

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

PERIZIA DI STIMA
Liquidazione giudiziale di gruppo
N.11/2022 R.G.L.G. --- OMISSIS ---
Dott.ssa L. De Bernardin

PREMESSA

In data 13/01/2023 la dott.ssa Clementina Gullo e l'avv. Marco Pulvirenti, curatori della liquidazione giudiziale di gruppo tra cui anche la società --- OMISSIS --- (partita iva --- OMISSIS ---), conferivano alla scrivente l'incarico di stimare i seguenti i beni della predetta società:

- 1) immobile sito nel comune di Catania, Via Ferrante Aperti n. 18, in catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio 22, particella 576, sub 11, zona 1 Cat. C/2, classe 06;
- 2) immobile sito nel comune di Catania, Via Ferrante Aperti n. 28, in catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio 22, particella 576, sub 24, zona 1 Cat. C/1, classe 05;
- 3) immobile sito nel comune di Santa Venerina (CT), Via Felicetto, in catasto fabbricati del Comune di Santa Venerina al foglio 35, particella 741, sub 8, Cat. D/1.

Il suddetto incarico prevedeva inoltre che si rispondesse a diciannove quesiti, a seguire dettagliati.

QUESITI

- a) identifichi esattamente i beni immobili indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo alla Società in liquidazione giudiziale di gruppo, nonché la trascrizione del titolo di provenienza segnalando immediatamente al G.D. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto;

- c)** segnali tempestivamente al G.D. l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione alla Società in liquidazione giudiziale;
- d)** accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- e)** provveda alla identificazione catastale degli immobili eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie e, in mancanza di idonea planimetria del bene, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- f)** indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g)** accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi;
- h)** in caso di immobili abusivi:
- 1.** verifichi l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
 - 2.** controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
 - 3.** ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, verifichi se gli immobili della Società in liquidazione giudiziale di gruppo si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, legge n. 47/1985 o dell'art 46, comma 5, D.P.R. n. 380/01. Chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e

- costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi;
- 4.** ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- i)** verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- j)** verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- k)** verifichi se gli immobili siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli
- l)** accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene del compendio;
- m)** accerti se i beni immobili siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- n)** elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le

caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

o) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

p) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

q) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

r) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili della Società in liquidazione giudiziale di gruppo direttamente in formato digitale ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

s) valuti in merito alle domande di abitazione/utilizzo presentate dagli occupanti la possibilità di sottoscrivere regolari contratti di locazione valutando la congruità della proposta locativa offerta o se non offerta indichi un valore congruo di locazione.

RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito a)

I beni oggetto di stima sono costituiti da tre immobili di seguito elencati:

- 1) immobile sito nel comune di Catania, Via Ferrante Aporti n. 18 piano S1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 22, particella 576, sub 11, zona 1 Cat. C/2, classe 6, consistenza 91 mq. Il bene confina a nord con terrapieno sottostante la via Ferrante Aporti e sub 12, ad est con sub 12 e corsia di manovra (sub

22) e a sud con corsia di manovra e scivola carrabile scoperta (sub 22). I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

2) immobile sito nel comune di Catania, Via Ferrante Aporti n. 28 piano Terra, in catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio 22, particella 576, sub 24, zona 1 Cat. C/1, classe 5, consistenza 63 mq. Il bene confina a nord con la via Ferrante Aporti, ad est con sub 26, con vano ascensore (sub 21) e con camminamenti e corpo scala (sub 20), a sud con sub 20 e ad est con sub 23. I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

3) immobile sito nel comune di Santa Venerina (CT), Via Felicetto, in catasto fabbricati del Comune di Santa Venerina al foglio 35, particella 741, sub 8, Cat. D/1.

È stata esaminata l'eventuale conformità dei dati rilevati con quelli emergenti dai certificati in atti e si segnala una importante incongruenza tra quanto indicato al catasto al foglio 35 particella 741 sub 8 e la reale esistenza del bene. Le ricerche catastali e sugli atti di provenienza hanno difatti evidenziato un gap nella soppressione e costituzione di nuove particelle, vuoto che riguarda proprio la particella sub 8 mai riportata né come derivante da altri subalterni soppressi, né mai indicata sugli elaborati planimetrici. Tale subalterno non è peraltro citato né nell'atto costitutivo della società del 1990 né nell'atto di compravendita del 2014. La planimetria catastale attuale (e storica) risulta assente, ragione per la quale in assenza di comprovata consistenza è stata attribuita al bene una rendita presunta dall'Agenzia delle Entrate. Da quanto emerso in atti si presuppone che tale particella sia stata 'dimenticata' in qualche passaggio nel riordino tra soppressione e nuova costituzione dei subalterni, ossia la sua consistenza sia stata 'assorbita' da altro subalterno. In sostanza il sub 8 è da tempo una particella fantasma, priva di corrispondenza concreta.

A conferma di quanto affermato si allegano gli elaborati planimetrici e l'elenco delle particelle sopresse e costituite. Come appare evidente dalla lettura dei documenti allegati, il sub 8 risulta in elenco, ma è assente nell'elaborato planimetrico e non ha nemmeno una planimetria catastale corrispondente.

Alla luce di quanto esposto non è stato possibile procedere alla stima di tale bene e pertanto nei quesiti a seguire saranno presi in considerazione sostanzialmente solo i beni 1) e 2).

Risposta al quesito b)

I beni indicati ai punti 1 e 2, siti in via Ferrante Aporti appartengono alla società in liquidazione --- OMISSIS --- (già --- OMISSIS --- giusta atto di trasformazione in notar Giuseppe Boscarino del 12/4/2016 rep.278303 trascritto il 19/4/2016 ai nn.14413/11178) in quanto facenti parte di un fabbricato costruito dalla stessa società su terreno sito nella suddetta via in conformità alla concessione edilizia n.189 del 11/04/1985, prorogata con provvedimento n.252 del 06/06/88 e successiva variante n.840 del 9/10/89.

