



Arch. Michele Indelicato

Via Antonio Segni, 5/n - 92019 Sciacca
e-mail : arch.micheleindelicato@gmail.it
tel. 3492596134

VELLO PROGETTUALE

Tribunale di Agrigento

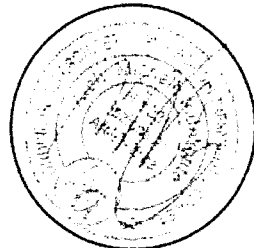
Relazione di Consulenza Tecnica

Procedura Fallimentare iscritta al registro dei fallimenti

n. 10/2015 società ██████████

SPAZIO RISERVATO ALL'EN

OGGETTO		CONSENSUA TECNICA D'UFFICIO		NOVE	FIRMA
ELABORATO		Relazione		REDATTO	
COMITENTE		LOCALITÀ	AV	VERIFICATO	
San Giovanni Gemini			01	APPROVATO	
N. R. ZZO		CAT. CATASTAL		SCALA	DATA
					Giugno 2016
REV.	DATA	AGGIORNAMENT	CODICE ELABORATO		
1	Giugno 2016	-	Archivi	Ente	Tip
2	-	-	Part	Tipolo	Ente
3	-	-	Rev.	Progressivo	



Questo elaborato non può essere riprodotto né integralmente né in parte senza autorizzazione scritta. Da non utilizzare per scopi diversi da quelli per cui è stato fornito.

Firmato Da: INDELICATO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b445c367ac1c859ceff25306d042b79

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Relazione di Consulenza Tecnica

Procedura Fallimentare iscritta al registro dei fallimenti n. 10/2015 società [REDACTED]

XXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto Dott. Arch. Michele Indelicato viene nominato in data 30.11.2015 Consulente Tecnico d'Ufficio per la Procedura Fallimentare iscritta al registro dei fallimenti n. 10/2015 a nome della società [REDACTED] C.F. [REDACTED] dal Curatore dott. Ciro Pinelli, che ha formulato i seguenti quesiti:

1) accertare l'esatta individuazione dei beni immobili caduti in fallimento e alla formazione dei rispettivi lotti di vendita;

2) determinare per ciascun lotto il possibile valore di mercato;

3) verificare la regolarità urbanistica degli immobili caduti in fallimento e in caso di riscontrate irregolarità, indicarne la possibile sanatoria e il relativo presumibile costo;

rediga quindi una perizia in copia informatica che contenga:

1. una dettagliata descrizione dei singoli lotti, indicandone, il contesto, la consistenza, l'ubicazione e la tipologia catastale;

2. il valore presunto di mercato, indicandone la metodologia utilizzata per la determinazione;

3. i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni;

4. le difformità urbanistiche e l'eventuale costo della sanatoria.

Studiata la documentazione relativa al fallimento in oggetto, il sottoscritto, il giorno 4 Dicembre 2015, si è recato sui luoghi per effettuare i rilievi di rito (tramite misuratore laser) e la documentazione fotografica dell'immobile. Come atti depositati in cancelleria, il bene da valutare è il seguente:

catasto	categoria	località	foglio	particelle	sub	consistenza
fabbricato	D/7	S.G. Gemini	9	1882	-	-

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Alla presente relazione vengono allegati n. 3 fascicoli chiamati rispettivamente:

- 1) ELABORATI GRAFICI E RILIEVO DELL'IMMOBILE;
- 2) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 3) PARCELLA.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI C.T.U.

