoro condominiale sia stato eseguito al solo scopo di tamponare ulteriori ammaloramenti.

Notevolissimi fenomeni di percolazione e/o infiltrazioni d'acqua piovana (pregressa ed in atto) e di umidità ascendente sono stati osservati sia sulle pareti laterali, sia sui soffitti che sul piano di calpestio.

Fatiscenti e obsoleti le sparute tracce degli impianti rilevati.

Le condizioni d'uso dell'immobile, pertanto, a giudizio dello scrivente, sono scarse e l'immobile necessita di non modeste attività di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardo i componenti edilizi che lo conformano (pavimentazioni, infissi, finiture, impianti, etc.).

La superficie utile dell'immobile, rilevata dallo scrivente durante i sopralluoghi esperiti, risulta pari a circa mq 850, mentre l'altezza interna rilevata è pari a ml 3,95.

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, esso ricade nel territorio del Comune di Catania.

L'immobile sorge in posizione servita da attività di vario genere e ben collegato alla rete viaria principale (scuole, uffici, etc..).

La zona è caratterizzata da altri immobili residenziali e commerciali, 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 attività produttiva e commerciale.

Individuazione e descrizione dei criteri estimativi

Da quanto emerso dal sopralluogo effettuato nella zona dove ricade l'immobile, il Perito passa a determinare il valore venale dell'unità abitativa riferito alla data odierna.

Per valore venale si intende il giusto prezzo che a giudizio dei periti avrebbe l'unità abitativa in una libera contrattazione di compravendita.

Stimare e valutare un bene, vuol dire attribuirgli un valore di regola economico.

Il valore da attribuire ad un bene varia a seconda del fine della valutazione, in quanto è proprio il fine della valutazione che dà il risultato per risolvere il problema estimativo.

Con riferimento all'immobile oggetto di stima, trattandosi di un fabbricato in pessime condizioni visive, il sottoscritto utilizzerà al fine della determinazione del valore di mercato il solo criterio della stima sintetico - comparativa.

Detta stima, è basata sul confronto con altre unità simili a quella in esame, tenuto conto delle condizioni tipiche e visibili sia in senso positivo che negativo.

Si procederà a valutare l'immobile in esame paragonandolo ad altri simili trattati nel mercato edilizio della zona di ubicazione.

Firmato Da: GIUSEPPE FINOCCHIARO Emesso Da: AnubaPE C EU Qualified Certificates CA G1 Serial #: 4dd1f6ba1e70c36bc2e5aba7837ffac7



Le principali caratteristiche di confronto, sono: sito, struttura e condizioni manutentive da valutare in seno al fabbricato.

Tale confronto e le indicazioni provenienti da operatori economici del settore edilizio permettono di stabilire il valore dell'immobile trattato.

Autorimessa sita in Catania, via Poulet n.46/D in catasto al foglio
69 part. 23749 sub 48

Le ricerche effettuate presso gli operatori economici nel settore edilizio (agenzie immobiliari), per quanto riguarda fabbricati simili all'immobile oggetto di causa, ubicati nella stessa zona, aventi caratteristiche simili e soggetti alla stessa collocazione urbanistica, hanno condotto ad una valutazione complessiva dell'immobile.

Tutto ciò è stato verificato, anche, sul sito dell'Agenzia del Territorio (OMI), nonché dai programmi Stimatrix maps e Borsino pro, nel quale inserendo i dati relativi al fabbricato, escono i valori corrispondenti a quanto richiesto, come tabella allegata di seguito.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Semicentrale/Caduti del Mare, Poulet, Muri Fabbro, Del Principe, Concordia, Grimaldi, Fortino Vecchio

Codice di zona: C6

Microzona catastale n.: 12

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale/Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	3,5	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	500	750	L	1,8	2,7	L
Autorimesse	NORMALE	600	850	L	2,4	3,5	L
Box	NORMALE	850	1200	L	3,5	4,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

La valutazione tabellare e di stima, considerando la media tra il valore minimo e massimo, porta ad un valore *medio* dell'immobile, così come riportato:

Autorimessa sita in Catania, via Poulet n.46/D in catasto al foglio
69 part. 23749 sub 48

Considerando lo *stato conservativo* dell'autorimessa in cattivo stato, il contesto dove si trova, tenendo conto oggi delle difficoltà di vendita nel mercato immobiliare e dello stato di fatto, applicando i valori restituiti dalla ricerca, si evince un valore di stima così riportato:

$725 \text{ €/mq} \times 850 \text{ mq} = \text{€ } 616.250$ Valore mercato

A tale valore, considerando quanto sin qui descritto in merito allo stato conservativo, si può applicare una decurtazione del 20% in seno allo stato del suddetto bene, e pertanto si avrà un valore più confacente a quello di mercato:

$\text{€ } 616.250 - 20\% = \text{€ } 493.000$ Valore stima

Per qualsiasi altra informazione riguardante concessioni edilizie, o altro aspetto tecnico-giuridico, si rimanda alla CTU dell'ing. Freni, già perito, ed alle relazioni notarili, ove sono state trascritte tutte le informazioni necessarie agli immobili e verificate dallo scrivente; pertanto si allegano alla presente e ne fanno parte integrante.

