

STUDIO TECNICO
GEOM. MICHELANGELO PACE
VIALE MARIO MILAZZO, N°119 R.2°
95041 - CALTAGIRONE
TEL. 0933 - 22943

COD. FISC. P. IVA 020064280
PARTITA IVA 03338650879

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caltagirone li, 15/10/2014

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

- CONCORDATO PREVENTIVO N° 1/2014 -

RICHIESTO DALLA [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE

- 1 - Relazione introduttiva;
- 2 - Relazione immobile "A" - Palagonia;
- 3 - Relazione immobile "B" - Caltagirone;
- 4 - Relazione immobile "C" - Caltagirone;
- 5 - Relazione immobile "D" - Caltagirone;
- 6 - Relazione immobile "E" - Caltagirone;
- 7 - Relazione immobile "F" - Caltagirone;
- 8 - Relazione immobile "G" - San Gregorio di Catania;
- 9 - Relazione immobile "H" - Catania;
- 10 - Relazione immobile "I" - Catania;
- 11 - Relazione immobile "M" - Caltagirone;
- 12 - Relazione immobile "P" - Caltagirone;
- 13 - Relazione beni mobili;
- 14 - Relazione riepilogativa;

PER "NAVIGARE" ALL'INTERNO DELLA RELAZIONE IN FORMATO PDF,
APRIRE IL MENÙ SEGNALIBRO.

IL C.T.U.
(Geom. Michelangelo Pace)

Giudice Delegato dott. M. Francola
Stimatore geom. Michelangelo Pace
Commissari Giudiziali avv.to [REDACTED]
[REDACTED]

STUDIO TECNICO
GEOM. MICHELANGELO PACE
VIALE MARIO MILAZZO, N°119 P.2°
95041 - CALTAGIRONE
TEL. 0933 - 22943

COD. FISC. PCA MIL 72696 04280
PARTITA IVA 03330050879

RELAZIONE
1/14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caltagirone li, 15/10/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

- CONCORDATO PREVENTIVO N°1/2014 -

RICHIESTO DALLA [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE

RELAZIONE INTRODUTTIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

(Geom. Michelangelo Pace)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato dott. M. Francola
Stimatore geom. Michelangelo Pace
Commissari Giudiziali avv.to [REDACTED]

ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONE

CONCORDATO PREVENTIVO N°1/2014 DELLA

IN LIQUIDAZIONE

COMMISSARI GIUDIZIALI AVV.TO

DOTT.

GIUDICE DELEGATO DOTT. M. FRANCOLA

o/o

Il sottoscritto Geom. Michelangelo Pace, con studio in Caltagirone, viale Mario Milazzo n.119, è stato nominato perito stimatore nella procedura di Concordato Preventivo della in Liquidazione, giusta nomina dei Commissari Giudiziali del 21/08/2014 e autorizzazione del G.D. del 21/08/2014.

In particolare lo scrivente è stato nominato stimatore dell'inventario dei beni mobili e immobili nella procedura di cui in oggetto.

Accettato l'incarico, lo scrivente ha proceduto ai necessari accertamenti, verifiche metriche e rilievo fotografico in occasione dei sopralluoghi iniziati il 9 settembre 2014 nonché acquisita nuova documentazione, in parte prodotta dai richiedenti il concordato ed in parte ricercata e richiesta dallo scrivente presso i pubblici Uffici, può riferire con la seguente relazione tecnico-descrittiva e di stima, alla quale è stata allegata tutta la documentazione amministrativa-catastale reperita, le tavole grafiche degli immobili ed il rilievo fotografico.

Concordato Preventivo n°1/2014 della – Tribunale di Caltagirone

Relazione introduttiva

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

CAPITOLO I

Considerata l'entità e la complessità del patrimonio immobiliare e mobiliare che i richiedenti il concordato hanno individuato e periziato, lo scrivente fa rilevare che nella presente relazione descrittiva e di stima, sarà trattato solo il patrimonio immobiliare, stante che il patrimonio mobiliare sarà descritto e stimato con altra relazione.

Come già accennato, la [REDACTED] ha prodotto una relazione tramite la quale ha individuato e stimato il patrimonio immobiliare che ha conferito nella procedura di concordato. A tale scopo lo scrivente, al fine di una chiara individuazione degli immobili e confronto tra quanto dichiarato nella presente e quanto dichiarato nella relazione del 30/05/2014 redatta dall'ing. [REDACTED] ha denominato i singoli immobili in modo tale da avere un riscontro diretto ed immediato con quelli indicati e stimati nella predetta relazione di parte.

Lo scrivente ha individuato tutti gli immobili per i quali l'ing. [REDACTED] ha espresso un valore di stima e che quindi sono serviti per la formazione del patrimonio immobiliare disponibile della [REDACTED]

Per tutti gli immobili trattati, lo scrivente ha espresso pareri tecnici oggettivi e soggettivi, così come si potrà rilevare nel dettaglio dei capitoli relativi a ciascun immobile.

Si precisa infine che per comodità di redazione della relazione, per esempio l'immobile D di cui alla relazione dell'ing. [REDACTED] ella presente sono stati individuati come D1, D2, D3 ecc., lo stesso vale per gli altri gruppi di immobili facenti capo alla stessa lettera.

Ciò premesso, si può riassumere il patrimonio immobiliare della [REDACTED]

[REDACTED] costituito da :

IMMOBILE A

Comune di Palagonia

- Locale commerciale in via Municipio, censito al N.C.E.U. al f.21 part.1931/12.

IMMOBILI DEL GRUPPO B

Comune di Caltagirone

- B1 : Box in via Pietro Novelli n°8, censito al N.C.E.U. al f.110 part.67/68.
- B2 : Box in via Pietro Novelli n°8, censito al N.C.E.U. al f.110 part.67/70.

IMMOBILI DEL GRUPPO C

Comune di Caltagirone

- C1 : Cantina in via P. Novelli n°38, censito al N.C.E.U. al f.110 part.901/12.
- C2 : Garage in via P. Novelli n°38, censito al N.C.E.U. al f.110 part.901/38.
- C3 : Cantina in via P. Novelli n°38, censito al N.C.E.U. al f.110 part.901/41.

Concordato Preventivo n°1/2014 dell [REDACTED] - Tribunale di Caltagirone
Relazione introduttiva

IMMOBILI DEL GRUPPO D

Comune di Caltagirone

- D1 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/11.
- D2 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/12.
- D3 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/13.
- D4 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/14.
- D5 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/20.
- D6 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/24.
- D7 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/26.
- D8 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/27.
- D9 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/31.
- D10 : Autorimessa in P.zza Falcone e Borsellino, censita al N.C.E.U. al f.109 part.1440/33.
- D11 : Area urbana - terrazza al viale Europa, censita al N.C.E.U. al f.109 part.1440/9.
- D12 : Area urbana - terrazza al viale Europa, censita al N.C.E.U. al f.109 part.1440/10.
- D13 : Cabina Enel in P.zza Falcone e Borsellino, censita al N.C.E.U. al f.109 part.1440/32.
- D14 : Area urbana in P.zza Falcone e Borsellino, censita al N.C.E.U. al f.109 part.1440/34.
- D15 : Area urbana in P.zza Falcone e Borsellino, censita al N.C.E.U. al f.109 part.1440/35.

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] - Tribunale di Caltagirone
Relazione introduttiva

IMMOBILI DEL GRUPPO E

Comune di Caltagirone

- E1 : Fabbricato in villa in corso di costruzione in via Bouganvillea n°8/A,
censito al N.C.E.U. al f.111 part.408/15.

- E2 : Villa unifamiliare in via Bouganvillea n°8/A, censita al N.C.E.U. al
f.111 part.408/25.



- E5 : Fabbricato in villa in corso di costruzione in via Bouganvillea n°10/A,
censito al N.C.E.U. al f.111 part.408/39.

- E6 : Fabbricato in villa in corso di costruzione in via Bouganvillea n°10/A,
censito al N.C.E.U. al f.111 part.408/40.

- E7 : Area urbana in via Bouganvillea n°10/A, censita al N.C.E.U. al f.111
part.408/42.

- E8 : Area urbana in via Bouganvillea n°10/A, censita al N.C.E.U. al f.111
part.408/46.

IMMOBILE F

Comune di Caltagirone

- Insediamento in c/da Santa Maria Poggiarelli - Zona Industriale ASI, censito
al N.C.E.U. al f.54 part.1le 370/1, 370/2, 370/3, 370/4, 370/5, 370/6, 370/7.

Concordato Preventivo n°1/2014 da [redacted] - Tribunale di Caltagirone
Relazione introduttiva

IMMOBILE G

Comune di San Gregorio di Catania

- Terreno in via Giacomo Leopardi angolo via Ugo Foscolo già c/da Carrubazza, censito al N.C.T. al f.4 part.ile 273, 806, 811.

IMMOBILE H

Comune di Catania

- Terreno in via Passo Gravina angolo via Segatini, censito al N.C.T. al f.4 part.ile 67, 828, 840, 963, 1034, 1035, 1037, 1039, 1041, 1043, 1044, 1045, 1046.

IMMOBILI DEL GRUPPO I

Comune di Catania

- I1 : Locale commerciale in via delle Olimpiadi n°8, censito al N.C.E.U. al f.1 part.705/6.
- I2 : Locale commerciale in via delle Olimpiadi n°8, censito al N.C.E.U. al f.1 part.705/7.

IMMOBILE L

Comune di Caltagirone

- Terreno in via Pietro Novelli s.n., censito al N.C.T. al f.110 part.ile 898, 900, 902, 905, 906 e 907

Non più di proprietà della

Concordato Preventivo n°1/2014 dell' Tribunale di Caltagirone
Relazione introduttiva

IMMOBILE M

Comune di Caltagirone

- Terreno in via Madonna della Via s.n., censito al N.C.T. al f.109 part.lla 965, 973 e 1409.

IMMOBILE N

Comune di Caltagirone

- Terreno in c/da Fisicara, censito al N.C.T. al f.109 part.lla 1428, 1429 e 1442.

IMMOBILI DEL GRUPPO O

Comune di Caltagirone

- O1 : Appartamento al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.110 part.60/9.
- O2 : Box al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.110 part.60/22.

Non si appartengono alla

IMMOBILE P

Comune di Caltagirone

- Terreno in c/da Birdirinni, lotto A censito al N.C.T. al f.86 part.lla 20, 642, 644, 645, 646, 647, 738, 739, 751, 864, 874; lotto B censito al N.C.T. al f.86 part.lla 699, 730, 735, 736, 737, 885, 888.

