

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

- G.D. DOTT. SEBASTIANO CASSANITI.
- Curatore fallimentare: Avv. Giorgio Blanco.

- R.F. N. 133/2014 (DEPOSITO N. 316)

**PERIZIA TECNICA**

per effettuare una valutazione circa l'attuale valore di mercato del capannone industriale da porre in vendita, sito in Caltanissetta, c.da Grotticelle e relative pertinenze.

Catania, li 13/03/2024



TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE FALLIMENTARE - R.F. N. 133/2014 (DEPOSITO N. 316)

### **Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente**

In data 08/02/2024 l'ill.mo G.D. dott. **SEBASTIANO CASSANITI** al fallimento, Tribunale Civile di Catania, sezione fallimentare, a seguito di richiesta formale dell'avv. Giorgio Blanco, Curatore Fallimentare del fallimento della ██████████, conferma il conferimento d'incarico al sottoscritto ing. Agatino Cinardi, con studio in Catania in Via colle del Pino n° 1 in Catania, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. A2643, l'incarico di redigere una perizia tecnica finalizzata a **effettuare una valutazione circa l'attuale valore di mercato del capannone industriale da porre in vendita, sito in Caltanissetta, c.da Grotticelle e relative pertinenze (Allegato 0)**.

In particolare, il bene da valutare ai fini della successiva vendita coincide l'unità immobiliare sita in Caltanissetta (CL), c.da Grotticelli snc, composta da un grande capannone industriale con relativa tettoia; da un annesso complesso adibito ad uffici; ampio piazzale di parcheggio recintato di pertinenza esclusiva, identificato al C.F. del Comune di Caltanissetta (CL) al foglio n. 159, particella n. 163, sub. 18, cat. D/1, piano T-1.

### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare da valutare è sita in Caltanissetta (CL), c.da Grotticelli snc, in un'area ricadente all'interno del piano A.S.I. con la destinazione in zona omogenea D1 (ASI) "Zone commerciali produttive esistenti e da completare, disciplinata dalle norme di attuazione del piano A.S.I."

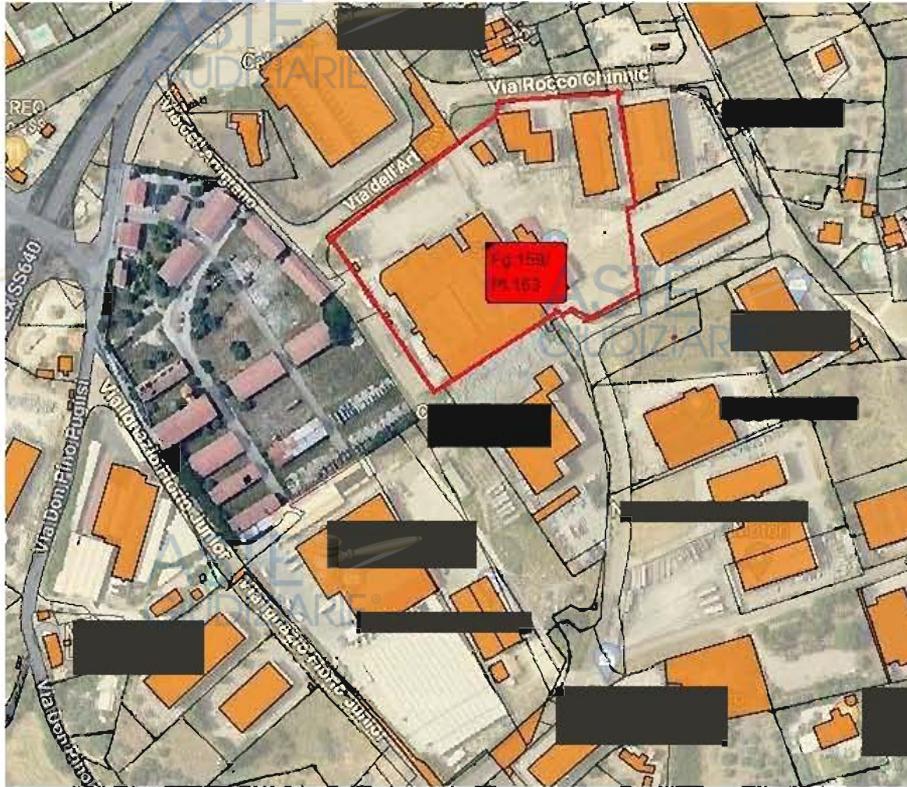
Nella zona omogenea D1 del piano ASI di Caltanissetta si possono attuare, nell'ambito della volumetria esistente, solo interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro conservativo ed interventi di ristrutturazione edilizia.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, interventi su beni assoggettati o assoggettabili a tutela, interventi di nuova costruzione, interventi di ricostruzione ed interventi di ampliamento si dovrà operare con la normativa prevista per i nuovi insediamenti.