Tali beni sono stati acquisiti dalla società con conferimento terreno e per conferimento costo costruzione e trasferimento rimanenze, così come riportato sull'atto di conferimento in società in notar Filippo Patti del 30/10/90 trascritto il 21/1/92 ai nn.4517/3811 ed in rettifica il 25/6/92 ai nn.26425/18989 (si rimanda alla pagina 12 dell'atto costitutivo del 30/10/1990).

Analogamente il bene indicato al punto 3 (si precisa che tale bene non è mai citato negli atti di trasferimento come sub 8, si fa riferimento difatti all'intero fabbricato cui il sub 8 dovrebbe appartenere), pervenne alla società in liquidazione per averlo edificato su terreno sito in Santa Venerina contrada Felicetto, acquistato in data 16/10/87 in notar G. De Rubertis, e pervenuto per atti di conferimento in società in notar Filippo Patti del 30/10/90 trascritto il 21/1/92 ai nn.4517/3811 ed in rettifica il 25/6/92 ai nn.26425/18989 (si rimanda alle pagine 24 e 25 dell'atto costitutivo del 30/10/1990).

Risposta al quesito c)

Quanto ai beni 1 e 2 la documentazione prodotta risulta completa, mentre per il bene 3, come sopra anticipato, si è nella impossibilità di procedere alla redazione della perizia in quanto il bene esiste solo virtualmente, essendo stato probabilmente accorpato ad altro subalterno, senza tuttavia che vi sia chiara e comprovabile traccia di ciò.

Risposta al quesito d)

A seguito della ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente, è emerso quanto segue. Sui beni siti in via Ferrante Aporti gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- Trasformazione di società - Atto in notar G. Boscarino repertorio 278303/29357 del 12/04/2016 trascritto il 19/04/2016 ai nn.11178/14413.
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Palermo repertorio 949 del 01/03/2016 iscritta il 15/02/2017 ai nn.729/5571.

- Pignoramento immobiliare Tribunale di Catania repertorio 6538 del 0/09/2021, trascritto il 27/10/2021 ai nn.36330/48111.
- Atto giudiziario – sentenza di apertura liquidazione giudiziale Tribunale di Catania rep.214/2022 del 09/11/2022 trascritta il 30/01/2023 nn.3248/4240.

Sul bene di cui al punto 3 dell'elenco immobili 'virtualmente' sito in Santa Venerina gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna Tribunale di Acireale rep. 931/2012 del 29/11/2009 iscritto il 06/06/2012 ai nn.2403/28849 (annotazione n.2595 del 06/05/2013 – cancellazione totale).
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Palermo rep. 949 del 01/03/2016 iscritta il 15/02/2017 ai nn.729/5571.
- Atto giudiziario – sentenza di apertura liquidazione giudiziale Tribunale di Catania rep.214/2022 del 09/11/2022 trascritta il 30/01/2023 nn.3248/4240.

Dalla relazione notarile risulta inoltre trascritto (il 11/5/2012 ai nn.19506/23793) un contratto di locazione ultranovantennale a favore della società --- OMISSIS --- in dipendenza della scrittura privata con firma autenticata dal notaio G. Boscarino in data 16/4/2012 rep.270484/26022 per la durata di anni venti dalla stipula rinnovabile per altri dieci. Si sottolinea, come visibile nella nota allegata, che ancora una volta la particella 741 sub 8 non è specificata all'interno del contratto, ma si fa riferimento genericamente al fabbricato (particella 741 del fgl. 35 senza specifica indicazione di subalterni).

Risposta al quesito e)

I beni oggetto di stima sono identificati catastalmente come segue:

- 1) immobile sito nel comune di Catania, Via Ferrante Aporti n. 18 piano S1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 22, particella 576, sub 11, zona 1 Cat. C/2, classe 6, consistenza 91 mq. Il bene è provvisto di planimetria catastale, sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi (la distribuzione e la sagoma sono coerenti, mentre la consistenza ha una lieve discrepanza rispetto allo stato dei luoghi emersa a seguito di rilievo diretto).
- 2) immobile sito nel comune di Catania, Via Ferrante Aporti n. 28 piano Terra, in catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio 22, particella 576, sub 24, zona 1 Cat. C/1, classe 5, consistenza 63 mq. Il bene è provvisto di planimetria catastale, corrispondente allo stato dei luoghi.

- 3) immobile sito nel comune di Santa Venerina (CT), Via Felicetto, in catasto fabbricati del Comune di Santa Venerina al foglio 35, particella 741, sub 8, Cat. D/1. Il bene è sprovvisto di planimetria catastale. Considerata la natura fittizia di tale bene non è possibile redigere una nuova planimetria catastale, né accertarne qualsivoglia corrispondenza.