San Giovanni Gemini è un comune di oltre 8.500 abitanti della provincia di Agrigento, a circa 670 metri sul livello del mare. Ad nord s'innalza il Monte Cammarata alto 1578 metri, e ad est la cittadina di Cammarata. Le notizie storiche della città comprendono una data importante: nel 1451 il Conte di Cammarata, Federico I Abatellis, autorizza alcuni abitanti del suo feudo a spostarsi nella località dove oggi si è sviluppata la città. Gli abitanti avevano fatto la richiesta di trasferirsi a seguito di un terremoto che aveva fatto franare la collina settentrionale di Cammarata. Seconda data importante è il 1587: Don Ercole Branciforte, signore di Cammarata, rendendosi conto della notevole espansione urbanistica ed umana di San Giovanni, nonché dei contrasti tra questa località e quella di Cammarata, decise di dividere queste due località. Questa suddivisione fu riconfermata agli inizi del 1700 dal Conte Don Luigi Moncada, nuovo signore di San Giovanni. L'economia cittadina si basa principalmente sull'agricoltura e sulla recente istituzione di alcune attività commerciali ed industriali, che ne hanno fatto un polo importante in provincia di Agrigento insieme alla zona industriale di Casteltermini.

Dal punto di vista naturalistico, tutta la zona è davvero interessante. Nel territorio comunale ricade parte della Riserva di Monte Cammarata e di quella della Montagnola, nonché la sorgente dell'Acqua Fitusa che dà origine a due polle d'acqua solfo-alcaline-jodurate che in passato sono state sfruttate a scopi termali. Dal punto di vista culturale, i principali monumenti cittadini sono la Chiesa Madre intitolata a San Giovanni - la cui edificazione terminò nel XVII secolo - ed il cinquecentesco complesso formato dalla Chiesa e dal Convento intitolati alla Madonna del Carmine. Dal punto di vista demografico, secondo fonti ISTAT al 31/12/2010 risultavano residenti 8.176 abitanti, tendenzialmente, la popolazione residente è andata sempre incrementandosi. Il bene in oggetto è sito nel comune di San Giovanni Gemini in Via Sant' Ignazio, ed è identificato catastalmente al f.m. 9 part. N° 1882. Esso dista 100 m dal centro città, ed è facilmente raggiungibile, percorrendo la S.S. 189 Agrigento-Palermo.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il giorno 04/12/15 alle ore 10:00 venivano svolte le operazioni peritali di rilievo planimetrico e fotografico. Queste venivano fatte in presenza del Dott. Ciro Pinelli. Il patrimonio immobiliare da stimare è in atto costituito da un immobile composto da 3 piani fuori terra, di cui uno seminterrato sito in Via Sant' Ignazio s.n.c. in Contrada Melaco di San Giovanni Gemini. Il giorno 28/01/2016 il sottoscritto, tramite pec, chiedeva al comune copie conformi dei grafici e delle concessioni edilizie dell'immobile di cui in oggetto, facendomele pervenire in data 17/02/2016. Tale edificio, realizzato con concessione edilizia n° 983 del 01/04/2003 e successiva D.L.A. prot. n° 2344 del 04/03/2004, le quali copie sono allegate alla presente perizia, esternamente è costituito da un'elegante immobile su due livelli che comprende anche un piano cantinato accessibile da una rampa esterna. Si accede all'immobile di cui in oggetto esclusivamente dall'ampio parcheggio di pertinenza di circa 600 mq, e da lì si accede alla struttura

su due livelli ed ad un sottotetto non abitabile, che da progetto approvato doveva ospitare:

- al piano cantinato un impianto di fabbricazione di serramenti in legno ed affini;
- al piano terra un impianto di segatronchi primultini, con annessa officina e deposito;
- al piano primo gli uffici amministrativi, la mensa.