CAPITOLO 3)

Individuazione e descrizione lotto terreni in Belpasso - Criteri di stima e di confronto assunti a sostegno della stima stessa

In riferimento a quanto richiesto, dal sig. Giudice, lo scrivente ha individuato nel Comune di Belpasso tali beni.

Essi risultano censiti al catasto terreni al foglio 55, particelle mappali 560 e 562 Come da frazionamento già eseguito ed aggiornato dall'ing. Freni in precedenza, i terreni sono così individuati:

- ✚ foglio 55, particella mappale 560 di mq 6.236
- ✚ foglio 55, particella mappale 562 di mq 15.622

Tali lotti di terreno, si trovano limitrofi ad altri lotti e non risultano recintati e/o delimitati (cfr. foto e mappale allegati).

Al momento risultano incolti, pieni di sterpaglie, arbusti e spazzatura.

Relativamente allo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo si rileva, che non è stato possibile materializzare sui luoghi gli esatti confini del fondo poiché assenti risultavano i segni fisici (antropici o naturali) contraddistinguenti gli stessi, quali muretti, condotte, paletti, cambi di vegetazione, terrazzamenti, etc.

Criterio di stima - sintetico comparativo

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano diversi procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione.

Elementi significativi al fine di individuare la metodologia estimativa, sono la particolarità del bene oggetto di stima e la particolare ubicazione del medesimo (processo sintetico comparativo).

Stima sintetico comparativa

Come sopradetto, la valutazione di un bene mediante processo sintetico comparativo si sviluppa attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri pressoché analoghi, già presenti sul mercato.



Si procederà a stimare i terreni

In riferimento ai terreni ricadenti nel Comune di Belpasso, ove le misure sono state rilevate su planimetrie catastali e programma adeguato (cfr. foto e mappale allegati), lo scrivente può così relazionare.

Sono stati rilevati i parametri al fine di valutare i terreni e precisamente:

1) Parametro unitario medio di mercato secondo quanto emerso dalle indagini svolte presso l'U.T.C. e l'Agenzia del Territorio - REGIONE AGRARIA N°: 6 - COLLINE LITORAEE DI PATERNO.

2) Parametro unitario terreno libero Valori Agricoli Medi della provincia Catania Comuni di: BELPASSO, CAMPOROTONDO ETNEO, MASCALUCIA, PATERNO', SAN PIETRO CLARENZA, SANTA MARIA DI LICODIA, RAGALNA.

Terreni siti località Comune di Belpasso, individuati nella zona industriale di Belpasso, Valcorrente - Vignale e così riportati:

- ✚ foglio 55, particella mappale 560 di mq 6.236
- ✚ foglio 55, particella mappale 562 di mq 15.622

Lo scrivente CTU, vagliando tali lotti evince che essi erano in passato e, risultano ancora oggi, incolti, tutti privi di recinzione, non delimitati e che necessitano di sistemazione e manutenzione; che gli stessi ricadono ancora oggi in zona di Piano Particolareggiato ed Espansione zona Industriale in quanto nulla è cambiato in atti comunali.

Tali insiemi di lotti e nello specifico i terreni con i due sub interessati, sono stati oggetto di frazionamento da parte del tecnico nominato nel precedente procedimento (cfr. foto allegate).

Alla luce dei controlli effettuati oggi, i terreni così identificati, sulla scorta della certificazione acquisita a suo tempo dall'ing. Freni presso il Comune di Belpasso (v. allegato C) e non modificata, nelle previsioni del vigente strumento urbanistico approvato con D.A. n° 997/DRU del 22.12.1993 ricadono: riguardo le particelle più ad ovest, non oggetto di stima (vedi mappa catastale), nella Z.T.O. "E" (agricola)

ed all'interno della Perimetrazione del Piano Particolareggiato "Espansione zona Industriale" con destinazione in parte "viabilità di progetto" e in parte a "superficie coperta max"; inoltre una minima parte è ricompresa all'interno della zona interessata da stabilimenti a rischio di incidente rilevante ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 334/99; riguardo le particelle attigue a quelle in esame, in Z.T.O. "E" (agricola) sono attraversate da elettrodotto AT 150 KV; riguardo le particelle limitrofe in Z.T.O. "E" (agricola) sono comprese all'interno dell'area di interesse archeologico "Valcorrente Sciarone Castello Vignale Misericordia" zona di frequentazione in età preistorica - Acquedotto di età Romana.