Per gli interventi di ampliamento occorrerà esaminare, caso per caso, l'entità e le modalità in cui l'ampliamento viene richiesto con particolare riguardo al rapporto tra l'opificio esistente ed il lotto disponibile.

Via Colle del Pino, 1 - CATANIA

L'immobile, identificato al Nuovo Catasto Fabbricati di Caltanissetta al foglio 159 part. 163 sub 29 (ex sub 18 ex sub 5) costituisce una parte di un complesso di capannoni industriali sito nella particella 163, come è meglio descritto graficamente nell'elaborato planimetrico (allegato 03).



Ortofoto con sovrapposta la mappa catastale

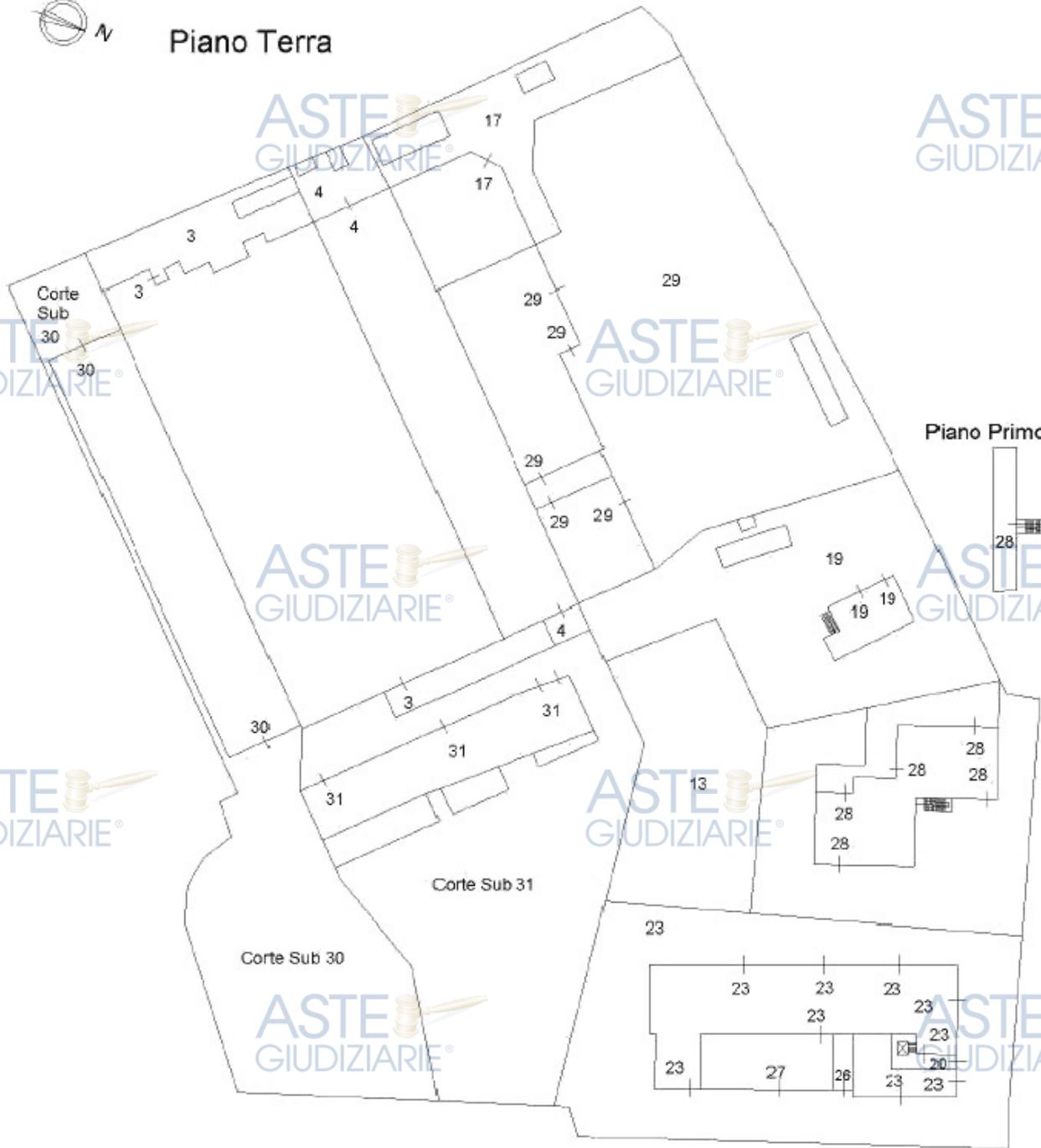


Planimetria del capannone e delle relative pertinenze: A capannone, D corte, C corridoio di accesso ad A e B, B edificio per uffici al piano terra e deposito al primo piano.

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE FALLIMENTARE - R.F. N. 133/2014 (DEPOSITO N. 316)



Piano Terra



Estratto dall'elaborato planimetrico protocollo: CL0057761 del 23/11/2023

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE FALLIMENTARE - R.F. N. 133/2014 (DEPOSITO N. 316)

Via Colle del Pino, 1 - CATANIA

Identificazione urbanistica

N.C.T.	P.R.G. vigente	*Norme di Attuazione
Foglio 159 Particella 163 sub 29	Zona omogenea D1 "Zone commerciali produttive esistenti e da completare, disciplinata dalle norme di attuazione del piano A.S.I."	AREA SVILUPPO INDUSTRIALE CALTANISSETTA

L'immobile risulta assentito dai titoli autorizzativi rilasciati dall'Autorità competente in tempi diversi in relazione ai diversi progetti presentati e legati alla pianificazione aziendale della società proprietaria. La documentazione risulta agli atti del procedimento.

#### Identificazione catastale

Dalla visura castale (allegato 02) relativa al foglio 159, particella 163 sub 29, ex sub 18 che deriva dalla soppressione del sub 5, emergono i seguenti dati:

Comune di CALTANISSETTA (B429) (CL)					
Foglio 159 Particella 163, SUB 29 – catasto fabbricati					
Piano	Categoria	Indirizzo	Proprieta'	Rendita €	DATI DERIVANTI DA
T-1	D/1	CONTRADA GROTTICELLE n. SNC	1000/1000	4.920,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/06/2016 Pratica n. CL0030204 in atti dal 17/06/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5956.1/2016)