Gli immobili sopra individuati, sulla scorta delle indicazioni di cui alla perizia di parte redatta dall'ingegner [REDACTED] sono stati analizzati uno ad

Concordato Preventivo n°1/2014

Tribunale di Caltagirone

Relazione introduttiva

uno e sono state formulate le seguenti considerazioni oggettive, che nel dettaglio riguardano situazioni urbanistiche, situazioni catastali e lo stato dei luoghi, tutte caratteristiche che saranno di fondamentale importanza per la descrizione e la stima delle singole unità immobiliari e per stabilire se sono facilmente ed immediatamente commerciabili oppure debbono essere risolte questioni tecniche-amministrative che risultano vincolanti per la libera vendita degli immobili.

NOTE TECNICHE PER CIASCUN IMMOBILE

CAPITOLO 2

IMMOBILE A

Sulla scorta della documentazione agli atti del procedimento e di quella reperita presso l'U.T.C. di Palagonia nonché prodotta dalla [REDACTED] [REDACTED] si può riferire che il locale commerciale non presenta problematiche vincolanti ai fini della descrizione, stima e vendita, eccetto per una variazione catastale al N.C.E.U. che si consiglia di redigere prima della vendita, per come dettagliatamente spiegato nella rispettiva relazione di riferimento.

IMMOBILI DEL GRUPPO B

Sulla scorta della documentazione agli atti del procedimento e di quella reperita presso l'U.T.C. di Caltagirone nonché prodotta dalla [REDACTED] [REDACTED] può riferire che i due box non presentano problematiche vincolanti ai fini della descrizione, stima e vendita.

Concordato Preventivo n°1/2014

Relazione introduttiva

Tribunale di Caltagirone

IMMOBILI DEL GRUPPO C

Sulla scorta della documentazione agli atti del procedimento e di quella reperita presso l'U.T.C. di Caltagirone nonché prodotta dall' [REDACTED]

[REDACTED] si può riferire che le due cantine e il garage non presentano problematiche vincolanti ai fini della descrizione, stima e vendita, precisando che la cantina identificata come immobile C3, risulta già stata promessa in vendita a certo, i quali hanno già pagato

l'importo di € 4.500,00 come da fattura rilasciata dall' [REDACTED] (vedi doc. allegati) ma non è stato ancora stipulato l'atto di trasferimento al promittente acquirente. Pertanto l'immobile C3 non sarà preso in esame per la descrizione e stima, non essendo più nella disponibilità de [REDACTED] quale ha solo l'onere di stipulare l'atto di compravendita con il promittente acquirente.

IMMOBILI DEL GRUPPO D

Sulla scorta della documentazione agli atti del procedimento e di quella reperita presso l'U.T.C. di Caltagirone nonché prodotta dall' [REDACTED] Costruzioni S.p.a, si può riferire che la maggior parte degli immobili non presentano problematiche vincolanti ai fini della descrizione, stima e vendita, mentre per alcuni, si ritiene dover fare delle precisazioni a seguito degli accertamenti eseguiti.

L'immobile identificato come D13, sui luoghi è un vano occupato da una cabina ENEL; prima dell'impianto di detta cabina, l'ENEL ha ottenuto la concessione in uso ventinovenale da [REDACTED] (cessione diritti reali a titolo oneroso del 14/06/2006, rep.59870, notaio [REDACTED] i Catania),

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] a. - Tribunale di Caltagirone
Rel. [REDACTED]

per tanto allo stato attuale, la predetta unità immobiliare non può essere utilizzata in nessun altro modo e quindi non ha un concreto valore commerciale, quindi potrebbe essere venduta ma a costo zero a fronte di una valutazione pari ad € 6.000,00, espressa dall'ing. [REDACTED] nella C.t.p.

Gli immobili identificati come D14 e D15, sui luoghi, identificano delle aree di corte (allargamento del marciapiede vedi elaborato planimetrico doc.15/D) che non hanno una propria autonomia e non possono essere diversamente utilizzate, pertanto non possono trovare una concreta collocazione nel mercato immobiliare, quindi a parere dello scrivente hanno valore zero, a fronte di un valore complessivo di € 7.000,00 espresso dall'ing. [REDACTED] nella C.t.p.

IMMOBILE F

Sulla scorta della documentazione agli atti del procedimento e di quella reperita presso l'U.T.C. di Caltagirone nonché prodotta dalla [REDACTED] si può riferire che la struttura non presenta problematiche vincolanti ai fini della descrizione, stima e vendita.

IMMOBILE G

Sulla scorta della documentazione agli atti del procedimento e di quella reperita presso l'U.T.C. di San Gregorio di Catania nonché prodotta dalla [REDACTED] può riferire che il terreno edificabile non presenta problematiche vincolanti ai fini della descrizione, stima e vendita.

Si precisa che il predetto terreno è stato oggetto di una sentenza del TAR e una sentenza del CGA, relative ad un progetto presentato e non approvato dal

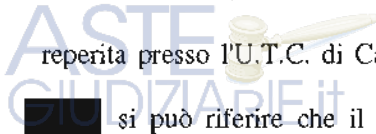
Concordato Preventivo n°1/2014 del Tribunale di Caltagirone

comune di San Gregorio di Catania (vedi documenti allegati alla rispettiva relazione di stima).



IMMOBILE H

Sulla scorta della documentazione agli atti del procedimento e di quella reperita presso l'U.T.C. di Catania nonché prodotta dalla [REDACTED] si può riferire che il terreno edificabile non presenta problematiche vincolanti ai fini della descrizione, stima e vendita.



IMMOBILI DEL GRUPPO I

Sulla scorta della documentazione agli atti del procedimento e di quella reperita presso l'U.T.C. di Catania nonché prodotta dalla [REDACTED] si può riferire che le due unità immobiliari urbane non presentano particolari problematiche vincolanti ai fini della descrizione, stima e vendita; precisando che in occasione del sopralluogo le due unità immobiliari non erano totalmente complete per come di dirà dettagliatamente nel corso della rispettiva relazione, mentre catastalmente risultano già censiti come due locali commerciali "già capaci di produrre reddito", pertanto si ritiene sia opportuno variare la destinazione da D/8 (locale commerciale) a F/3 (fabbricati in corso di costruzione) per una corretta rispondenza fra la situazione dei luoghi e la situazione catastale e per come meglio specificato nella relazione di riferimento.



Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Catagirone

IMMOBILE M

Sulla scorta della documentazione agli atti del procedimento e di quella reperita presso l'U.T.C. di Caltagirone nonché prodotta dalla [REDACTED]

[REDACTED] può riferire quanto segue :

- trattasi di area non edificabile;
- nel dettaglio trattasi di area in sede viaria;
- trattasi di area relitta della lottizzazione ed oggi utilizzata come sede viaria e parcheggio pubblico.

Non presenta problematiche vincolanti ai fini della descrizione, stima e vendita (vedi dettagli nella relazione di riferimento).

IMMOBILE N

Sulla scorta della documentazione agli atti del procedimento e di quella reperita presso l'U.T.C. di Caltagirone nonché prodotta dalla [REDACTED]

[REDACTED] può riferire che l'immobile in oggetto di fatto identifica una futura stradella (ricade in zona S- attrezzature civiche) che allo stato attuale è a terreno naturale e non percorribile, inoltre non si ritiene vi possa essere un interesse privato per la stradella in esame di conseguenza allo stato attuale si ritiene che l'immobile in esame non abbia alcun valore commerciale.

Tra l'altro da accertamenti eseguiti presso l'U.T.C. , si è accertato che la stradella è gravata da servitù di passaggio ed è interrotta da un angolo della pavimentazione della piazza. Infine, la parte finale della stradella è occupata (probabilmente abusivamente) da area condominiale.

IMMOBILE P

Sulla scorta della documentazione agli atti del procedimento e di quella reperita presso l'U.T.C. di Caltagirone nonché prodotta dalla

si può riferire che l'appezzamento di terreno non presenta problematiche vincolanti ai fini della descrizione, stima e vendita.

A seguito dell'analisi preventiva e relativa ad ognuno degli immobili che sono interessati dalla procedura di Concordato Preventivo, escludendo quelli per i quali il C.T.U. ha ritenuto che non abbiano un concreto reale valore commerciale (cioè non possono essere considerati beni economici), di seguito si possono sintetizzare gli immobili per i quali si procederà alla descrizione ed alla stima e per i quali si potrà procedere alla vendita secondo le indicazioni che lo scrivente ha dato dettagliatamente in ognuna delle relazioni redatte per ogni immobile o gruppo di immobili.

RIEPILOGO DEGLI IMMOBILI STIMABILI E VENDIBILI

CAPITOLO 3

Gli immobili per i quali lo scrivente procederà alla descrizione e stima, sono i seguenti:

- Immobile A
- Immobili del gruppo B
- Immobili del gruppo C eccetto l'immobile C3
- Immobili del gruppo D eccetto gli immobili D13, D14 e D15
- Immobili del gruppo E
- Immobile F

Concordato Preventivo n°1/2014 del Tribunale di Caltagirone
Relazione immobiliare

Geom. Michelangelo Pace

- Immobile G
- Immobile H
- Immobili del gruppo I
- Immobile M
- Immobile P

Per ciascuno degli immobili saranno indicati i titoli di provenienza, l'attuale situazione catastale, la situazione urbanistica, eventuali vincoli e servitù ed infine la stima secondo il criterio che si adatta meglio a ciascuno degli immobili.

Quanto scritto sopra, in espletamento del mandato ricevuto.

Caltagirone li, 15 ottobre 2014

Il Consulente
Geom. Pace Michelangelo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Concordato Preventivo n°1/2014
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Caltagirone

STUDIO TECNICO
GEOM. MICHELANGELO PACE
VIALE MARIO MILAZZO, N°119 P.2°
95041 - CALTAGIRONE
TEL. 0933 - 22943

CON FISC. FORN. 72106 P.280
PARTITA IVA 03338500979

RELAZIONE
2/14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caltagirone li, 15/10/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

- CONCORDATO PREVENTIVO N°1/2014 -

RICHIESTO DALL [REDACTED] LIQUIDAZIONE

STIMA IMMOBILE "A"

Locale commerciale a Palagonia in via Municipio s.n.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
(Geom. Michelangelo Pace)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato dott. M. Francola
Stimatore geom. Michelangelo Pace
Commissari Giudiziali a [REDACTED]
a [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONECONCORDATO PREVENTIVO N°1/2014LIQUIDAZIONE

COMMISSARI GIUDIZIALI AVV.TO

DOTT.