Risposta al quesito f)

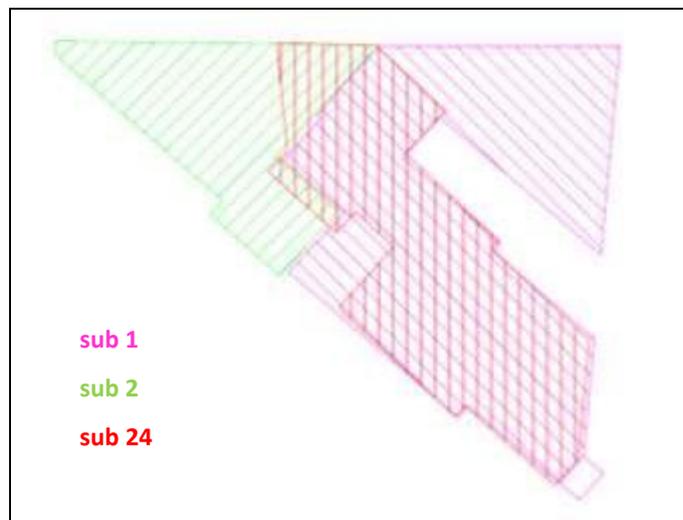
Il fabbricato di cui fanno parte i beni 1 e 2, secondo il P.R.G. vigente, si trova in zona 'D' omogenea 'B', come indicato nello stralcio di P.R.G. a seguire.



Risposta al quesito g)

Il fabbricato di cui i beni 1 e 2 fanno parte è stato edificato in conformità alla concessione edilizia n.189 del 11/04/1985, prorogata con provvedimento n.252 del 06/06/88 e successiva variante n.840 del 9/10/89.

L'attuale particella sub 24 nasce dalla soppressione delle particelle sub 1 e 2, le quali in data 11/01/1997 furono oggetto di frazionamento e fusione. A seguire sono riportate le planimetrie catastali dell'attuale particella sub 24, oggetto di stima, e delle due particelle sopresse (sub 1 e sub 2), le cui fusione e frazionamento hanno generato sia il sub 24 sia i subalterni limitrofi sub 23 e sub 26, non interessati dalla presente procedura.



Come esplicitato nella figura soprastante, generata dalla sovrapposizione delle sagome dei tre subalterni, il sub 24 occupa una buona parte della ex particella sub 1 ed una piccola parte della ex particella sub 2.

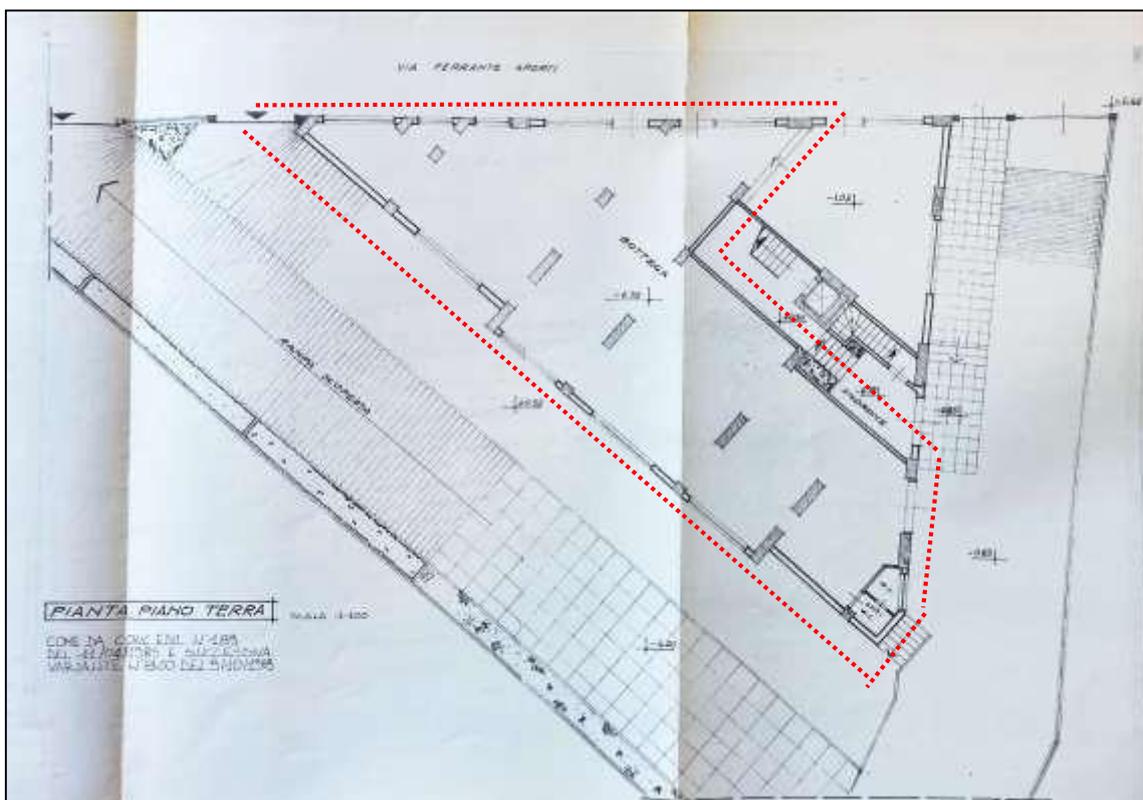
In base agli accertamenti espletati è emerso che le suddette modifiche non sono state autorizzate, tranne che per il sub 26 (non facente comunque parte della procedura) per il quale nel 2000 è stata rilasciata autorizzazione ai sensi dell'art.13 della legge 47/85 per frazionamento e modifica di destinazione d'uso. Grazie agli elaborati grafici allegati a tale pratica (vedi immagine riportata nella pagina che segue), gentilmente forniti dal proprietario della bottega sub 26, è stato possibile constatare che originariamente (conc. ed. n.189 del 1985 e succ. variante del 1989) si trattava di un'unica bottega, distribuita a piano terra su un unico ambiente dotato di due servizi sul retro (oggi facenti parte del sub 24).

Nel 1992, data riportata sulle planimetrie catastali del sub 1 e del sub 2, furono realizzati dei setti interni e furono così realizzate due distinte botteghe: il sub 1 ed il sub 2. Nel

1997 fu poi eseguito un intervento di fusione e frazionamento, dal quale scaturirono tre botteghe: la sub 23, la sub 24 (oggetto della presente stima) e la sub 25 (poi soppressa in favore della attuale sub 26). Solo per quest'ultima bottega, come sopra detto, è stata accertata la regolarità urbanistica.