<b>Particelle corrispondenti al catasto terreni:</b>					
<b>Comune di CALTANISSETTA (B429) (CL) Foglio 159 Particella 163, sub 29</b>					

Il sottoscritto ha eseguito le visure catastali storiche e sintetiche (allegato 02) e la relativa mappa catastale (Allegato 01).

#### Sopralluogo

Previo esame della documentazione fornita, delle visure catastali e relative planimetrie, delle ricerche di dettaglio sul sito e sull'immobile, delle ricerche di mercato, alle ore 15,30 del 04/02/2024 il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto della presente perizia e sulla scorta della reperita, sono state avviate le operazioni peritali di sopralluogo.

L'accesso è avvenuto dal cancello pedonale sito in Via dell'Artigiano n° 1.

Non è stato possibile accedere dal cancello carrabile adiacente a quello pedonale in quanto non si era in possesso delle chiavi.

Il cancello pedonale risultava chiuso con la propria fermatura oltre un catenaccio di sicurezza.

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE FALLIMENTARE - R.F. N. 133/2014 (DEPOSITO N. 316)

Via Colle del Pino, 1 - CATANIA

Il piazzale così come l'edificio e la vasca si trovavano nelle condizioni riportate nelle foto più avanti riportate e meglio raccolte nel repertorio fotografico (allegato 5).

Le condizioni evidenziano la mancanza di manutenzione da diversi anni a questa parte anche a causa dell'inattività del sito.

La corte (piazzale) presenta erbacce e sterpaglie con la pavimentazione parzialmente frantumata.

La facciata presenta tutti i segni di assenza di manutenzione da anni. Si presenta sporca e con evidenti tracce di acqua scolata dai bordi delle finestre.

All'interno il capannone si presenta vuoto di materiali ma pieno di colombe e di loro escrementi che riempiono il pavimento. La copertura presenta alcuni punti buchi e le finestre risultano parzialmente aperte.

La struttura portante è in acciaio.

L'unità immobiliare adibita ad uffici presenta una copertura trasparente a cupoletta all'ingresso ed una porta scorrevole automatica a due ante.