GIUDICE DELEGATO DOTT. M. FRANCOLA

°/°

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio in Caltagirone, viale Mario Milazzo n.119, è stato nominato stimatore nella procedura di Concordato Preventivo della [REDACTED] in Liquidazione, giusta nomina del 21/08/2014 e autorizzazione del G.D. dell'21/08/2014.

In particolare lo scrivente è stato nominato quale stimatore dell'inventario dei beni mobili e immobili nella procedura di cui in oggetto. Accettato l'incarico, lo scrivente ha proceduto ai necessari accertamenti, verifiche metriche e rilievo fotografico in occasione dei sopralluoghi a partire dal 9 settembre 2014, e per come si può rilevare dai verbali di sopralluoghi, nonché acquisita nuova documentazione, in parte prodotta dai richiedenti il concordato ed in parte ricercata e richiesta dallo scrivente presso i pubblici Uffici, può riferire con la seguente relazione tecnico-descrittiva e di stima, alla quale è stata allegata tutta la documentazione amministrativa-catastale reperita, le tavole grafiche degli immobili e il rilievo fotografico.

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

IMMOBILE "A"*Locale commerciale a Palagonia in via Municipio s.n.*ASTE
GIUDIZIARIE.it**RELAZIONE**ASTE
GIUDIZIARIE.it**- PROVENIENZA DELL'IMMOBILE -***CAPITOLO 1*

Dallo studio della documentazione allegata al fascicolo della procedura del Concordato, dai titoli di provenienza ricercati dallo scrivente presso i pubblici Uffici, si riportano sinteticamente i dati riguardanti l'immobile oggetto della presente relazione.

L'originario fabbricato, che successivamente fu oggetto di demolizione e ricostruzione, venne acquistato dal geom. [REDACTED] in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della [REDACTED] da certi signori e relativi coniugi, giusto atto di compravendita del 15 giugno 1995, rep.60629, rogato notaio [REDACTED] di Caltagirone (doc.1/A).

- SITUAZIONE CATASTALE -*CAPITOLO 2*

A seguito della demolizione e ricostruzione dell'originario fabbricato acquistato, al N.C.E.U. sono state censite le nuove unità immobiliari urbane; per come si può rilevare dai certificati catastali aggiornati, richiesti dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Catania, il locale oggetto della presente, oggi risulta censito

nella banca dati meccanografica del N.C.E.U. come segue:

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

- locale commerciale sito nel comune di Palagonia, al piano terra di piazza Municipio s.n., censito al N.C.E.U. al foglio 21 particella 1931 sub 12, categoria C/1, classe 2ª, consistenza catastale mq 162, rendita catastale € 2.225,52.

Risulta intestato alla [REDACTED] con sede in Caltagirone, c. [REDACTED] proprietà 1/1 (vedi doc.2/A).

Note del C.T.U.

- Si fa rilevare che l'indirizzo di cui all'attuale certificato catastale, non è aggiornato all'attuale situazione toponomastica, infatti l'indirizzo esatto è via Municipio s.n..
- Si fa rilevare inoltre che non è stato volturato il passaggio dalla S.r.l. alla S.p.a.
- In occasione del sopralluogo, si è potuto accertare che nel locale, nella parete entrando a sinistra, vi è una risega, mentre nella planimetria catastale la predetta parete è rettilinea; in considerazione di ciò a parere dello scrivente si dovrà procedere alla redazione di una variazione catastale al N.C.E.U. per regolarizzare la situazione dei luoghi alla situazione catastale, affinché il futuro acquirente acquisti l'unità immobiliare in conformità a quanto riportato nella planimetria catastale. A parere dello scrivente, tale difformità può essere scaturita a causa del posizionamento della tompagnatura rispetto al filo esterno (rispetto al locale) della pilastratura, e probabilmente tale situazione sarà sfuggita in occasione della redazione della planimetria per la pratica di accatastamento (vedi doc.ti 3/A e 4/A).

Concordato Preventivo n° 1/2014 di [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

- DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE E STIMA -

CAPITOLO 3

Nel presente capitolo si procederà alla descrizione dell'immobile, alla definizioni dei dati metrici per il calcolo della superficie convenzionale o commerciale, alla verifica della situazione urbanistica, alla verifica sulla presenza o meno dell'APE e se necessario per la vendita dell'unità immobiliare, infine si procederà alla stima dell'immobile verificandone gli aspetti positivi e negativi ed eventuali problematiche che possano influire sulla vendita.

3.1 - DESCRIZIONE

Esso è costituito da un locale commerciale sito nel comune di Palagonia in via Municipio s.n., ubicato al piano terra (rispetto alla via Municipio) del condominio "Aurora"; il locale è visualizzato esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico allegato, nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica negli elaborati grafici allegati (doc.li 4/A e 9/A).

In occasione del sopralluogo del 10 settembre 2014, il C.T.U., ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati tecnici e descrittivi del locale.

Esso confina a sud con la via Municipio dalla quale vi si accede tramite un'area comune (sub 26), ad est con la via Venezia, a nord con la via Pisa e con intercapedine, infine ad ovest confina con corsia di servizio condominiale (sub 26) e con locale di proprietà di altra ditta.

L'intero edificio ha struttura portante del tipo intelaiata in c.a., solai e

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Caltagirone
Immagine A

copertura in latero-cemento. I prospetti sono rifiniti ad intonaco e strato di finitura con alcuni elementi in c.a. a vista, le ringhiere di terrazze e ballatoi sono in ferro. E' costituito da un grande ed unico locale, con un piccolo ripostiglio, un anti w.c. ed un w.c.

Il pavimento è in ceramica, le pareti ed i soffitti sono tinteggiate con idropittura. Vi sono controsoffittature in gesso (residuati dall'ultimo esercizio commerciale che lo ha utilizzato), gli infissi esterni sono in alluminio a taglio freddo e senza vetro camera, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Il w.c. è pavimentato e piastrellato con mattoni in ceramica. Vi sono installati un lavabo ed un water.

E' dotato di impianto elettrico, idrico e di scarico fognario.

Lungo tre dei prospetti, si sviluppa una terrazza esclusiva, di cui circa 1/4 è coperta con un porticato (vedi doc.4/A).

Attualmente il locale è sfitto e si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

3.2 - SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso l'U.T.C. di Palagonia, si è potuto accertare che per l'immobile furono rilasciate: la concessione edilizia n°54 del 22/07/94, la prima concessione in variante n°4 del 22/01/96, la seconda concessione in variante n°14 del 22/07/97 ed infine il 4/04/1998 fu rilasciato certificato di abitabilità e agibilità (doc.ti 8/A, 9/A e 10/A).

Non si sono rilevate particolari difformità, eccetto per la risega della quale si è già scritto nelle note tecniche in calce alla situazione catastale.

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

3.3 - NOTE SULL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE).

Si fa presente che il locale commerciale, rientra fra le tipologie edilizie per le quali è prevista la redazione di A.P.E. in occasione di compravendita o locazione.

Il geom. [REDACTED] ha dichiarato che per questo locale non è mai stato redatto l'A.P.E..

A seguito di ulteriori accertamenti si è constatato che il geometra [REDACTED] in occasione della C.T.U. nella procedura fallimentare n°6/2013 della [REDACTED] oggi revocata, ha redatto l'A.P.E., datato 4/06/2013, attestando che l'unità immobiliare rientra in classe G.

3.4 - DATI METRICI DEL LOCALE:

- superficie coperta, (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri esterni ed i muri in mezzeria con le parti comuni):
locale commerciale : mq 178,00

superfici non residenziali:

- terrazza perimetrale scoperta, esclusiva : mq 138,00
- terrazza coperta (porticato d'ingresso) : mq 47,00
- la superficie utile è circa mq 158,70
- l'altezza interna è mt 4,00

3.5 - STIMA

Per questa tipologia di immobile, il metodo con il quale sarà elaborata la stima, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una
Concordato Preventivo n°1/2014 Tribunale di Caltagirone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima.

Il procedimento che sarà applicato è quello sintetico: esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene da stimare.

La superficie convenzionale stimabile o superficie commerciale, è data dalla superficie coperta (lorda), cioè compresi i muri perimetrali esterni e $\frac{1}{2}$ dei muri confinanti con altre ditte e con le parti comuni, ragguagliata con la superficie delle terrazze e porticati, calcolati al 25%, secondo le norme UNI 10750, ciò per utilizzare un criterio standardizzato ed univoco nel caso in cui è possibile applicarlo e nel caso in cui non entra in conflitto con le consuetudini locali (in tema di determinazione della superficie commerciale) del territorio dove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Per la determinazione delle superfici, si rimanda ai dati metrici scaturiti dai calcoli sugli elaborati grafici allegati alla presente consulenza tecnica.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato attuale sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile e il suo stato di conservazione, l'eventuale divisibilità in più lotti, lo stato locativo dell'unità immobiliare, la regolarità edilizia, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possano incidere sul valore di mercato, l'incidenza delle parti comuni, la consistenza del bene e i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

In merito alla stima, per il locale oggetto della presente, si è tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, in particolare delle rifiniture

Concordato Preventivo n°1/2014 dell' [REDACTED] Tribunale di Caltagirone
Immobile "A"

interne ed esterne, dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova, della situazione urbanistica, che dagli accertamenti eseguiti risulta regolare, della zona di ubicazione dell'immobile.

Con particolare riferimento alla situazione del mercato immobiliare, si fa rilevare che attualmente a fronte di una crescente offerta vi è una modesta richiesta di immobili, anzi si può affermare che ci troviamo in una fase di "stagnazione" nelle compravendite immobiliari.

Pertanto in base alle caratteristiche positive che influiscono sull'immobile e negative che riguardano principalmente la situazione del mercato immobiliare, in base ai parametri del mercato di Palagonia, per unità immobiliari con caratteristiche similari, si stima ad € 650,00 al mq, per cui si ha:

Calcolo della superficie convenzionale:

Superficie convenzionale :

$$\text{mq } 178,00 + [1/4 \times (47,00 + 138,00)] = \text{mq } 224,25$$

che si arrotonda a mq 224,00

Stima:

$$\text{mq } 224,00 \times € 650,00 = \underline{\underline{€ 145.600,00}} \text{ oltre IVA come per legge}$$

Note del C.T.U.

Non si è ritenuto utilizzare metodi di stima alternativi a quello utilizzato, per esempio metodi analitici, in quanto trattasi di un immobile con caratteristiche ordinarie e comuni.