Ala luce di quanto esposto al fine di regolarizzare il bene oggetto di perizia, occorre di fatto legalizzare solo la mancata autorizzazione del frazionamento, poiché a differenza del sub 26, in tal caso non vi è stato cambio di destinazione d'uso. Nello specifico occorre regolarizzare il frazionamento tra il sub 23 ed il sub 24, atteso che il sub 26, per come spiegato, è già particella a sé.

Per procedere alla suddetta regolarizzazione urbanistica si potrà fare ricorso ad una semplice CILA in sanatoria i cui costi approssimativi sono stimabili in € 2.160,00 comprensivi di spese tecniche gestione pratica e versamenti in favore dell'ufficio tecnico. Tale importo sarà conteggiato in detrazione sul valore stimato.



Quanto al bene n.1 ossia il sub 11 a partire dal '92, data di presentazione della planimetria catastale, non sono state apportate modifiche all'immobile.

Considerata la difficoltà di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Catania, non è stato possibile visionare integralmente l'elaborato progettuale di accompagnamento alla concessione dell'89, come invece fatto per il piano terra, ragion per cui non

è documentabile la distribuzione originaria del piano seminterrato a quella data. Tuttavia, a giudicare dall'attuale distribuzione del piano seminterrato, ogni elemento concorre a convalidare l'ipotesi che l'immobile abbia mantenuto lo status originale.

Risposta al quesito h)

I beni 1 e 2, come precisato in risposta al precedente quesito, fanno parte di un fabbricato edificato in conformità alla concessione edilizia n.189 del 11/04/1985, prorogata con provvedimento n.252 del 06/06/88 e successiva variante n.840 del 9/10/89.

Per quanto concerne il bene 1 non sono da segnalare difformità. Quanto al bene 2 la irregolarità inerente il suo frazionamento, come già detto, sarà rimediabile con una CILA in sanatoria.

Risposta al quesito i)

In relazione alle verifiche effettuate risulta sia stato emesso un decreto ingiuntivo (n.1297/2018 del 08/03/20 a favore del Condominio di via F. Aporti n.34 di Catania e contro la --- OMISSIS ---, relativamente agli immobili 1 e 2 della presente relazione. Il suddetto decreto, emesso dal Giudice A. Pappalardo nella proc. N.R.G.2523/2018, ingiunge alla ditta in liquidazione il pagamento della somma di € 6.018,85 oltre interessi e spese di procedura, per un ammontare complessivo di € 7.342,64.

Sulla base dell'estratto conto prodotto in data 19/04/2023 dall'amministratore del condominio risultano a debito residuo le seguenti somme (quote ordinarie relative al 2021): € 4.107,42 per la bottega al piano terra e € 6.268,57 per il deposito al piano seminterrato (si allega la relativa documentazione fornita dal dott. Mammana, amministratore del condominio).

In base all'art. 63, comma 4 delle disposizioni attuative del codice civile: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso (anno di esercizio condominiale) ed a quello precedente*". Pertanto in fase di trasferimento del bene, esistendo come detto una responsabilità solidale tra la Bosco S.r.l. ed il futuro acquirente, occorrerà conteggiare le spese relative all'anno in corso (anno della vendita) ed all'anno precedente la vendita.

Si precisa inoltre che, ai fini della determinazione del momento in cui nasce l'obbligo di pagamento, la Cassazione ha stabilito che è necessario distinguere tra spese straordinarie e spese ordinarie (Cass. sentenza n. 8782 del 2013; sent. n. 24654 del 2010; ordinanza n. 702 del 16/01/2015): per le spese straordinarie occorre fare riferimento all'anno in

cui sono deliberate¹, per le spese ordinarie, invece, bisogna fare riferimento al momento in cui i relativi lavori vengono eseguiti.

Sui beni 1 e 2 risultano inoltre le seguenti formalità:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 15/2/2017 ai nn. 729/5571 presso il Tribunale di Palermo a favore di --- OMISSIS --- contro la società in liquidazione per sorte capitale di € 102.752,79.
- Pignoramento trascritto il 27/27/10/2021 ai nn.36336/48111 presso il Tribunale di Catania a favore di --- OMISSIS --- contro la società in liquidazione.
- Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta il 30/01/2023 ai nn.3848/4240 a favore della massa dei creditori della società in liquidazione.

Sul bene 3, così come riportato sulla relazione notarile, risulta trascritto (il 11/5/2012 ai nn.19506/23793) un contratto di locazione ultranovantennale a favore della società PAVESI E.S.CO. S.r.l. in dipendenza della scrittura privata con firma autenticata dal notaio G. Boscarino in data 16/4/2012 rep.270484/26022 per la durata di anni venti dalla stipula rinnovabile per altri dieci.

Risposta al quesito j)

Si rimanda a quanto dettagliatamente descritto nel precedente quesito.

Risposta al quesito k)

In relazione alla documentazione acquisita non risulta che gli immobili siano gravati da censo, livello o uso civico.

Risposta al quesito l)

Per quanto accertato, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione ammonta ad € 340,00 per la bottega al piano terra e € 720,00 per il deposito al piano seminterrato. Le spese straordinarie già deliberate ammontano ad € 636,00 per la bottega al piano terra e € 531,00 per il deposito al piano seminterrato (rate fondo cassa fognatura).