L'interno presenta diverse stanze adibite ad ufficio con all'interno ancora presenti i mobili ma totalmente pieni di polvere e dei segni di anni di assoluta inattività.

Il primo piano è costituito da un soppalco che si presenta totalmente vuoto.

Maggiori dettagli sulla suddivisione dei locali e sul loro stato di manutenzione si possono evincere dalle planimetrie catastali allegate e dalle foto del repertorio fotografico (Allegato 05).

L'anno di costruzione risale agli anni ottanta. Il sito si raggiunge percorrendo la SS 640, uscita San Cataldo.

La superficie complessiva occupata dall'immobile è pari a mq 4.514,00 così suddivisa:

- Capannone 711,00 mq;
- Corpo uffici: 273,00 mq;
- Vasca idrica: 56,00 mq;
- Corte esterna: 3.470,00 mq;

Via Colle del Pino, 1 - CATANIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Prospetto del capannone industriale e del corpo uffici. Al centro il corridoio di accesso. Corte di pertinenza.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Vasca idrica di pertinenza

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Interno del capannone industria**



**Ingresso dalla corte agli uffici**

Via Colle del Pino, 1 - CATANIA



Accesso carraio



Accesso pedonale su Via dell'artigiano 1



Corridoio di accesso interno



accesso al capannone industriale

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE FALLIMENTARE - R.F. N. 133/2014 (DEPOSITO N. 316)



Stanza adibita ad ufficio



Primo piano corpo uffici – soppalco adibito a deposito



### **Primo piano corpo uffici: Soppalco adibito a deposito**

La corte esterna così come tutta l'area di pertinenza si presenta ben recintata.

Gli edifici così come tutto il bene immobiliare si presenta con impianti elettrici ed idrici ma non è stato possibile azionare gli stessi per la verifica di funzionalità.

Maggiori dettagli sono evidenti nelle foto del repertorio fotografico (allegato 5) e nel resto degli allegati grafici.

### **CONSIDERAZIONI SULLA VALUTAZIONE DEI BENI**

I metodi di stima inizialmente scelti per la valutazione del bene sono stati i seguenti:

- indagine di mercato da effettuare sulla base di reali compravendite di immobili comparabili della zona;
- valutazione dei valori immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- Valore per Capitalizzazione redditi.

Sono stati consultati i borsini immobiliari per strutture similari a quella in esame e non hanno fornito dati sufficienti per poterli considerare elementi idonei comparabili per una valutazione efficace del bene.

Sono stati rinvenuti i valori attribuiti dall'OMI dell'agenzia delle Entrate per la zona e per la tipologia di capannoni industriali.

Altro elemento oggettivo di riferimento per la valutazione immobiliare in essere è costituito dal valore per capitalizzazione dei redditi basato sull'affitto mensile secondo i parametri dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate e costituirà una delle base di calcolo adottata per la determinazione del valore dell'immobile.

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE FALLIMENTARE - R.F. N. 133/2014 (DEPOSITO N. 316)

Via Colle del Pino, 1 - CATANIA

## I risultati della consultazione delle tabelle OMI per l'anno 2023 - Semestre 1, sono i seguenti:

**Comune:** CALTANISSETTA

**Fascia/zona:** Periferica/ZONA INDUSTRIALE: CONTRADA GROTTICELLI (SCALO FERROVIARIO SAN CATALDO)

**Codice di zona:** D12

**Microzona catastale n.:** 13

**Tipologia prevalente:** Capannoni industriali

**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	310	435	L	1,5	2,1	L
Capannoni tipici	NORMALE	330	475	L	1,5	2,2	L

Tali valori sono pressappoco coincidenti con i valori di mercato riscontrati in loco.

Nel caso in esame, trattandosi di capannone tipico ma non utilizzato da qualche anno, risulta necessaria una efficace manutenzione per rendere l'unità immobiliare pienamente fruibile. In termini di valutazione, l'immobile in questione non si presenta in condizioni di manutenzione ottimali.

Il coefficiente di abbattimento utilizzato per tenere conto dello stato di manutenzione attuale è pari a 0,80. Inoltre, la copertura del copro capannone industriale così come quella del corpo uffici appare essere costituita da lastre ondulate in cemento amianto e comunque si presenta in condizioni precarie tali da imporre, in ogni caso la sostituzione con intervento e smaltimento a norma di legge. Per tenere conto dei costi di smontaggio in sicurezza e smaltimento oltre rifacimento copertura in copertura sandwich con lamiera

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE FALLIMENTARE - R.F. N. 133/2014 (DEPOSITO N. 316)

Via Colle del Pino, 1 - CATANIA

grecata e poliuretano espanso interno si applica un ulteriore coefficiente riduttivo pari a 0,70.