Ai fini informativi si fa presente che i valori di mercato minimi e massimi

(indicativi) proposti dall'OMI sono i seguenti:

Concordato Preventivo n°1/2014 dell' [redacted] Tribunale di Caltagirone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2013 - SEMESTRE 2

Provincia: CATANIA**Comune:** PALAGONIA**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO**Codice di zona:** B1**Microzona catastale n.:** 1**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico**Destinazione:** Commerciale


Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	320	460	L	1,4	2,1	L
Negozi	OTTIMO	<u>650</u>	<u>1050</u>	L	4,3	6,9	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)

Concordato Preventivo n°1/2014

Tribunale di Catagirone



- 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Concordato Preventivo n°1/2014 della I. [REDACTED] Tribunale di Caltagirone
Immobile "A"

CONCLUSIONI
(DIVISIBILITÀ E VENDIBILITÀ DEGLI IMMOBILI)
CAPITOLO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Concludendo, in riferimento alla divisibilità e alla vendibilità dell'immobile individuato e trattato dallo scrivente nella presente consulenza, si riferisce quanto segue.

Per quanto riguarda la divisibilità dell'immobile, il C.T.U. ritiene che il locale commerciale, tecnicamente potrebbe essere divisibile in due lotti, ma a parere dello scrivente conviene che sia venduto nello stato di fatto in cui si trova e per l'intera consistenza, evitando quindi il verificarsi di eventuali deprezzamenti dell'uno o dell'altro settore. Quindi, in merito alla divisibilità, si può riferire che non è opportuno suddividerlo in lotti più piccoli.

In merito alla vendibilità, si può concludere che non vi sono particolari elementi tecnici ostativi per una libera ed immediata vendibilità, eccetto la redazione della variazione catastale al N.C.E.U. che lo scrivente suggerisce di redigere prima della vendita, per allineare la situazione dei luoghi a quella della planimetria catastale, ciò in quanto, ai sensi del D.L. n°78 del 31/05/2010 convertito in Legge n°122/2010, il venditore deve dichiarare la conformità della planimetria catastale alla situazione dei luoghi.

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li, 15 ottobre 2014

Il Consulente
Geom. Pace Michelangelo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Concordato Preventivo n°1/2014 del Tribunale di Caltagirone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO
GEOM. MICHELANGELO PACE
VIALE MARIO MILAZZO, N°119 P.2°
95041 - CALTAGIRONE
TEL. 0933 - 22943

CON FISC. FORN. 72106 P.280
PARTITA IVA 0333850879

RELAZIONE
3/14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caltagirone li, 15/10/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

- CONCORDATO PREVENTIVO N°1/2014 -

RICHIESTO DALLA [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE

STIMA IMMOBILI DEL GRUPPO "B"

- B1 : Box a Caltagirone in via Pietro Novelli n°8
- B2 : Box a Caltagirone in via Pietro Novelli n°8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
(Geom. Michelangelo Pace)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato dott. M. Francola
Stimatore geom. Michelangelo Pace
Commissari Giudiziali avv. [REDACTED]
dott. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONECONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED] INLIQUIDAZIONE

COMMISSARI GIUDIZIALI AVV.TO [REDACTED]

DOTT. [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO DOTT. M. FRANCOLA

°/°

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio in Caltagirone, viale Mario Milazzo n.119, è stato nominato stimatore nella procedura di Concordato Preventivo dell' [REDACTED] in Liquidazione, giusta nomina del 21/08/2014 e autorizzazione del G.D. dell'21/08/2014.

In particolare lo scrivente è stato nominato quale stimatore dell'inventario dei beni mobili e immobili nella procedura di cui in oggetto. Accettato l'incarico, lo scrivente ha proceduto ai necessari accertamenti, verifiche metriche e rilievo fotografico in occasione dei sopralluoghi a partire dal 9 settembre 2014, e per come si può rilevare dai verbali di sopralluoghi, nonché acquisita nuova documentazione, in parte prodotta dai richiedenti il concordato ed in parte ricercata e richiesta dallo scrivente presso i pubblici Uffici, può riferire con la seguente relazione tecnico-descrittiva e di stima, alla quale è stata allegata tutta la documentazione amministrativa-catastale reperita, le tavole grafiche degli immobili e il rilievo fotografico.

Concordato Preventivo n°1/2014 dell' [REDACTED] Tribunale di Caltagirone
Immobili del gruppo "B"

IMMOBILI DEL GRUPPO "B"

N°2 box a Caltagirone in via Pietro Novelli n°8, Cond. "Aurora Uno"

RELAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- PREMESSA -
CAPITOLO 1

I due locali sono stati individuati come due lotti autonomi e singolarmente vendibili, pertanto nel seguito della presente relazione saranno distinti in immobile B1 e immobile B2 così dettagliatamente denominati:

IMMOBILI DEL GRUPPO B

Comune di Caltagirone

- B1 : Box in via Pietro Novelli n°8, censito al N.C.E.U. al f.110 part.67/68.
- B2 : Box in via Pietro Novelli n°8, censito al N.C.E.U. al f.110 part.67/70.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI -
CAPITOLO 2

Dallo studio della documentazione allegata al fascicolo della procedura del Concordato, dai titoli di provenienza ricercati dallo scrivente presso i pubblici Uffici, nonché sulla scorta della documentazione prodotta dal geon [REDACTED], si riportano sinteticamente i dati riguardanti gli immobili oggetto della presente relazione.

Originariamente l'area di sedime sulla quale oggi risulta edificato il condominio Aurora 1, venne acquistato dal signor [REDACTED]

Concordato Preventivo n°1/2014 del Tribunale di Caltagirone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

giusto atto di compravendita del 25 giugno 1987, rep. 25563,

rogato notaio

Successivamente a seguito dell'atto di fusione del 26/09/1997, rep.68082

rogato notaio, le unità immobiliari

furono attribuite alla (og

(vedi doc. 1/B).

- SITUAZIONE CATASTALE -

CAPITOLO 3

Già nel predetto atto di fusione, furono riportate le due unità immobiliari relative ai due box; per come si può rilevare dai certificati catastali aggiornati, richiesti dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Catania, i due box oggetto della presente, oggi risultano censiti nella banca dati meccanografica del N.C.E.U. come segue:

Immobile B1 - box sito nel comune di Caltagirone, al piano S1, c/da Fisicara s.n., censito al N.C.E.U. al foglio 110 particella 67 sub 68, categoria C/6, classe 6^a, consistenza catastale mq 17, rendita catastale € 82,53.

Immobile B2 - box sito nel comune di Caltagirone, al piano S1, c/da Fisicara s.n., censito al N.C.E.U. al foglio 110 particella 67 sub 70, categoria C/6, classe 6^a, consistenza catastale mq 16, rendita catastale € 77,68.

Risultano entrambi intestati alla con sede in

Concordato Preventivo n°1/2014

Immobili del gruppo "B"

Tribunale di Caltagirone

Note del C.T.U.

- Si fa rilevare che l'indirizzo riportato negli attuali certificati catastali, non è aggiornato all'attuale situazione toponomastica, infatti l'indirizzo esatto è via Pietro Novelli n°8.

- Si fa rilevare inoltre che non è stato volturato il passaggio dalla S.r.l. alla S.p.a.

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILE E STIMA -

CAPITOLO 3

Nel presente capitolo si procederà alla descrizione degli immobili, alla definizioni dei dati metrici per il calcolo della superficie convenzionale o commerciale, alla verifica della situazione urbanistica, alla verifica sulla presenza o meno dell'APE e se necessario per la vendita delle rispettive unità, infine si procederà alla stima degli immobili verificandone gli aspetti positivi e negativi ed eventuali problematiche che possano influire sulla vendita.

3.1 - DESCRIZIONE

Immobile B1 - Esso è costituito da un box sito nel comune di Caltagirone in via Pietro Novelli n°8, ubicato al piano S1 del condominio "Aurora 1", il box individuato anche con il n°12, è visualizzato esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico allegato, nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica negli elaborati grafici allegati (doc.3/B). In occasione del sopralluogo del 9 settembre 2014, il C.T.U., ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati tecnici e descrittivi

Concordato Preventivo n°1/2014 d [REDACTED] Tribunale di Caltagirone
Immobili del gruppo "B"

del box.

Esso confina a sud con intercapedine, ad est e ad ovest con

altri box, a

nord con corsia di accesso ai box.

L'intero edificio ha struttura portante del tipo intelaiata in c.a., solai e copertura in latero-cemento. E' costituito da un unico ambiente.

Il pavimento è del tipo industriale, le pareti ed i soffitti sono con intonaco a gesso, la porta carrabile d'ingresso è in lamiera zincata del tipo basculante. Vi è una finestrella che si affaccia nell'intercapedine. E' privo di impianti tecnologici.

Attualmente il box è sfitto e presenta segni di infiltrazioni di acque meteoriche e segni di umidità di risalita, oltre alla normale vetustà. Infine si fa presente che il box è gravato da servitù di passaggio di tubazioni di scarico, provenienti dai piani superiori.

Immobile B2 - Esso è costituito da un box sito nel comune di Caltagirone in via Pietro Novelli n°8, ubicato al piano S1 del condominio "Aurora 1", il box individuato anche con il n°14, è visualizzato esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico allegato, nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica negli elaborati grafici allegati (doc.4/B).

In occasione del sopralluogo del 9 settembre 2014, il C.T.U., ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati tecnici e descrittivi del box.

Esso confina a sud con intercapedine, ad est e ad ovest con altri box, a nord con corsia di accesso ai box.

L'intero edificio ha struttura portante del tipo intelaiata in c.a., solai e
Concordato Preventivo n°1/2014 d. [redacted] Tribunale di Caltagirone
copertura in latero-cemento [redacted] un unico ambiente.

Il pavimento è del tipo industriale, le pareti ed i soffitti sono con intonaco a gesso. la porta carrabile d'ingresso è in lamiera zincata del tipo basculante. Vi è una porta che permette l'accesso nell'intercapedine. E' privo di impianti tecnologici.

Attualmente il box è sfitto e presenta segni di infiltrazioni di acque meteoriche e segni di umidità di risalita, oltre alla normale vetustà. Infine si fa rilevare che l'altezza interna del box è mt 2,00 rispetto ai mt 2,80 del box immobile B1. Oggi per la limitazione dell'altezza, tale locale non potrebbe avere destinazione a box ma bensì a locale di sgombero.