¹ Ad esempio, se venissero deliberati lavori di straordinaria manutenzione occorrerebbe fare riferimento all'anno in cui la delibera è stata adottata, anche se i lavori venissero eseguiti successivamente. Il nuovo proprietario, così, non sarebbe obbligato in solido nel caso di spese per lavori straordinari eseguiti nell'anno in cui è divenuto proprietario o in quello antecedente, ma deliberate negli anni passati.

Inoltre in base ai conteggi forniti dall'amministratore del Condominio, restano ancora da saldare le quote ordinarie relative al 2021, pari ad € 4.107,42 per la bottega al piano terra e € 6.268,57 per il deposito al piano seminterrato.

Come inoltre già anticipato in risposta al quesito 'i)' risulta presente un decreto ingiuntivo (n.1297/2018 del 08/03/20 a favore del Condominio di via F. Aporti n.34 di Catania e contro la --- OMISSIS ---, relativamente agli immobili 1 e 2. In merito a tale decreto, il Giudice A. Pappalardo nella proc. N.R.G.2523/2018, ha ingiunto alla ditta in liquidazione il pagamento della somma di € 6.018,85 oltre interessi e spese di procedura, per un ammontare complessivo di € 7.342,64.

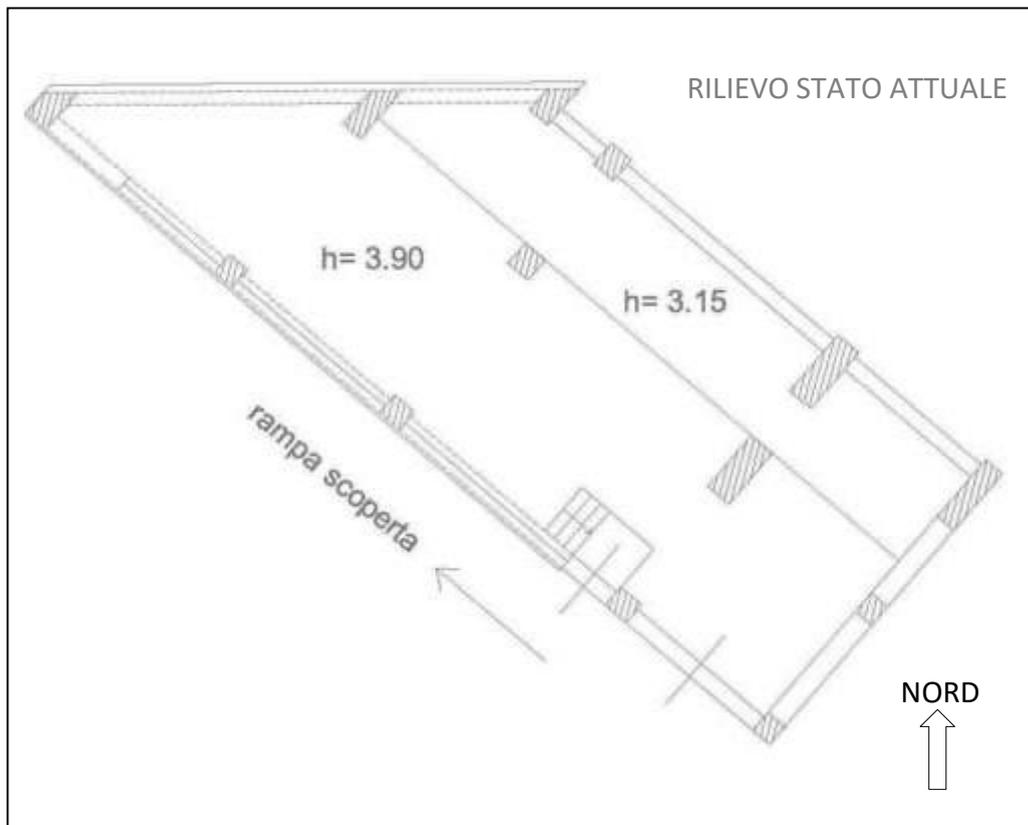
Risposta al quesito m)

Allo stato i beni 1 e 2 sono liberi, sebbene siano ancora parzialmente ingombrati da mobilio derivante dalle precedenti locazioni;

Risposta al quesito n)

1) Magazzino/deposito sito al piano seminterrato di Via Ferrante Aporti n. 18 in comune di Catania, riportato al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 22, particella 576, sub 11, zona 1 Cat. C/2, classe 6, consistenza 91 mq. Il bene confina a nord con terrapieno sottostante la via Ferrante Aporti e sub 12, ad est con sub 12 e corsia di manovra (sub 22) e a sud con corsia di manovra e scivola carrabile scoperta (sub 22). Oltre all'accesso carrabile dal civico 18, il bene ha accesso pedonale anche dal civico 20 della medesima via, accesso che immette nella medesima scivola, e dal n.34 sempre della via Aporti. Quest'ultimo ingresso immette su un passaggio condominiale che, percorsa una stretta scala, conduce al piano seminterrato. La zona di ubicazione del bene ha carattere prevalentemente residenziale, dotata di ogni genere di esercizio commerciale e servizi di quartiere. La zona è servita dai mezzi pubblici e ben collegata alle principali arterie di comunicazione. Il fabbricato si trova nelle immediate vicinanze dello stadio Cibali.

Il deposito occupa una superficie di 105 mq per un'altezza interna di 3,17/3,90 (sebbene sul catastale siano indicate altezza leggermente inferiori, ossia 3,00/3,80 m). Il soffitto presenta altezze differenti a seconda che ci si trovi a destra o a sinistra della fila di pilastri che occupano la porzione centrale dell'ambiente, così come meglio chiarito nella planimetria sotto riportata e verificata mediante rilievo diretto dei luoghi.