Pertanto, sulla scorta di quanto su riportato, si ritiene per completezza indicare la stima di un possibile valore del terreno edificabile nelle more di un insediamento costruttivo (capannone) sui terreni indicati (sub 560 e 562) ed oggetto di stima.

I terreni oggetto della presente stima, relativamente alle prescrizioni urbanistiche edotte dalla certificazione acquisita presso l'U.T.C. di Belpasso (v. allegato C), ricadono all'interno della perimetrazione "ASI" del Piano Particolareggiato "Espansione zona Industriale" con destinazione in parte a "Viabilità di progetto", in parte a "Superficie coperta max".

(Dal certificato di destinazione urbanistica si evince la possibilità anche di edificare altre tipologie di manufatti che vengono individuati alle lettere a), d) ed e) dello stesso. Lo scrivente ha ritenuto ai fini della presente controversia riferirsi alla tipologia di cui alla lettera b) poiché detta edificazione, da indagini esperite, è quella che meglio quota commercialmente il terreno oggetto di stima riguardo i valori di mercato, i prezzi e la reale vocazione commerciale/industriale dell'area.)

Su dette parti, così come certificato dalla documentazione sopra citata, è ammessa la seguente tipologia di edificazione in ossequio ai seguenti indici tecnico-urbanistici:

ZTO "E" (interventi di cui all'art. 22 L.R. 71/78 · manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici denominati comunemente "opifici"):

- indice di fabbricabilità if = non indicato;
- altezza massima h_{max} = 10,50 ml;
- numero di elevazioni fuori terra n. ele. = 1

- rapporto di copertura $R_c \leq 1/10$ mq/mq;
- lotto minimo l_{min} 5.000 mq;
- distanze dai confini dc 10,00 ml;
- distanze dai fabbricati df = 20,00 ml

Piano Particolareggiato "Espansione zona industriale, denominata area ASI (ove ricadono i due lotti frazionati a suo tempo ed oggetto di stima oggi):

- indice di fabbricabilità if = non indicato;
- altezza massima h_{max} = 12,00 ml;
- rapporto di copertura $R_c \leq 0,40$ mq/mq;
- lotto minimo l_{min} = 10.000 mq;
- distanze dai confini dc = 10,00 ml;
- distanze dai fabbricati df = 20,00 ml
- volume destinabile ad abitazione del personale addetto all'azienda
 V_r = 1% dell'intero volume realizzabile.

L'estensione dei due terreni, come già ampiamente descritto nella relazione, sono stati rilevati a seguito di verifica mappale con programma relativo, in quanto come detto i terreni (lotti) risultano impervi e difficili da raggiungere; pertanto i confini delle particelle costituenti lo stesso terreno risultano quelle già verificate anche dal precedente perito.

Al fine di individuare le esatte estensioni delle porzioni di terreno ricadenti rispettivamente nella Z.T.O. "E" (agricola) e nell'area di espansione industriale "ASI", lo scrivente a sovrapposto digitalmente la confinazione restituita dai rilievi mappali eseguiti con il frazionamento in essere e la previsione urbanistica del P.R.G. vigente riguardate il Comune di Belpasso (Zonizzazione).

Detta sovrapposizione ha restituito i seguenti dati significativi:

- ✚ foglio 55, particella mappale 560 di mq 6.236 (proveniente dal frazionamento 105-ASI)
- ✚ foglio 55, particella mappale 562 di mq 15.622 (proveniente dal frazionamento 119-ASI)

I tratti di terreno come sopra individuati, in riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche che gli stessi presentano, nonché alla luce delle verifiche eseguite, a giudizio dello scrivente, possono essere valutati secondo due metodi largamente acclarati nella procedura estimava corrente, ovvero:

- stima secondo il metodo del valore di trasformazione;
- stima secondo il metodo sintetico-comparativo.