Come già scritto in precedenza, l'immobile si presenta ben definito, dotato di ascensore e motorcarichi. Il vano scala si presenta rifinito e rivestito nelle alzate e nelle pedate con marmo. L'unità al piano terra di circa mq 211 è composto, allo stato di fatto in cui è stato effettuato il sopralluogo, da un vano ingresso-corridoio, una cucina, una cucina-pranzo, un'area comune, un bagno, un alloggio custode ed un magazzino. Accessibili sia dall'interno che dall'esterno, sono presenti due tettoie: una chiusa di circa mq 126 adibita a zona di esposizione di porte e finestre; una aperta di circa mq 40 adibita a deposito profilati in alluminio. Dal piano terra salendo le scale si accede al primo piano per una superficie utile di circa mq 211 + mq 19 di balconi, per un totale di circa mq 230 dove troviamo un disimpegno-corridoio, sei camere da letto, due bagni ed un'area comune. Continuando si arriva in un sottotetto non accessibile e non abitabile. Uscendo dal cancello di ingresso e scendendo sulla sinistra, troviamo una rampa di accesso al piano cantinato che ospita la zona artigianale da un lato e dall'altro il parcheggio realizzato con D.L.A. prot. n. 2344 del 04/03/2004.

Il parcheggio coperto è un vano unico per una superficie utile di circa mq 278 con un'altezza utile di ml 5,30 con accesso tramite un portone in ferro scorrevole. L'area artigianale, con accesso tramite un portone in ferro scorrevole oggi destinata ad attività per la produzione di infissi in alluminio e legno, ha superficie utile di circa mq 834 con un'altezza utile di ml 5,30, con annessi bagni personale e clienti, un'area espositiva, un magazzino, un deposito, un'area verniciatura. Le rifiniture dell'immobile si presentano in buono stato, costituite da pavimento tipo industriale, pareti con intonaco, rifinite e sovrastante idropittura.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il sottoscritto, con accesso presso il servizio urbanistica dell'Ufficio tecnico del Comune di San Giovanni Gemini, ha potuto assumere tutti gli atti e documenti amministrativi disponibili, al fine di risalire alla conformità edilizia dell'immobile. Il sottoscritto ha rilevato quanto segue:

In data 09/10/2001 [redacted] nella qualità di amministratore della [redacted] si presentava regolare progetto per la realizzazione di un fabbricato da adibire a laboratorio per segheria e lavorazione legno, ottenendo regolare concessione edilizia n. 983 del 01/04/2003 ammunita dei N.O della soprintendenza prot n. 3468 del 19/04/02, del Genio Civile prot n. 45941 del 29/10/02 e della Forestale prot n. 5148 del 11/06/02.

In seguito il sig. [redacted] presentava denuncia di inizio attività D.I.A. prot. n. 2344 del 04/03/2004 per la costruzione di un fabbricato da adibire a parcheggio a servizio di un laboratorio per segheria e lavorazione legno. Il tutto regolarmente autorizzato con i N.O della soprintendenza prot n. 1414 del 24/02/04, del Genio Civile prot n. 2840 del 20/02/04 e della Forestale prot n. 1314 del 13/02/04.

Il sottoscritto dopo aver acquisito la documentazione urbanistica e catastale e dopo aver effettuato il rilievo planimetrico dell'intero immobile, ha messo a confronto quanto in suo possesso al fine di rilevare la conformità fra lo stato dei luoghi, i grafici di progetto assentiti e depositati. Dall'esame della documentazione si sono rilevati le seguenti difformità fra progetto e stato di fatto dei luoghi.

Il piano seminterrato non risulta conforme in quanto dalle planimetrie depositate al comune e lo stato di fatto, sono presenti diverse difformità. La distribuzione interna di progetto con l'individuazione dei servizi e dell'officina e ricambi non è come si presenta nello stato di fatto, infatti vi è un locale rialzato indipendente dall'area artigianale di circa mq 76 graficamente

denominato esposizione ufficio: vi sono due scale in c.a. che conducono all'esterno nel parcheggio del piano terra, e nell'area verniciatura troviamo un solaio latero cementizio al di sopra dell'area verniciatura. Il locale denominato parcheggio si presenta conforme al progetto approvato ed è stato realizzato in conformità al contenuto ed alle prescrizioni delle relative concessioni, salvo le tolleranze di cantiere e che lo stato dei luoghi corrisponde a quanto indicato nei progetti medesimi.