Il bene è accessibile sia da un portone basculante carrabile, sia da un cancello per il solo accesso pedonale, fornito di grata di protezione esterna in ferro. Il deposito è costeggiato dalla rampa di accesso scoperta; mentre l'accesso carrabile avviene in quota con la porzione esterna, l'accesso pedonale, trovandosi ad una quota maggiore, è invece collegato con l'interno del locale mediante una scala in ferro di pochi gradini.

Come evidenziato nel rilievo sopra riportato, il locale è costituito da un unico ambiente nella cui mezzeria sono presenti due pilastri che ne interrompono la continuità. La superficie netta interna è di 90,35 mq.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando la somma delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. Alla luce di quanto detto la superficie commerciale è di 105 mq.

La luce naturale e l'areazione sono garantite da due lunghe finestre a nastro che fiancheggiano l'area condominiale di accesso per l'intera lunghezza del deposito. Anche tali aperture sono dotate di grate di protezione in ferro, che a differenza del portoncino di ingresso, sono fisse.

Il fabbricato che ospita il bene è stato edificato a metà degli anni '80. La struttura è in cemento armato con solai in latero cemento. Le pareti interne sono intonacate e la pavimentazione è in mattonelle cementizie.

Sui soffitti corrono vistose tubazioni di scarico legate all'impiantistica delle unità soprastanti.

Lo stato manutentivo del bene è scadente. L'immobile presenta difatti vistose problematiche da umidità di risalita (alla base dei pilastri e delle pareti ed anche sulla pavimentazione) e da infiltrazione sui soffitti ed all'innesto delle pareti perimetrali. Lo stato di degrado dovuto a tali infiltrazioni ha già causato il parziale distacco dell'intonaco del soffitto e l'esplosione di alcune pignatte componenti il solaio a causa dell'ossidazione dei ferri d'armatura dei travetti. Inoltre in un angolo del deposito sono particolarmente evidenti infiltrazioni derivanti dall'alto che hanno imbibito l'intero pilastro.

L'immobile non ha impianto idrico e quello elettrico è pressoché inesistente: unica traccia dello stesso, atteso che non esistono corpi illuminanti, sono alcuni fili aggettanti il muro perimetrale interno. In tal caso i costi di adeguamento impiantistico saranno più propriamente costi di rifacimento, che considerata l'esiguità dei punti luce, potranno aggirarsi intorno a € 1.500,00.



I dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

La documentazione fotografica del bene è allegata alla presente relazione.

2) immobile sito nel comune di Catania, Via Ferrante Aporti n. 28 piano Terra, in catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio 22, particella 576, sub 24, zona 1 Cat. C/1, classe 5, consistenza 63 mq. Il bene confina a nord con la via Ferrante Aporti, ad est con sub 26, con vano ascensore (sub 21) e con camminamenti e corpo scala (sub 20), a sud con sub 20 e ad est con sub 23.

Oltre all'accesso principale dal civico 28 della via Ferrante Aporti, il bene ha un'uscita d'emergenza sul cortile interno condominiale (sub 20). Si specifica che, come testualmente riportato a pag.4 dell'atto di vendita del 19/06/2000, tale apertura *dovrà essere opportunamente chiusa con apposita porta-vetrata che consenta solo il passaggio dell'aria e della luce; tale porta vetrata potrà essere aperta solo eccezionalmente in caso di uscita d'emergenza.* Ciò in quanto il sub 20 (cortile condominiale), al quale si accede pedonalmente dal civico 34 di via Aporti è comune e di pertinenza esclusiva degli appartamenti dello stabile, con espressa esclusione delle botteghe al piano terra.

Allo stato attuale la summenzionata apertura è chiusa da una saracinesca e non dalla prevista porta-vetrata.

L'area di ubicazione del fabbricato ospitante il bene ha carattere prevalentemente residenziale. La zona, dotata di ogni genere di esercizio commerciale e di svariati servizi di quartiere, è ben servita dai mezzi pubblici e ben collegata alle principali arterie di comunicazione.

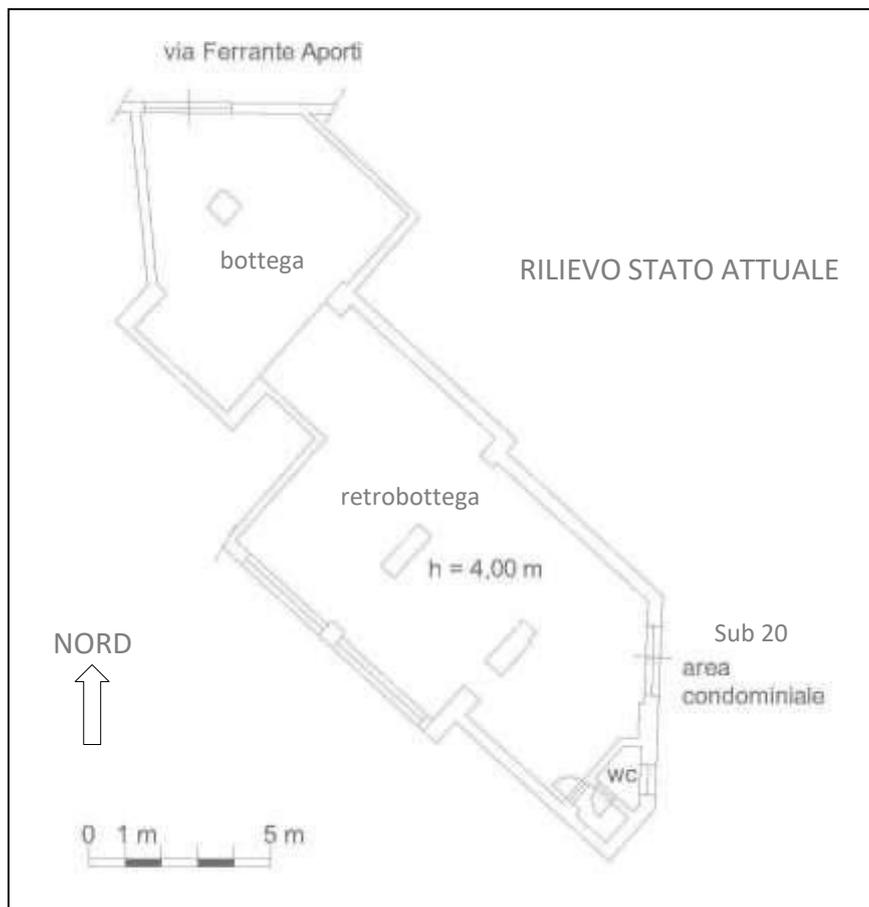
Il fabbricato si trova nelle immediate vicinanze dello stadio Cibali.