Invero risulterebbe possibile stimare i lotti come in precedenza fatto secondo il metodo dei valori agricoli medi (VAM), ma i valori riguardanti la regione agraria n. 6 pubblicati dal BUR n. 61 del 31.12.2009, detto metodo restituisce valori del terreno all'anno 2019, oggettivamente bassi e non significativi rispetto le potenzialità edificatorie che caratterizzano detto terreno. Vero è che l'iter autorizzativo come terreno agricolo per insediamento è molto più veloce che di quello edificatorio.

In riferimento alle numerose informazioni ottenute dalle interrogazioni poste alle agenzie immobiliari operanti nel comprensorio comunale di Belpasso nonché in riguardo ai dati macro-estimativi edotti dalle maggiori riviste del settore delle compravendite di fondi simili (ovvero a spiccata vocazione industriale, prossimi a nuclei commerciali quali Etnapolis, Misterbianco ed industriali quali Piano Tavola, nonché intensamente infrastrutturati), lo scrivente ritiene opportuno esprimere il proprio giudizio di stima utilizzando il metodo (valore di trasformazione) per l'apprezzamento dei terreni (porzione ricadente nella zona "ASI").

Come già evidenziato in precedenza le particelle costituenti i terreni risultano essere assoggettati ad alcuni regimi di vincolo, pericolo e servitù di elettrodotto che lo scrivente ha debitamente incrociato con le superiori potenzialità edificatorie, concludendo che nessuno degli aspetti sopracitati lede il massimo sfruttamento edificatorio del terreno consentito dal PRG vigente.

Per quanto riportato in precedenza, i due lotti ricadenti in zona ASI, necessitano di una misura minima di lotto edificabile di 10.000 mq; pertanto si consiglia alla curatela la vendita la vendita dei due lotti accorpendoli per economia di mercato; ne consegue:

- ➡ Foglio 55, particella mappale **560 + 562 = 21.858 mq totali** (derivanti dal frazionamento)

La stima attraverso il metodo del "valore di trasformazione" mira ad individuare il valore del lotto edificabile per differenza tra il valore di mercato dell'intervento edilizio realizzabile ed il relativo costo complessivo di costruzione.

Per quanto riguarda i prezzi unitari necessari per la determinazione del "valore di trasformazione", lo scrivente ha fatto non solo riferimento a quanto rilevato presso agenzie immobiliari ed operatori commerciali e imprenditoriali locali prendendo in esame fabbricati "normali" rispetto alle caratteristiche costruttive ed architettoniche, alla suscettività edificatoria dell'area ed alla destinazione economica della zona, ma anche alle indagini scaturite dalla consultazione di quotidiani a larga diffusione provinciale, contenenti attendibili riferimenti, in merito a compravendita ed affitti di immobili in Belpasso, ed abitati similari equiparabili, il tutto riferito alla data della valutazione (Maggio 2024).

Facendo riferimento ad attuali valori di mercato di terreni con condizioni intrinseche (estensione, orientamento, potenzialità edificatorie, orografia, etc.) ed estrinseche (salubrità della zona, ubicazione rispetto ai collegamenti, agli uffici, alle zone commerciali ed industriali -Etnapolis, Piano Tavola, etc.), paragonabili a quello oggetto di stima che sono stati edotti da un opportuno campione indagato ed ottenuto da approfondite indagini esperite dallo scrivente, il più attendibile valore di mercato di terreni ricadenti in area "AST" aventi similari estensioni rispetto quelli oggetto di stima, atteso che oggi i capannoni in detta zona hanno avuto un forte deprezzamento, risulta essere pari a circa:

$$V \text{ (immobili similari già edificati ed utilizzati)} = \text{€ } 250.000$$

Pertanto il valore unitario più attendibile riferibile da una odierna contrattazione riguardo ai terreni oggetto di stima restituito dal giudizio di trasformazione risulta pari a:

$$V \text{ (€/mq)} = \text{€ } 250.000 / 21.858 \text{ mq} = \mathbf{11,43 \text{ €/mq}}$$

Pertanto il valore di mercato più attendibile, derivante per la vendita delle due particelle, costituenti i due lotti, risulta essere:

$$\text{✚ foglio 55, mappale 560 + 562} = \text{mq } 21.858 \times \text{€/mq } 11,43 = \text{€ } 249.836$$

Infine, atteso che ad oggi nessun cambiamento del piano regolatore è stato posto sulla zona, né tantomeno sui lotti interessati, che nessun cambiamento verosimilmente è previsto nel prossimo futuro, e poiché anche l'iter per rendere edificabili i lotti in questione (opifici/capannoni) risulta abbastanza complesso e lungo, in quanto devono essere presentati un progetto di sviluppo, nonché un piano di urbanizzazione (strade, illuminazione, etc...), da sottoporre al Comune, alla Regione ed agli Uffici competenti, con le dovute autorizzazioni necessarie, si ritiene fare le dovute considerazioni finali anche sul metodo comparativo.