Il piano terra non risulta conforme in quanto dalle planimetrie depositate al comune e lo stato di fatto, sono presenti diverse difformità. Vi sono delle difformità planimetriche di distribuzione e vi sono due tettoie una chiusa di circa mq 126 adibita a zona di esposizione di porte e finestre: una aperta di circa mq 40 adibita a deposito profilati in alluminio.

Il piano primo non risulta conforme in quanto dalle planimetrie depositate al comune e lo stato di fatto, sono presenti diverse difformità. La distribuzione interna e la destinazione d'uso nello stato di fatto non sono conformi al progetto approvato. Da un'analisi fatta, è possibile la regolarizzazione degli abusi sopracitati ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 110 L.R. 4/2003 con un importo di circa € 19.500,00 per il solo piano cantinato, mentre per quanto riguarda le sole tettoie esterne del piano terra ed il piano primo, ai sensi dell'art. 20 comma 4 della L.R. 4/2003, si sarebbero comunque potuti realizzare al massimo 60 mq, ma nello stato di fatto ve ne sono circa mq 166. Sarebbe ipotizzabile la rimozione di circa 106 mq e la regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 della parte restante e della distribuzione interna del primo con una spesa di circa € 10.000,00.

STIMA VALORE DEGLI IMMOBILI

I CRITERIO DI STIMA

Stima effettuata mediante la rivalutazione del reddito catastale della particella



Con decreto ministeriale 14 dicembre 1991 sono stati stabiliti i seguenti moltiplicatori:

COEFFICIENTI DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per determinare i valori degli immobili si moltiplica il reddito catastale per un determinato coefficiente.

Sino al 1989 i coefficienti erano:

• 60 volte il reddito dominicale per i terreni;

• 80 volte il reddito per i fabbricati.

Questi moltiplicatori, con decreto ministeriale 11/11/1989, sono stati elevati, rispettivamente

a:

• 75 per i terreni e

• 100 per i fabbricati.

Con decreto ministeriale 14 dic. 1991 sono stati stabiliti i seguenti moltiplicatori:

• 34 per le unità immobiliari classificate nel gruppo E (immobili a destinazione particolare) e per quelli classificati nella cat. Cat. C/I (negozi e botteghe)

• 50 per le unità immobiliari classificate nel gruppo D (immobili a destinazione speciale) e per quelli classificati nella categoria catastale A/10 (uffici)

• 100 per le unità immobiliari classificate nei gruppi A, B e C con esclusione di quelle classificate nelle cat. Cat. A/10 e C/I

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE DEI REDDITI

Nel 1996, con la legge 66/96 (art. 3, comma 48 e 5) ai fini dei tributi diversi dalle imposte sui redditi, sono state rivalutate del 5 % le rendite catastali degli immobili urbani e del 25 % i redditi dominicali, per cui i coefficienti di rivalutazione, anche ai fini IVA ed IMU risultano essere:

per i fabbricati:



$$\text{Cat. E e C/1} = 1,05 \times 34 = 35,7$$

$$\text{Cat. D e A/10} = 1,05 \times 50 = 52,5$$

$$\text{Cat. A, B e C} = 1,05 \times 100 = 105$$

$$\text{Per i terreni agricoli } 1,25 \times 75 = 93,75$$

Dal primo gennaio 2003 per la valutazione degli immobili ai soli fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali il comma 63 dell'art. 2 della legge 350/2003, ha rivalutato del 10 %

i predetti moltiplicatori per cui si ha:

$$\text{Cat. E e C/1} = 1,10 \times 35,70 = 39,27$$

$$\text{Cat. D e A/10} = 1,10 \times 52,50 = 57,75$$

$$\text{Cat. A, B e C} = 1,10 \times 105 = 115,50$$

$$\text{Per i terreni agricoli } 1,10 \times 93,75 = 103,125$$

Dal primo gennaio 2004 ai sensi del comma 63 dell'art. 2 della legge 350/2003 che, ai soli fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali (per i fabbricati) e del Dlgs 99/2004 (per i terreni agricoli) i coefficienti moltiplicatori previsti dal comma 4 dell'art. 52 del Dpr 131/86 vengono rivalutati del 10 %, per cui si ha:

$$34 \text{ diventa } 37,4$$

$$50 \text{ diventa } 55$$

$$75 \text{ diventa } 82,5$$

$$100 \text{ diventa } 110$$

Conseguentemente dal primo gennaio 2004 i coefficienti sono:

$$\text{a) Cat. E e C/1} = 34,00 \times 1,20 = 40,80$$

$$\text{b) Cat. D e A/10} = 50,00 \times 1,20 = 60,00$$

$$\text{c) Cat. A, B e C, con esclusione di quelli di cat. A/10 e C/1 e prima casa} = 100 \times 1,20 = 120$$

$$\text{d) Per i terreni agricoli} = 75 \times 1,20 = 90$$

e) per i fabbricati costituenti prima casa = 110

Dal primo agosto 2004

e) Cat. E e C/I = $35,70 \times 1,20 = 42,84$

f) Cat. D e A/I0 = $52,50 \times 1,20 = 63,00$

g) Cat. A, B e C, con esclusione di quelli di cat. A/I0 e C/I = $105 \times 1,20 = 126$

h) Per i terreni agricoli = $90 \times 1,25 = 112,50$

Prendendo in considerazione i su menzionati parametri ed i dati ricavati dalle visure catastali si ottiene:

catasto	categoria	località	foglio	particella	Rendita	Valore catastale
fabbricato	D/7	S.G. Gemini	9	1882	€ 12.474,00	€ 785.862,00

Tale criterio conduce dunque alla seguente stima:

Immobile: € 12.474,00 \times 63 = € **785.862,00**

2 CRITERIO DI STIMA

Tale criterio di stima prende in esame i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio (www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm), interrogante il comune di Aragona, il più prossimo come area industriale vicino l'immobile in oggetto.

Risultato interrogazione:

Anno 2015 Semestre I

Provincia: AGRIGENTO

Comune: ARAGONA

Fascia/zona: ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Capannoni Industriali

Tipologia	Stato conservativo		Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
	Min	Max			Min	Max	
Capannoni NORMALE	350	500	L	L	2,0	L	

Valore stimato € 500 = €/mq 500,00 x 1553 mq = € 776.500,00

Pertanto facendo riferimento alla legge 392 del 1978 sull'Equo Canone, la quale attribuisce ai balconi e alle aree esterne un valore pari al 25% degli immobili cioè 125 €/mq, avremo:

mq area esterna 600,00 x 125 = € 75.000,00

per un totale di € 776.500,00 + € 75.000,00 = € 851.500,00

Per quanto affermato sopra il sottoscritto reputa equo quale prezzo di vendita dell'immobile con un unico lotto la cifra di **€ 818.800,00 (euro ottocentodiciottocottocento/00)**

ottenuta effettuando la media dei valori del primo e del secondo metodo di stima:

(€ 851.500,00 + € 785.862,00)/2 = € 818.000,00 ricavandone un prezzo €/mq di € 527,00

Ipotezzando una stima per il piano terra e primo non come destinazione d'uso artigianale- produttiva ma residenziale, avremo:

Risultato interrogazione:

Anno 2015 Semestre 1

Provincia: AGRIGENTO

Comune: SAN GIOVANNI GEMINI

Fascia/zona: Periferica/V.EUROPA-LA PELUSA-CRISPI-CIRCONVALLAZIONE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Abitazioni di tipo economico

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato		Superficie (L/N)	Valori Locazione		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	600	900	L	2,5	3,5	L