La bottega occupa una superficie lorda complessiva di 132,3 mq per un'altezza interna di 4,00 m (il vano d'ingresso è controsoffittato) ed una superficie netta interna di 117,7 mq.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando la somma delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. Inoltre, considerata la classe di appartenenza del bene (C/1), si conteggeranno per intero i metri quadrati dei locali principali, effettivamente adibiti a negozio, e si calcoleranno invece con una percentuale del 50% le porzioni accessorie (retrobottega e servizi igienici).

	mq lordi	coefficiente di destinazione	superficie commerciale
bottega	41,87	1	41,87
retrobottega e servizi	94,71	0,5	47,36
		TOT	89,23

Alla luce di quanto detto la superficie commerciale è di 89,23 mq.



Come mostrato nel rilievo sopra riportato, il bene si compone di due ambienti tra loro collegati e comunicanti (bottega e retrobottega). La porzione destinata a retrobottega presenta due grandi pilastri nella porzione centrale dell'ambiente, che ne spezzano la continuità. Sul fondo del suddetto retrobottega è presente un piccolo servizio igienico con antibagno.

La luce naturale e l'areazione sono garantite da due alte finestre a nastro. Anche nel servizio igienico è presente una piccola finestra priva di veduta. Tutte le aperture (finestre) sono dotate di grate di protezione in ferro.

L'edificio di cui fa parte la bottega fu realizzato intorno alla metà degli anni '80. La struttura è in cemento armato con solai in latero cemento.

Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e rifiniti con pittura da interni. Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle in ceramica.

Il servizio igienico e l'antibagno presentano la stessa pavimentazione degli altri ambienti e sono inoltre entrambi rivestiti sulle pareti da mattonelle fino all'altezza di 2 metri.

Sui soffitti della retrobottega sono presenti evidenti, per quanto pitturate in tinta con le pareti ed i soffitti, tubazioni di scarico derivanti dagli impianti idrici delle unità soprastanti.

Il soffitto della porzione principale d'ingresso (bottega) è interamente controsoffittato con doghe in pvc.

Lo stato manutentivo del bene è discreto. L'immobile non presenta difatti particolari segni di degrado, fatta eccezione per la pavimentazione del vano d'ingresso che risulta in più punti sollevata e lesionata.

L'impianto idrico, in relazione a quanto constatato, non necessita di particolari interventi, se non che di normale manutenzione. Considerata l'ultima destinazione del bene (lavanderia) sono presenti i resti degli allacci di voluminose tubazioni probabilmente collegate alle asciugatrici.

L'impianto elettrico, presente da tempo, avrebbe necessità di un intervento di adeguamento, il cui ammontare dovrebbe aggirarsi intorno a € 5.000,00.

Si osserva che la consistenza catastale (63 mq) nonché i dati di superficie catastale (84 mq) non sono del tutto coerenti con lo stato dei luoghi, risultati più ampi come emerso dal rilievo effettuato.

Dalla verifica metrica della planimetria catastale, mediante rilievo diretto dei luoghi, sono state riscontrate alcune discrepanze non della sagoma o della distribuzione degli spazi, ma del fattore di scala del catastale e delle misure interne. La superficie computata e finalizzata alla valutazione del bene sarà pertanto quella rilevata. Alla luce di ciò sarà opportuno procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, riportando le misure corrette, ed alla variazione della consistenza dichiarata nella visura corrispondente. I dati rilevati in sede di sopralluogo sono pertanto in tal caso solo parzialmente conformi con quelli emergenti dai certificati catastali, limitatamente alla consistenza del bene.

La documentazione fotografica del bene è allegata alla presente relazione.

Risposta al quesito o)

La stima dei cespiti immobiliari, sviluppata sulla base del criterio sintetico comparativo, consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i prezzi in condizioni ordinarie di mercato. Il valore commerciale del bene è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di

manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, tipologia costruttiva, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, consistenza ed infine situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire ai beni oggetto della stima.

Immobile 1

Secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferita all'ultimo aggiornamento (secondo semestre 2022), magazzini/depositi in normale stato manutentivo ubicati nella medesima zona dell'unità oggetto di stima, presentano un valore di mercato compreso tra 700,00 €/mq e 1.100,00 €/mq, ossia un valore medio di 900,00 €/mq.

Le ricerche condotte hanno evidenziato cinque immobili in vendita, comparabili per tipologia al bene oggetto di stima. Ai valori unitari rilevati sono stati applicati coefficienti correttivi al fine di tener conto delle differenti caratteristiche.

bene	mq	valore €/mq	ubicazione	Stato conservativo	coeff sup	coeff stato conservativo	Coeff ubicazione	valore rettificato €/mq
Deposito oggetto di stima	105		Via Aporti	mediocre				
deposito	375	666,67	Via franchetti	normale	1,3	0,9	1	780,00
garage/deposito	91	538,46	Via dei piccioni	normale	1	0,9	1,3	630,00
deposito	79	759,49	Via villarà	normale	1	0,9	1,1	751,90
deposito	150	533,33	Trav viale mario rapisardi	da ristrutturare	1,1	1,2	1,1	774,40
deposito	795	578,62	Trav viale mario rapisardi	normale	1,4	0,9	1,1	801,96
								747,65

Il valore medio di mercato così ottenuto è di 745,65 €/mq.