3.2 - SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso l'U.T.C. di Caltagirone, si è potuto accertare che per il condominio "Aurora 1", furono rilasciate la concessione edilizia n°96 del 22/07/87, la prima concessione in variante n°9 del 13/01/89, la seconda concessione in variante n°78 del 7/06/90 ed infine il 3/05/1990, fu rilasciato certificato di abitabilità e agibilità.

Dagli accertamenti eseguiti, non si sono riscontrate difformità fra la situazione reale, quella catastale e quella urbanistica.

3.3 - NOTE SULL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Si fa presente che il box, in quanto locale non residenziale, non rientra fra le tipologie edilizie per le quali è prevista la redazione di A.P.E. in occasione di compravendita o locazione.

Pertanto in occasione della vendita in sede giudiziaria non va allegata nessuna attestazione di prestazione energetica.

Concordato Preventivo n°1/2014 del Tribunale di Caltagirone
Immo [REDACTED]

3.4 - DATI METRICI DEI BOX

Immobile B1 - superficie coperta, (consistenza calcolata tenendo conto dei muri esterni ed i muri in mezzeria con le parti comuni):

mq.18,00

- la superficie utile è circa mq 17,00

- l'altezza interna è mt 2,80

Immobile B2 - superficie coperta, (consistenza calcolata tenendo conto dei muri esterni ed i muri in mezzeria con le parti comuni):

mq.17,00

- la superficie utile è circa mq 16,00

- l'altezza interna è mt 2,00

3.5 - STIMA

Per questa tipologia di immobile, il metodo con il quale sarà elaborata la stima, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima.

Il procedimento che sarà applicato è quello sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene da stimare.

La superficie convenzionale stimabile o superficie commerciale, è data dalla superficie coperta (lorda), cioè compresi i muri perimetrali esterni e ½ dei muri confinanti con altre ditte e con le parti comuni, secondo le norme UNI 10750, ciò per utilizzare un criterio standardizzato ed univoco nel caso in cui è possibile applicarlo e nel caso in cui non entra in conflitto

Concordato Preventivo n°1/2014 del Tribunale di Caltagirone

con le consuetudini locali (in tema di determinazione della superficie commerciale) del territorio dove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Per la determinazione delle superfici, si rimanda ai dati metrici scaturiti dai calcoli sugli elaborati grafici allegati alla presente consulenza tecnica.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato attuale sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile e il suo stato di conservazione, l'eventuale divisibilità in più lotti, lo stato locativo dell'unità immobiliare, la regolarità edilizia, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possano incidere sul valore di mercato, l'incidenza delle parti comuni, la consistenza del bene e i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

In merito alla stima, per i box oggetto della presente, si è tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, in particolare delle rifiniture interne ed esterne, dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano, della situazione urbanistica, che dagli accertamenti eseguiti risulta regolare.

Con particolare riferimento alla situazione del mercato immobiliare, si fa rilevare che attualmente a fronte di una crescente offerta vi è una modesta richiesta di immobili, anzi si può affermare che ci troviamo in una fase di "stagnazione" nelle compravendite immobiliari, anche se per immobili simili, per la loro modesta consistenza e ridotto valore commerciale, nonché per la caratteristica di complementarietà agli appartamenti ubicati nello stesso complesso o i quelli vicini, possono trovare una collocazione più semplice ed immediata nel mercato immobiliare.

Concordato Preventivo n°1/2014 della [redacted] Tribunale di Caltagirone
Immobili del gruppo "B"

Pertanto in base alle caratteristiche positive e negative che influiscono sugli immobili, in base ai parametri del mercato di Caltagirone, per unità immobiliari con caratteristiche similari, si stima ad € 500.00 al mq, per cui si ha:

La superficie convenzionale è:

Immobile B1 - mq 18,00

Immobile B2 - mq 17,00

Stima:

Immobile B1 - mq 18,00 x € 550,00 = € 9.990,00

che si arrotonda ad € 10.000,00 oltre IVA come per legge

Immobile B2 - mq 17,00 x € 450,00 = € 7.650,00

che si arrotonda ad € 7.700,00 oltre IVA come per legge

Note del C.T.U.

Non si è ritenuto utilizzare metodi di stima alternativi a quello utilizzato, per esempio metodi analitici, in quanto trattasi di un immobile con caratteristiche ordinarie e comuni.

Ai fini informativi si fa presente che i valori di mercato minimi e massimi (indicativi) proposti dall'OMI sono i seguenti:

RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2013 - SEMESTRE 2

Provincia: CATANIA

Comune: CALTAGIRONE

Fascia/zona: Semicentrale/C.DE BOSCHIGLIOLO-FISICARA-S.
BARTOLOMEO-POGGIO MAZZONE-SEMINI-S. RITA-BALATAZZ

Concordato Preventivo n°1/2014 da [redacted] Tribunale di Caltagirone

Codice di zona: C1**Microzona catastale n.:** 3**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale


Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	1050	L	2,7	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	750	L	2,1	2,9	L
Autorimesse	NORMALE	460	650	L	1,9	2,7	L
Box	NORMALE	560	800	L	2,3	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1100	L	2,9	3,8	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

Concordato Preventivo n°1/2014 de [REDACTED] Tribunale di Catagirone
Immobili del gruppo B



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

CONCLUSIONI

(DIVISIBILITÀ E VENDIBILITÀ DEGLI IMMOBILI)

CAPITOLO 4

Concludendo, in riferimento alla divisibilità e alla vendibilità degli immobili individuati e trattati dallo scrivente nella presente consulenza, si riferisce quanto segue.

Per quanto riguarda la divisibilità, trattasi di due box autonomi e non divisibili proprio per la loro modesta consistenza

In merito alla vendibilità, si può concludere che non vi sono elementi tecnici ostativi per una libera ed immediata vendibilità.

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li, 15 ottobre 2014

Il Consulente
Geom. Pace Michelangelo

Concordato Preventivo n°1/2014 del [redacted] Tribunale di Caltagirone
Immobili del gruppo [redacted]

STUDIO TECNICO
GEOM. MICHELANGELO PACE
VIALE MARIO MILAZZO, N°119 P.2°
95041 - CALTAGIRONE
TEL. 0933-22943

COD. FISC. P.C.A. 00007260642000
PARTITA IVA 03330050079

RELAZIONE
4/14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caltagirone li, 15/10/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

- CONCORDATO PREVENTIVO N°1/2014 -

RICHIESTO DALLA [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE

STIMA IMMOBILI DEL GRUPPO "C"

- C1 : Cantina a Caltagirone in via Pietro Novelli n°38
- C2 : Garage a Caltagirone in via Pietro Novelli n°38

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
(Geom. Michelangelo Pace)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato dott. M. Francola
Stimatore geom. Michelangelo Pace
Commissari Giudiziali avv.to [REDACTED]
dott. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONECONCORDATO PREVENTIVO N°1/ [REDACTED] INLIQUIDAZIONE

COMMISSARI GIUDIZIALI AVV. [REDACTED]

DOTT. [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO DOTT. M. FRANCOLA

°/°

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio in Caltagirone, viale Mario Milazzo n.119, è stato nominato stimatore nella procedura di Concordato Preventivo della [REDACTED] n Liquidazione, giusta nomina del 21/08/2014 e autorizzazione del G.D. dell'21/08/2014.

In particolare lo scrivente è stato nominato quale stimatore dell'inventario dei beni mobili e immobili nella procedura di cui in oggetto. Accettato l'incarico, lo scrivente ha proceduto ai necessari accertamenti, verifiche metriche e rilievo fotografico in occasione dei sopralluoghi a partire dal 9 settembre 2014, e per come si può rilevare dai verbali di sopralluoghi, nonché acquisita nuova documentazione, in parte prodotta dai richiedenti il concordato ed in parte ricercata e richiesta dallo scrivente presso i pubblici Uffici, può riferire con la seguente relazione tecnico-descrittiva e di stima, alla quale è stata allegata tutta la documentazione amministrativa-catastale reperita, le tavole grafiche degli immobili e il rilievo fotografico.

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Caltagirone
Immobili del gruppo [REDACTED]

IMMOBILI DEL GRUPPO "C"

N°2 cantine e n°1 garage a Caltagirone in via Pietro Novelli n°36/a,
Condominio "Aurora Tre"

RELAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- PREMESSA -**CAPITOLO I**

I tre locali, sono stati individuati come tre lotti autonomi e singolarmente vendibili, pertanto nel seguito della presente relazione saranno distinti in immobile C1, immobile C2 e immobile C3 così dettagliatamente denominati:

IMMOBILI DEL GRUPPO C

Comune di Caltagirone

- C1 : Cantina in via P. Novelli n°38, censito al N.C.E.U. al f.110 part.901/12.
- C2 : Garage in via P. Novelli n°38, censito al N.C.E.U. al f.110 part.901/38.
- C3 : Cantina in via P. Novelli n°38, censito al N.C.E.U. al f.110 part.901/41.

Nota del C.T.U.

Si fa presente che la cantina di cui al locale C3, con verbale del 15/01/2010 venne promessa in vendita e consegnata ai signori (vedi doc.9/C) con il patto di stipulare il

Concordato Preventivo n°1/2014 dell'Immo [REDACTED] -Tribunale di Caltagirone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

rogito entro e non oltre il 20/12/2010. In pari data [REDACTED] rilasciò fattura (doc.10/C) per l'avvenuto pagamento del predetto immobile, il cui importo complessivo fu di € 4.500,00. Ad oggi non è stato ancora stipulato l'atto di compravendita e non se ne conoscono le motivazioni. Considerato che, l'immobile venne consegnato sin da subito ai promittenti acquirenti, i quali a loro volta pagarono l'intero importo che stabilirono fra le parti in € 4.500,00, lo scrivente ritiene di non dover trattare nel dettaglio questo immobile, in considerazione del fatto che gli acquirenti, nel loro interesse, devono stipulare solo l'atto di compravendita da un notaio.

- PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI -

CAPITOLO 2

Dallo studio della documentazione allegata al fascicolo della procedura del Concordato, dai titoli di provenienza ricercati dallo scrivente presso i pubblici Uffici, nonché sulla scorta della documentazione prodotta dal geom. [REDACTED] si riportano sinteticamente i dati riguardanti gli immobili oggetto della presente relazione.

Originariamente l'area di sedime sulla quale oggi risulta edificato il condominio Aurora 3, venne acquisita dal signor [REDACTED] amministratore unico della [REDACTED] giusto atto di "permuta di terreno con unità immobiliari da costruire" dell'1 agosto 1991, rep. 45549, rogato notaio [REDACTED] di Caltagirone (doc.1/C).