Per quanto riguarda la vetustà legata agli oltre 30 anni dalla realizzazione dell'immobile, si applica il coefficiente riduttivo pari a 0,85.

Prendendo come valore di base conservativo il **dato medio fornito dall'Osservatorio** dell'Agenzia delle Entrate per edifici in **stato conservativo normale** per capannoni tipici nel primo semestre 2023, applicando i coefficiente 0,80, 0,70 e 0.85 per gli edifici e 0,80 e 0,85 per la corte interna, otterremmo quanto segue:

Superficie di calcolo	Valore unitario fornito dall'OMI ribassato per manutenzione (€/mq)	Valore immobile oltre iva secondo legge (€)
Capannone ed uffici: 711 mq + 273 mq = 984 mq	$400 \times 984 \times 0,80 \times 0,70 \times 0,85$	187.353,60
Pertinenze esterne $3.526 \text{ mq} \times 0,10 = 352,60 \text{ mq}$	$400 \times 352,60 \times 0,80 \times 0,85$	95.907,20
Vasca	Valore forfettario di € 5.000	5.000,00
Valore complessivo di valutazione dell'immobile		283.260,80
<b>Valore in arrotondamento</b>		<b>283.000,00</b>

E' stato preso in esame anche la stima basata sul valore per capitalizzazione. Tenendo conto dei valori OMI di vendita si è deciso di non adottare questo metodo di valutazione in relazione al fatto che allo stato attuale l'immobile non è locabile per come si trova per le ovvie ragioni di precaria manutenzione e stato precario degli interni. I lavori da eseguire per ridare la piena agibilità del bene sono estremamente alti e tali da non tenere in considerazione l'eventuale affitto del bene così come si trova.

I valori locali di mercato per capannoni in condizioni simili non si discostano da quelli ottenuti con i valori medi OMI ed usati come base di calcolo.

### **STIMA DEL VALORE PIU' ATTENDIBILE DI MERCATO**

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore €/mq
Valore dell'immobile secondo dati di base medi dell'Osservatorio Agenzia delle Entrate (1° semestre 2023) in arrotondamento	283.000,00
<b>Valore conservativo di mercato in arrotondamento del bene</b>	<b>€ 283.000,00.</b>

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE FALLIMENTARE - R.F. N. 133/2014 (DEPOSITO N. 316)

Via Colle del Pino, 1 - CATANIA

In relazione all'andamento reale di mercato attuale, piuttosto lento ove non totalmente fermo, si ritiene di stimare, conservativamente, il valore più attendibile di mercato come segue:

<b>Valore di mercato del bene oltre iva</b>	<b>283.000,00</b>
---	-------------------

A tale valore va applicata la riduzione del 20% del prezzo di mercato per la mancanza di garanzie inerenti ai vizi ed all'evizione che caratterizzano le vendite giudiziarie, così come è prassi di questo Tribunale di Catania.

Alla valutazione di mercato del bene in esame, va, pertanto, sottratto:

$$€ 283.000,00 * 0,20 = € 56.000,00$$

Per cui il valore finale del bene stimato diventa pari a:

$$€ 283.000,00 - € 56.000,00 = € 227.000,00$$

**VALORE STIMATO € 227.000,00**  
**(euro duecentoventisettemila/00)**  
**Oltre IVA**

## **CONCLUSIONI**

Ai fini della stima richiesta le risultanze della perizia sono le seguenti:

<p><b>Valore stimato</b> <b>€ 227.000,00.</b> <b>(euro Duecentoventisettemila/00)</b> <b>Oltre IVA</b></p>
--

## **ALLEGATI**

Allegato 0 – nomina dell'ing. Agatino Cinardi

Allegato 1 – estratto di mappa catastale

Allegato 2 - visure catastali;

allegato 3 – elaborato planimetrico;

Allegato 4 – Planimetria catastale;

Allegato 5 - repertorio fotografico;

Allegato 6 – Ortofoto con sovrapposizione catastale;

Allegato 7 – calcolo onorario e richiesta liquidazione

Catania, li 14/03/2024

Il Tecnico stimatore incaricato

Ing. Agatino Cinardi