Mediando tale valore con il valore medio desunto dalle tabelle OMI si avrà:

media tra 900,00 €/mq e 745,65 €/mq = 723,83 €/mq

Pertanto il più probabile valore unitario di mercato da attribuire al bene oggetto della stima è 723,83 €/mq.

Il valore di 723,83 €/mq, moltiplicato per la superficie commerciale, fornirà il valore del bene dal quale poi saranno detratte le spese per il rinnovo impiantistico.

105 mq x 723,83 €/mq = € 76.001,74 in cifra tonda € 76.000,00

Tenuto conto delle spese necessarie al rifacimento impiantistico pari a € 1.500,00:

€ 76.000,00 - € 1.500,00 = € 74.500,00.

Tenuto inoltre conto delle spese condominiali insolute (€ 4.107,42 + € 3.671,32 pari alla metà delle spese relative al decreto ingiuntivo = € 9.939,89) si avrà:

€ 74.500,00 - € 9.939,89 = € 64.560,11

Immobile 2

Secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferita all'ultimo aggiornamento (secondo semestre 2022), magazzini/depositi in normale stato manutentivo ubicati nella medesima zona dell'unità oggetto di valutazione, presentano un valore di mercato compreso tra 1.000,00 €/mq e 1.650,00 €/mq, ossia un valore medio di 1.325,00 €/mq.

Le ricerche condotte hanno evidenziato cinque immobili in vendita, comparabili per tipologia al bene oggetto di stima. Ai valori unitari rilevati, anche in tal caso, sono stati applicati coefficienti correttivi al fine di tener conto delle differenti caratteristiche.

bene	mq	Valore €/mq	ubicazione	Stato conservativo	Coeff metratura	Coeff Stato conservativo	Coeff ubicazione	Valore Rettificato €/mq
Bottega oggetto di stima	89,23		via Aporti	buono				
bottega	44	1.568,18	via Aporti	buono	0,9	1	1	1.411,36
bottega	45	1.444,44	via Aporti	buono	0,9	1	1	1.300,00
bottega	44	1.704,55	via Fava	buono	0,9	1	0,9	1.380,68
bottega	40	900,00	via Cantone (fianco stadio Cibali)	da ristrutturare	0,9	1,3	1,2	1.263,60
bottega	32	1.125,00	via Cesare Vivante	da ristrutturare	0,9	1,3	1	1.316,25
								1.334,38

Il valore medio di mercato così ottenuto è di 1.334,38 €/mq. Mediando tale valore con il valore medio desunto dalle tabelle OMI si avrà:

media tra 1.325,00 €/mq e 1.334,38 €/mq = 1.329,69 €/mq

Pertanto il più probabile valore unitario di mercato da attribuire al bene oggetto della stima è 1.329,69 €/mq.

Il valore di 1.329,69 €/mq, moltiplicato per la superficie commerciale, fornirà il valore del bene dal quale poi saranno detratte le spese per la regolarizzazione dello stesso e per il rinnovo impiantistico.

89,23 mq x 1.329,69 €/mq = € 118.648,20 in cifra tonda € 119.000,00

Tenuto conto delle spese necessarie all'adeguamento impiantistico pari a € 5.000,00:

€ 119.000,00 - € 5.000,00 = € 114.000,00.

Tenuto inoltre conto delle spese condominiali insolute (€ 6.268,57 + € 3.671,32 pari alla metà delle spese relative al decreto ingiuntivo = € 7.778,74) si avrà:

€ 114.000,00 - € 7.778,74 = € 106.221,26

Infine andranno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica (CILA) di tale ce-
spite: € 106.221,26 - € 2.160,00 = € 104.061,26

Risposta al quesito p)

Al fine di tener conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, considerata tale riduzione nella misura del 15 % del valore stimato, si avrà:

Immobile 1: € 64.560,11 – 9.684,02 (15%) = € 54.876,09 in cifra tonda **€ 55.000,00**

Immobile 2: € 104.061,26 – 15.609,19 (15%) = € 88.452,07 in cifra tonda **€ 88.000,00**

Risposta al quesito q)

Considerata la natura e l'ubicazione dei beni si ritiene opportuno procedere alla vendita in due lotti distinti e separati.

Risposta al quesito r)

Si allegano:

- ampia documentazione fotografica (in formato digitale) esterna ed interna degli immobili della Società in liquidazione giudiziale di gruppo;
- visure e planimetrie catastali dei beni (come detto in premessa il bene 3, trattandosi di particella fittizia, non ha una corrispondente planimetria catastale);
- elaborati planimetrici ed estratti di mappa;
- ispezioni ipotecarie;
- Atto costitutivo della --- OMISSIS --- del 30 ottobre 1990;
- Atto di compravendita tra la --- OMISSIS --- e la Immobiliare --- OMISSIS --- del 31 luglio 2014;
- Planimetrie stato attuale dei luoghi da rilievo;
- estratto conto e decreto ingiuntivo (doc. prodotto dall'amministratore del condomino di via Aporti);
- annunci immobiliari (comparabili) e tabella OMI

Risposta al quesito s)

Non sono state presentate domande di utilizzo o locazione per gli immobili oggetto di stima.

Catania, 23 maggio 2023

Ing. Debora Pluchino