Successivamente a seguito dell'atto di "constatazione avveramento

Concordato Preventivo n°1/2014 dell' [REDACTED] Tribunale di Caltagirone
Immo [REDACTED]

condizione" del 27/12/1994, rep.59012 rogato notaio [REDACTED] di Caltagirone (doc.2/C). vennero concretizzate le condizioni di cui all'atto di permuta.

- SITUAZIONE CATASTALE -

CAPITOLO 3

Per come si può rilevare dai certificati catastali aggiornati, richiesti dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Catania, la cantina ed il garage oggetto della presente, oggi risultano censiti nella banca dati meccanografica del N.C.E.U. come segue:

Immobile C1 - cantina sita nel comune di Caltagirone, al piano S1, via Pietro Novelli s.n., interno 12, scala A, censito al N.C.E.U. al foglio 110 particella 901 sub 12, categoria C/2, classe 8^a, consistenza catastale mq 9, rendita catastale € 34,86.

Immobile C2 - garage sito nel comune di Caltagirone, al piano S1, via Pietro Novelli s.n., censito al N.C.E.U. al foglio 110 particella 901 sub 38, categoria C/6, classe 6^a, consistenza catastale mq 94, rendita catastale € 456,34.

Risultano intestati al [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/1 (vedi doc.3/C).

Note del C.T.U.

- Si fa rilevare che oggi, a seguito del completamento della toponomastica vi è stato assegnato il n°36/a.
- Si fa rilevare inoltre che non è stato volturato il passaggio dalla S.r.l. alla S.p.a.

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Caltagirone
Immobil. del gruppo [REDACTED]

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILE E STIMA -

CAPITOLO 3

Nel presente capitolo si procederà alla descrizione degli immobili, alla definizioni dei dati metrici per il calcolo della superficie convenzionale o commerciale, alla verifica della situazione urbanistica, alla verifica sulla presenza o meno dell'APE e se necessario per la vendita delle rispettive unità, infine si procederà alla stima degli immobili verificandone gli aspetti positivi e negativi ed eventuali problematiche che possano influire sulla vendita.

3.1 - DESCRIZIONE

Immobile C1 - Esso è costituito da una piccola cantina sita nel comune di Caltagirone in via Pietro Novelli n°36/a, ubicata al piano S1 del condominio "Aurora 3", è visualizzata esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico allegato, nonché rappresentata nella distribuzione planimetrica negli elaborati grafici allegati (doc.4/C).

In occasione del sopralluogo del 9 settembre 2014, lo scrivente, ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati tecnici e descrittivi della cantina.

Essa è il primo locale a sinistra scendendo dalla scivola (ubicata entrando nel condominio a destra), confina con la corsia box, con locali di proprietà altra ditta e con intercapedine o terrapieno.

L'intero edificio ha struttura portante del tipo intelaiata in c.a., solai e copertura in latero-cemento. E' costituito da un unico piccolo ambiente.

Il pavimento è del tipo industriale, le pareti ed i soffitti sono rifiniti con

Concordato Preventivo n°1/2014 di [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

intonaco, la porta d'ingresso è in alluminio preverniciato. E' privo di impianti tecnologici.

Attualmente il locale è concesso in locazione alla signora [REDACTED] [REDACTED] contratto dell'1 marzo 2013, il cui canone mensile è di € 55,00 oltre IVA come per legge (doc.8/C).

Al suo interno nella parete di fronte la porta, presenta a pochi centimetri dal soffitto una lesione orizzontale per tutta la lunghezza del locale, probabilmente dovuta ad un qualche cedimento (vedi foto allegate). La cantina è gravata da servitù di passaggio di tubazioni di scarico, provenienti dai piani superiori.

Immobile C2 - Esso è costituito da un garage sito nel comune di Caltagirone in via Pietro Novelli n°36/a, ubicato al piano S1 del condominio "Aurora 3", è visualizzato esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico allegato, nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica negli elaborati grafici allegati (doc.5/C).

In occasione del sopralluogo del 9 settembre 2014, lo scrivente, ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati tecnici e descrittivi del box.

Esso confina con la corsia box dalla quale vi si accede, con terrapieno e con locali di altre ditte.

L'intero edificio ha struttura portante del tipo intelaiata in c.a., solai e copertura in latero-cemento. E' costituito da un unico ambiente.

Il pavimento è del tipo industriale, le pareti perimetrali sono rifinite ad intonaco di tipo civile, mentre i soffitti ed i pilastri sono lasciati a cemento a faccia vista, la porta carrabile d'ingresso è in lamiera zincata del tipo a

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Caltagirone
Imm. [REDACTED]

serranda con motore elettrico. Vi è impianto elettrico fuori traccia con plafoniere e prese.

Attualmente il locale è sfitto e presenta segni di infiltrazioni provenienti dalle tubazioni di scarico dei piani superiori, quindi si può riferire che il locale è gravato da servitù di passaggio delle tubazioni di scarico dei piani superiori.

3.2 - SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche eseguite dal C.T.U. presso l'U.T.C. di Caltagirone, si è potuto accertare che per il condominio Aurora 3, furono rilasciate la concessione edilizia n°180 del 08/10/91 e concessione in variante n°224 del 26/09/94 ed infine il 17/05/1995, fu rilasciato certificato di abitabilità e agibilità.

Dagli accertamenti eseguiti, non si sono riscontrate difformità fra la situazione reale, quella catastale e quella urbanistica.

3.3 - NOTE SULL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE).

Si fa presente che la cantina e il garage, in quanto locali non residenziali, non rientrano fra le tipologie edilizie per le quali è prevista la redazione di A.P.E. in occasione di compravendita o locazione.

Pertanto in occasione della vendita in sede giudiziaria non va allegata nessuna attestazione di prestazione energetica.

3.4 - DATI METRICI DELLA CANTINA E DEL GARAGE

Immobile C1 - superficie coperta, (consistenza calcolata tenendo conto

Concordato Preventivo n°1/2 [REDACTED] - Tribunale di Caltagirone

dei muri esterni ed i muri in mezzeria con le parti comuni): circa
mq.11,00

- la superficie utile è circa mq 9,00

- l'altezza interna è mt 3,20

Immobile C2 - superficie coperta, (consistenza calcolata tenendo conto

dei muri esterni ed i muri in mezzeria con le parti comuni): circa
mq.103,00

- la superficie utile è circa mq 94,00

- l'altezza interna è mt 4,00

3.5 - STIMA

Per questa tipologia di immobili, il metodo con il quale sarà elaborata la stima, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima.

Il procedimento che sarà applicato è quello sintetico: esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene da stimare.

La superficie convenzionale stimabile o superficie commerciale, è data dalla superficie coperta (lorda), cioè compresi i muri perimetrali esterni e $\frac{1}{2}$ dei muri confinanti con altre ditte e con le parti comuni, secondo le norme UNI 10750, ciò per utilizzare un criterio standardizzato ed univoco nel caso in cui è possibile applicarlo e nel caso in cui non entra in conflitto con le consuetudini locali (in tema di determinazione della superficie commerciale) del territorio dove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Concordato Preventivo n°1/2014 Tribunale di Caltagirone

Per la determinazione delle superfici, si rimanda ai dati metrici scaturiti dai calcoli sugli elaborati grafici allegati alla presente consulenza tecnica.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato attuale sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile e il suo stato di conservazione, l'eventuale divisibilità in più lotti, lo stato locativo dell'unità immobiliare, la regolarità edilizia, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possano incidere sul valore di mercato, l'incidenza delle parti comuni, la consistenza del bene e i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

In merito alla stima, per il locale oggetto della presente C.T.U., si è tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, in particolare delle rifiniture interne ed esterne, dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova, della situazione urbanistica, che dagli accertamenti eseguiti risulta regolare.

Con particolare riferimento alla situazione del mercato immobiliare, si fa rilevare che attualmente a fronte di una crescente offerta vi è una modesta richiesta di immobili, anzi si può affermare che ci troviamo in una fase di "stagnazione" nelle compravendite immobiliari, anche se per l'immobile C1, per la modesta consistenza e valore commerciale, e per la caratteristica di complementarietà agli appartamenti ubicati nel complesso edilizio o quelli posti nelle vicinanze, può trovare una collocazione più semplice nel mercato immobiliare, mentre un pò più complicato è trovare una collocazione di un garage di tale consistenza all'interno di un condominio di tipo residenziale.

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Caltagirone
Imm [REDACTED]

Pertanto in base alle caratteristiche positive e negative che influiscono sugli immobili, in base ai parametri del mercato di Caltagirone, per unità immobiliari con caratteristiche similari, si stima ad € 350,00 al mq la cantina, ciò anche a causa della lesione accertata e che il futuro acquirente dovrà sistemare, mentre ad € 450,00 al mq il garage per la rilevante consistenza (mq 103) rispetto alle ordinarie e normali dimensioni delle pertinenze (circa 20 mq) complementari agli appartamenti, per cui si ha:

La superficie convenzionale è:

Immobile C1 - mq 11,00

Immobile C2 - mq 103,00

Stima:

Immobile C1

- mq 11,00 x € 350,00 = € 3.850,00 oltre IVA come per legge

Immobile C2

- mq 103,00 x € 450,00 = € 46.350,00

che si arrotonda ad € 46.000,00 oltre IVA come per legge

Note del C.T.U.

Non si è ritenuto utilizzare metodi di stima alternativi a quello utilizzato, per esempio metodi analitici, in quanto trattasi di un immobile con caratteristiche ordinarie e comuni.

Ai fini informativi si fa presente che i valori di mercato minimi e massimi (indicativi) proposti dall'OMI sono i seguenti:

Concordato Preventivo n°1/2014 de [redacted] Tribunale di Caltagirone

RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2013 - SEMESTRE 2

Provincia: CATANIA**Comune:** CALTAGIRONE**Fascia/zona:** Semicentrale/C.DE BOSCHIGLIOLO-FISICARA-S.
BARTOLOMEO-POGGIO MAZZONE-SEMINI-S. RITA-BALATAZZ**Codice di zona:** C1**Microzona catastale n.:** 3**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	1050	L	2,7	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	750	L	2,1	2,9	L
Autorimesse	NORMALE	460	650	L	1,9	2,7	L

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Caltagirone



Box	NORMALE	560	800	L	2,3	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1100	L	2,9	3,8	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

CONCLUSIONI
(DIVISIBILITÀ E VENDIBILITÀ DEGLI IMMOBILI)
CAPITOLO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Concludendo, in riferimento alla divisibilità e alla vendibilità dell'immobile individuato e trattato dal C.T.U. nella presente consulenza, si riferisce quanto segue.