Valore stimato € 900 = €/mq 900,00 x 441 mq = € 396.900,00

Pertanto facendo riferimento alla legge 392 del 1978 sull'Equo Canone, la quale attribuisce ai balconi e alle aree esterne un valore pari al 15% degli immobili cioè 135 €/mq, avremo:

mq area esterna 600,00 = € 135 = € 81.000,00

per un totale di € 396.900,00+ € 81.000,00 = € 477.900,00

da sommare il costo del seminterrato Valore stimato € 500 = €/mq 500,00 x 1112 mq = €

556.000,00 per un totale di € 477.900,00 + € 556.000,00= € 1.033.900,00

3 CRITERIO DI STIMA

Stima effettuata col metodo sintetico (mediante una comparazione dei prezzi di mercato)

Per la formulazione del giudizio di stima, dalle indagini locali effettuate non si sono effettuate transazioni nel breve e medio periodo per immobili aventi le stesse, o quantomeno similari, caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto di stima.

LOTTI

E' possibile tuttavia ipotizzare la divisione dell'immobile in tre lotti, prestandosi l'immobile a ciò. Il **lotto n 1** potrebbe essere il capannone piccolo denominato parcheggio costituito da una struttura in c.a. seminterrata di circa mq 278 con un'altezza utile di ml 5,30 con accesso tramite un portone in ferro scorrevole. L'immobile si trova in buono stato di conservazione. Il

Valore stimato del lotto è di €/mq 527,00 x 278 mq = € 146.506,00 arrotondato a €

146.500,00 da detrarre le somme per l'eventuale cambio di destinazione d'uso di circa € 3.500,00.

Il **lotto n° 2** potrebbe essere l'area artigianale destinata ad attività per la produzione di infissi in alluminio e legno, che ha una superficie utile di circa mq 834 con un'altezza utile di ml 5,30, con annessi bagni personale e clienti, un'area espositiva, un magazzino, un deposito, un'area verniciatura. Il **Valore stimato del lotto è di €/mq 527,00 x 834 mq = € 439.518,00 arrotondato a € 439.500,00**, da detrarre le somme per la regolarizzazione dell'immobile di circa € 19.500,00.

Il **lotto n° 3** potrebbe essere la palazzina destinata al piano terra ad impianto di segatronchi primoluni, con annessa officina e deposito ed al piano primo gli uffici amministrativi, la mensa. Il Valore stimato del lotto, se dovessimo stimarlo come area artigianale, è di €/mq 527,00 x 441 mq = € 232.407,00. Tale criterio conduce ad una sottovalutazione del reale valore di mercato dell'immobile e pertanto non se ne terrà conto. Infatti si potrebbe ipotizzare un cambio di destinazione d'uso da D/7 attività industriale ad A/7 Abitazioni in villini o a C/1 negozi e botteghe, ipotizzando un'attività commerciale o un ristorante-pizzeria, incrementando il valore da €/mq 527,00 a €/mq 900,00. Il Valore stimato del lotto successivamente sarebbe di € €/mq 900,00 x 441 mq = € 396.900,00 da aggiungere il costo dell'area esterna 600,00 mq x € 125 = € 75.000,00 raggiungendo un importo di € **471.900,00** e da detrarre le somme per la regolarizzazione dell'immobile di circa € 10.000,00 e i costi di costruzione e di urbanizzazione di circa € 5.000,00.

IN DEFINITIVA:

Per quanto affermato sopra il sottoscritto reputa equo quale prezzo di vendita, detraendo l'importo per l'eventuali cambi di destinazione d'uso e regolarizzazione, degli immobili la



cifra di:

- Lotto n 1 € 146.500,00
- Lotto n 2 € 439.500,00
- Lotto n 3 € 232.407,00 (D/7) o € 471.900,00 (A/7 o C/1)

TANTO DOVEVO PER L'INCARICO CONFERITOMI.

Sciacca li 17/06/2016