In rapporto alla superficie disponibile, alla distanza dai confini/fabbricati ed alle geometrie delle particelle, nei terreni in questione è possibile edificare degli opifici aventi una superficie coperta complessiva pari a circa 1.200 mq.

Dalle indagini esperite, si è riscontrato attendibile un prezzo di mercato unitario di immobili (opifici) simili ricadenti nella zona oggetto d'interesse pari ad €/mq 200,00 (cfr. tabella OMI).

Pertanto il valore commerciale complessivo degli opifici edificabili rispetto ai prezzi di mercato di immobili simili edificati nel Comune di Belpasso risulta pari a:

$$V \text{ (€/mq)} = \text{mq } 1.200 \times 200 \text{ €/mq} = \text{€ } 240.000 / 21.858 \text{ mq} = \mathbf{10,97 \text{ €/mq}}$$

$$\text{foglio 55, mappale } 560 + 562 = \text{mq } 21.858 \times \text{€/mq } 10,97 = \text{€ } 239.782$$

$$\text{➤ } \mathbf{V \text{ totale} = (\text{€ } 249.836 + \text{€ } 239.782) / 2 = \text{€ } 244.809}$$

Come già detto in precedenza, in considerazione che i terreni risultano oggi in uno stato di abbandono, senza recinzioni, etc..., la difficoltà di vendita e/o edificazione, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, è possibile decurtare di un 35% il valore trovato, e pertanto si avrà:

$$\text{€ } 244.809 - 35\% = \text{€ } \mathbf{159.125}$$

Inoltre, per la realizzazione di nuovi opifici, aventi caratteristiche costruttive simili a quelle prese in esame nelle superiori indagini di mercato, oltre al naturale profitto imprenditoriale (circa il 10%), si dovranno sostenere i seguenti costi:

- ✓ costo di costruzione, determinato in 400,00 €/mq rivalutando alla data della stima il costo di costruzione per capannoni di cui alla delibera del 20/07/93 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania;
- ✓ competenze tecniche e spese amministrative, valutate nella misura del 15% del costo di costruzione;
- ✓ oneri di urbanizzazione e concessori, valutati nella misura del 10% del costo di costruzione;
- ✓ costo del denaro, impegno del capitale nel tempo intercorrente fra la fase dell'acquisto del terreno e della progettazione dell'intervento edilizio e quella della realizzazione dell'opera

Quindi riepilogando, si avrà:

€ 159.125 (costo dei due terreni - da vendere assieme
per indici di edificabilità - opifici/capannoni)

Costi presunti e presumibili:

€/mq 400 x mq 1.200 = € 480.000 circa (costo costruzione)

€ 480.000 x 15% = € 72.000 circa (competenze tecniche)

€ 480.000 x 10% = € 48.000 circa (costi di urbanizzazione)

ING. GIUSEPPE FINOCCHIARO
STUDIO INGEGNERIA
PROGETTAZIONE - DIREZIONE LAVORI
CONSULENZA TECNICA – STIME IMMOBILIARI



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: Belpasso

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA A NORD TERRITORIO COMUNALE: C.DE SEGRETA - SAN LEO

Codice di zona: R3

Microzona catastale n.: 7

Tipologia prevalente: Capannoni

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni	NORMALE	200	350	L	0,9	1,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Automezze non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



CAPITOLO 4)

CONCLUSIONE

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

- 1) Sono stati eseguiti sopralluoghi con i rilievi del caso e le dovute fotografie atte a restituire quanto accertato;
- 2) Sono state fatte le verifiche, nonché valutato il valore dei beni in oggetto alla presente perizia di stima;
- 3) Alla luce di quanto riportato nei capitoli precedenti, si ritiene poter considerare i valori dei beni stimati come riportato e precisamente:

✚ Autorimessa sita in Catania, via Poulet n.46/D in catasto al foglio 69 part. 23749 sub 48

Valore di mercato € 616.250;

Valore stimato € 493.000;

✚ Terreni in Belpasso (stima Vitale trasformazione e comparazione)

- foglio 55, particella mappale 560 + 562 di mq 21.858 totali

Valore di mercato dei due lotti € 244.809

Valore stimato dei due lotti € 159.125;

Il sottoscritto Perito 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 Perito

f.to Ing. Giuseppe Finocchiaro