Per quanto riguarda la divisibilità, si può riferire che la cantina proprio per la sua modesta consistenza tecnicamente non è divisibile, mentre il garage non è tecnicamente divisibile a causa dell'ingresso condizionato e non modificabile per la situazione dei luoghi .

In merito alla vendibilità, si può concludere che non vi sono elementi tecnici ostativi per una libera ed immediata vendibilità.

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li, 15 ottobre 2014

Il Consulente
Geom. Pace Michelangelo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Concordato Preventivo n°1/2014 della Immo [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

STUDIO TECNICO
GEOM. MICHELANGELO PACE
VIALE MARIO MILAZZO, N°119 P.2°
95041 - CALTAGIRONE
TEL. 0933 - 22943

COD. FISC. P.C.A. SRL 7240644094
PARTITA IVA 03330850979

RELAZIONE
5/14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caltagirone li, 15/10/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

- CONCORDATO PREVENTIVO N°1/2014 -

RICHIESTO DALLA [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE

STIMA IMMOBILI DEL GRUPPO "D"

Immobili siti a Caltagirone

- D1 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/11.
- D2 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/12.
- D3 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/13.
- D4 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/14.
- D5 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/20.
- D6 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/24.
- D7 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/26.
- D8 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/27.
- D9 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/31.
- D10 : Autorimessa in p.zza Falcone e Borsellino, censita al N.C.E.U. al f.109 part.1440/33.
- D11 : Area urbana - terrazza al viale Europa, censita al N.C.E.U. al f.109 part.1440/9.
- D12 : Area urbana - terrazza al viale Europa, censita al N.C.E.U. al f.109 part.1440/10.

IL C.T.U.

(Geom. Michelangelo Pace)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato dott. M. Francola
Stimatore geom. Michelangelo Pace
Commissari Giudiziali avv.to [REDACTED]
dott. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONECONCORDATO PREVENTIVO N°1/20

IN

LIQUIDAZIONE

COMMISSARI GIUDIZIALI AVV.TO

DOTT. I

GIUDICE DELEGATO DOTT. M. FRANCOLA

°/°

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio in Caltagirone, viale Mario Milazzo n.119, è stato nominato stimatore nella procedura di Concordato Preventivo dell' in Liquidazione, giusta nomina del 21/08/2014 e autorizzazione del G.D. dell'21/08/2014.

In particolare lo scrivente è stato nominato quale stimatore dell'inventario dei beni mobili e immobili nella procedura di cui in oggetto. Accettato l'incarico, lo scrivente ha proceduto ai necessari accertamenti, verifiche metriche e rilievo fotografico in occasione dei sopralluoghi a partire dal 9 settembre 2014, e per come si può rilevare dai verbali di sopralluoghi, nonché acquisita nuova documentazione, in parte prodotta dai richiedenti il concordato ed in parte ricercata e richiesta dallo scrivente presso i pubblici Uffici, può riferire con la seguente relazione tecnico-descrittiva e di stima, alla quale è stata allegata tutta la documentazione amministrativa-catastale reperita, le tavole grafiche degli immobili e il rilievo fotografico.

Concordato Preventivo n°1/2014 della Immob. del gruppo - E

IMMOBILI DEL GRUPPO "D"

Uffici, aree urbane e autorimessa a Caltagirone in p.zza Falcone e Borsellino, angolo viale Europa - Centro Direzionale Europa

RELAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- PREMESSA -**CAPITOLO I**

Nella relazione di premessa e riassuntiva degli immobili, il C.T.U. a seguito di considerazioni oggettive e soggettive, ha escluso dalla stima alcune unità immobiliari, per le quali ritiene che non abbiano un vero e proprio valore commerciale (non possono essere considerati beni economici), proprio per le caratteristiche intrinseche degli stessi e con riferimento al contesto dell'intervento edilizio per le caratteristiche estrinseche. Pertanto di seguito si riportano gli immobili che saranno trattati dal C.T.U. e conseguentemente stimati per la vendita in sede giudiziaria.

Le unità immobiliari di seguito riportate, sono state individuate come lotti autonomi e singolarmente vendibili, pertanto nel seguito della presente relazione saranno distinti come immobile D1, immobile D2, immobile D3 ecc.:

IMMOBILI DEL GRUPPO D

Comune di Caltagirone

- D1 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/11.
- D2 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/12.
- D3 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/13.

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] - Tribunale di Caltagirone
Immo [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- D4 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/14.
- D5 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/20.
- D6 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/24.
- D7 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/26.
- D8 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/27.
- D9 : Ufficio al viale Europa, censito al N.C.E.U. al f.109 part.1440/31.
- D10 : Autorimessa in p.zza Falcone e Borsellino, censita al N.C.E.U. al f.109 part.1440/33.
- D11 : Area urbana - terrazza al viale Europa, censita al N.C.E.U. al f.109 part.1440/9.
- D12 : Area urbana - terrazza al viale Europa, censita al N.C.E.U. al f.109 part.1440/10.

Nota del C.T.U.

Si fa rilevare che l'immobile D12, di fatto è costituito da una terrazza coperta dal solaio della terrazza del piano superiore (D11), quindi effettivamente trattasi di un portico. Il predetto portico, confina con il vano scala (sub 9) con area comune (sub 36) e tramite il terrazzo ad ovest con l'ufficio sub 11, anch'esso oggetto della presente. Con tale osservazione, a parere dello scrivente, tenuto conto della consistenza, dello stato dei luoghi, dei confini e della destinazione presente e futura, il portico potrebbe essere accorpato al sub 11 cioè all'immobile D1 (vedi doc.23/D); non si ritiene conveniente la vendita di tale immobile autonomamente, proprio per la sua attuale destinazione urbanistica, la quale con la vendita congiunta al predetto ufficio, potrebbe generare in

Concordato Preventivo n°1/2014 del Tribunale di Caltagirone
Imm [REDACTED]

esso un valore aggiunto. Quindi ai fini della descrizione e stima, i sub 10 e 11, saranno trattati come in unico lotto che sarà identificato come "immobile D1 - D12".

- PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI -

CAPITOLO 2

Dallo studio della documentazione allegata al fascicolo della procedura del Concordato, dai titoli di provenienza ricercati dallo scrivente presso i pubblici Uffici, nonché sulla scorta della documentazione prodotta dal geon [REDACTED], si riportano sinteticamente i dati riguardanti gli immobili oggetto della presente relazione.

Originariamente l'area di sedime sulla quale oggi risulta edificato il Centro Direzionale Europa, venne acquistata dalla [REDACTED] giusto atto di compravendita del 3 febbraio 2004, rep.9426, rogato notaio [REDACTED] di Catania (doc.1/D).

- SITUAZIONE CATASTALE -

CAPITOLO 3

Per come si può rilevare dai certificati catastali aggiornati, richiesti dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Catania, le unità immobiliari oggetto della presente, oggi risultano censite nella banca dati meccanografica del N.C.E.U. come segue:

Immobile D1 - ufficio sito nel comune di Caltagirone, viale Europa, piano 1°, scala B-C, censito al N.C.E.U. al foglio 109 particella 1440 sub 11, categoria A/10, classe U, consistenza catastale 5,5 vani, rendita catastale € 837,95;

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Caltagirone
Immobili del gruppo "D"

Immobile D2 - ufficio sito nel comune di Caltagirone, viale Europa, piano 1°, scala B-C, censito al N.C.E.U. al foglio 109 particella 1440 sub 12, categoria A/10, classe U, consistenza catastale 5 vani, rendita catastale € 761,77;

Immobile D3 - ufficio sito nel comune di Caltagirone, viale Europa, piano 1°, scala B-C, censito al N.C.E.U. al foglio 109 particella 1440 sub 13, categoria A/10, classe U, consistenza catastale 11 vani, rendita catastale € 1.675,90;

Immobile D4 - ufficio sito nel comune di Caltagirone, viale Europa, piano 1°, scala B-C, censito al N.C.E.U. al foglio 109 particella 1440 sub 14, categoria A/10, classe U, consistenza catastale 5 vani, rendita catastale € 761,77;

Immobile D5 - ufficio sito nel comune di Caltagirone, piazza Falcone e Borsellino, piano 1°, scala B-C, censito al N.C.E.U. al foglio 109 particella 1440 sub 20, categoria A/10, classe U, consistenza catastale 3,5 vani, rendita catastale € 533,24;

Immobile D6 - ufficio sito nel comune di Caltagirone, viale Europa, piano 2°, scala B-C, censito al N.C.E.U. al foglio 109 particella 1440 sub 24, categoria A/10, classe U, consistenza catastale 2 vani, rendita catastale € 304,71;

Immobile D7 - ufficio sito nel comune di Caltagirone, viale Europa, piano 2°, scala B-C, censito al N.C.E.U. al foglio 109 particella 1440 sub 26, categoria A/10, classe U, consistenza catastale 7 vani, rendita catastale € 1.066,48;

Concordato Preventivo n°1/2014 della [redacted] - Tribunale di Caltagirone
Immobili [redacted]

Immobile D8 - ufficio sito nel comune di Caltagirone, viale Europa, piano 2°, scala B-C, censito al N.C.E.U. al foglio 109 particella 1440 sub 27, categoria A/10, classe U, consistenza catastale 3,5 vani, rendita catastale € 533,24;

Immobile D9 - ufficio sito nel comune di Caltagirone, piazza Falcone e Borsellino, piano 2°, scala B-C, censito al N.C.E.U. al foglio 109 particella 1440 sub 31, categoria A/10, classe U, consistenza catastale 2,5 vani, rendita catastale € 380,89;

Immobile D10 - autorimessa sita nel comune di Caltagirone, piazza Falcone e Borsellino, piano S2, scala B-C, censito al N.C.E.U. al foglio 109 particella 1440 sub 33, categoria C/6, classe 5ª, consistenza catastale mq 1407, rendita catastale € 5.813,25;

Immobile D11 - area urbana sita nel comune di Caltagirone, viale Europa, piano T-1°-2°, scala A-B, censita al N.C.E.U. al foglio 109 particella 1440 sub 9, categoria F/1, consistenza catastale mq 930, senza rendita catastale;

Immobile D12 - area urbana sita nel comune di Caltagirone, viale Europa, piano 1°, scala B-C, censita al N.C.E.U. al foglio 109 particella 1440 sub 10, categoria F/1, consistenza catastale mq 66, senza rendita catastale;

Concordato Preventivo n°1/2014 della [redacted] - Tribunale di Caltagirone
Immobili nel gruppo "B" [redacted]

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILE E STIMA -*CAPITOLO 4*

Nel presente capitolo si procederà alla descrizione degli immobili, alla definizioni dei dati metrici per il calcolo della superficie convenzionale o commerciale, alla verifica della situazione urbanistica, alla verifica sulla presenza o meno dell'APE e se necessario per la vendita delle rispettive unità, infine si procederà alla stima degli immobili verificandone gli aspetti positivi e negativi ed eventuali problematiche che possano influire sulla vendita.

3.1 - DESCRIZIONE E DATI METRICI

In generale tutte le unità immobiliari, fanno parte di un edificio di recente costruzione, denominato "Centro Direzionale Europa", ubicato in piazza Falcone e Borsellino, angolo viale Europa. Trattasi di un edificio con unità immobiliari aventi destinazioni commerciali, uffici ed autorimessa. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata, la copertura è piana, in parte a terrazza calpestabile ed in parte a lastrico solare non calpestabile; i prospetti sono in parte in c.a. a vista ed in parte rivestiti con mattoni in gress, le travi in c.a., negli estradossi sono rivestite con soglie di marmo; vi sono ringhiere metalliche e pareti continue in alluminio e vetri.

L'intero edificio è servito da tre scale principali di accesso ai piani superiori, scale A, B e C, oltre una serie di scale di servizio (uscite di sicurezza, antincendio) di accesso ai piani S1 e S2.

Mentre la scala A, è esclusiva del sub 9, in quanto serve solo la terrazza al 2° piano, le altre due scale sono comuni e di accesso ai vari uffici e alla

Concordato Preventivo n°1/2014 del Tribunale di Caltagirone
Immu [REDACTED]

terrazza al 2° piano.

Gli uffici, cioè da immobile D1 a immobile D9, sono tutti ubicati al 1° e al 2° piano, hanno diverse consistenze ed hanno pressoché le stesse finiture interne, eccetto per qualche minima variazione che di seguito sarà specificata nel dettaglio.

Le finiture interne comuni per tutti gli uffici sono le seguenti:

- pavimentazione in gress porcellanato lucido;
- pareti tinteggiate;
- manca controsoffittatura per la mascheratura della struttura del solaio e dell'impianto di condizionamento (riscaldamento e condizionamento), elettrico e quindi per il completamento dei soffitti;
- vi è impianto elettrico, telefonico, videocitofonico, idrico e di scarico fognario, l'acqua calda è generata da uno scaldacqua, vi è aspirazione forzata nel bagno infine vi è predisposizione di impianto di allarme;
- i portoncini d'ingresso agli uffici sono in alluminio (taglio freddo) e vetri (vetro camera) oppure del tipo blindato tamburato;
- le porte interne sono in legno tamburato;
- gli infissi esterni, balconi, vetrate e finestre singole, sono in alluminio a taglio freddo (non isolato termicamente) e vetrocamera;
- le ringhiere dei balconi e terrazze sono in ferro;
- balconi e terrazze sono pavimentati con mattoni in gress del tipo antiscivolo;
- gli uffici sono tutti con unico ambiente, per una suddivisione interna a piacere, cura e spesa dell'acquirente; perimetralmente nei singoli uffici, vi sono numerosi punti prese elettriche e tel; quindi l'impianto elettrico va

Concordato Preventivo n°1/2014 del Tribunale di Caltagirone

Imme

completato ed adeguato in funzione della suddivisione interna che ognuno dei futuri acquirente vorrà tracciare in funzione delle proprie esigenze;

- a prescindere da quanto riferito nel precedente punto, gli uffici, potrebbero essere utilizzati anche senza suddivisione interna (open-space);

- vi è un servizio igienico in ciascuno degli uffici, costituito da un anti w.c. e un w.c., nei quali vi sono installati un lavabo ed un water; pavimenti e pareti sino ad un'altezza di mt 1,40 circa, sono rivestiti con piastrelle in ceramica, mentre le restanti pareti ed i soffitti sono tinteggiati.

In merito alla loro ubicazione nel Centro Direzionale, si fa rilevare che, gli immobili D10, D1, D2, D3 e D4 sono tutti adiacenti così come descritti, a partire da sinistra verso destra e viceversa; l'immobile D5 non confina con nessun altro immobile oggetto della presente; gli immobili D7 e D8 sono adiacenti; l'immobile D9 non confina con nessun altro immobile oggetto della presente; l'immobile D6 confina con la grande terrazza oggetto della presente, identificata come immobile D11. L'immobile D11, ha accesso esclusivo dalla scala A oltre ad avere il diritto di accesso dalla scala B e confina con il piccolo ufficio, identificato come immobile D6.

Tutti gli immobili trattati nella presente relazione, sono visualizzati esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico allegato, nonché rappresentati nelle distribuzioni planimetrica negli elaborati grafici allegati (doc.ti da 3/D a 15/D, 20/D e 23/D).

Di seguito, al fine di completare la descrizione dei singoli uffici, indicandone anche i dati metrici, si specificheranno le finiture esclusive che alcuni uffici hanno rispetto alle finiture standard già descritte.

Concordato Preventivo n°1/2014 de [REDACTED] Tribunale di Catagirone
Immobili del gruppo [REDACTED]

Immobile D1 + D12 - Finiture standard già descritte, ed inoltre ha un terrazzo ed un ballatoio, il locale è sfitto, vuoto ed in buono stato di conservazione e manutenzione (vedi doc.23/D);

per quanto riguarda l'immobile D12, trattasi come già detto di una terrazza coperta, a ridosso della scala A e confinante tramite il terrazzino con il l'ufficio sub 11, individuato come immobile D1, pertanto per come già detto, sarà stimato unitamente all'immobile D1, non avendo questo le caratteristiche per una sua autonomia urbanistica che ne consenta una facile vendita; si precisa che confina con l'immobile D1 tramite il prolungamento del terrazzo, ubicato ad ovest, che non è indicato nell'elaborato planimetrico, ma che fa parte del sub 10 (in quanto vi si può accedere solo da esso), così come vi fa parte il ballatoio ubicato a nord, il tutto per come riportato nella planimetria allegata (doc. 23/D). La pavimentazione è in gress del tipo antiscivolo, le ringhiere sono in ferro, pilastri e travi sono in c.a. a vista mentre il soffitto e la parete del vano scala sono completati con strato di finitura.

I dati metrici sono i seguenti:

- superficie coperta, (consistenza calcolata tenendo conto dei muri esterni ed i muri in mezzeria con le parti comuni): circa mq 111,25
- la superficie utile è circa mq 99,50
- l'altezza interna è mt 3,00
- superficie ballatoio immobile D1 : mq 13,30
- superficie terrazza scoperta immobile D1 : mq 35,20
- superficie ballatoio immobile D12 : mq 15,00 circa

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] - Tribunale di Catagirone
Immobili del gruppo [REDACTED]

- superficie terrazza scoperta immobile D12 : mq 36,00 circa

- superficie terrazza coperta immobile D12 : mq 66,00.

Immobile D2 - finiture standard già descritte, ha un ballatoio, il locale è
sfitto, vuoto ed in buono stato di conservazione e manutenzione;

I dati metrici sono i seguenti:

- superficie coperta, (consistenza calcolata tenendo conto dei muri
esterni ed i muri in mezzeria con le parti comuni): circa mq 95,75

- la superficie utile è circa mq 86,80

- l'altezza interna è mt 3,00

- superficie ballatoio : mq 13,30.

Immobile D3 - finiture standard già descritte, ha un ballatoio, risulta
concesso in locazione a partire dal 01/09/2006 alla società [REDACTED]

[REDACTED] con un canone annuale di € 16.800,00 oltre IVA

come per legge e con adeguamento ISTAT come da contratto

(doc.25/D). In occasione del sopralluogo del 23/09/2014, lo

scrivente ha potuto accertare, che l'immobile di fatto è utilizzato

come magazzino del negozio [REDACTED] sottostante; inoltre il negozio al

piano terra ed il magazzino (ufficio) al piano 1°, sono collegati

tramite un montacarichi ed una scala in ferro che permette l'accesso

al piano primo, dalla bucatina realizzata nel solaio (vedi doc.5/D e

6/D). come si può rilevare dalle foto allegate. All'interno del locale,

al 1° piano, sono state installate in tutti gli infissi che prospettano

nella terrazza comune interna, delle grate in ferro; vi è impianto di

allarme, impianto antifumo, completamento dell'impianto elettrico

fuori traccia ed a soffitto, con plafoniere, vi sono installate luci di

Concordato Preventivo n° 1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Catagirone
Immobili del gruppo "D"

emergenza e porta REI che disimpegna il vano scala e montacarichi dal locale che come già detto che è utilizzato come magazzino di vestiario, scarpe ed accessori vari. Ovviamente in occasione di una futura vendita ad un eventuale acquirente, sarà onere della società conduttrice del locale, ripristinare la situazione dei luoghi, rimuovendo tutte le aggiunte che non si ritengono migliorative alla destinazione di ufficio, nonché chiudendo anche la bucatra attualmente esistente nel solaio.

I dati metrici sono i seguenti:

- superficie coperta, (consistenza calcolata tenendo conto dei muri esterni ed i muri in mezzeria con le parti comuni): circa mq 225,50
- la superficie utile è circa mq 202,50
- l'altezza interna è mt 3,00
- superficie ballatoio: mq 13,30.

Immobile D4 - finiture standard già descritte, ha un ballatoio; il locale è sfitto, vuoto ed in buono stato di conservazione e manutenzione.

I dati metrici sono i seguenti:

- superficie coperta, (consistenza calcolata tenendo conto dei muri esterni ed i muri in mezzeria con le parti comuni): circa mq 104,70
- la superficie utile è circa mq 94,30
- l'altezza interna è mt 3,00
- superficie ballatoio: mq 13,30.

Immobile D5 - finiture standard già descritte, eccetto per la pavimentazione che è in granito, non ha ballatoi o terrazze; il locale è sfitto, vuoto ed in buono stato di conservazione e manutenzione.

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] - Tribunale di Caltagirone
Immobili del gruppo [REDACTED]

I dati metrici sono i seguenti:

superficie coperta, (consistenza calcolata tenendo conto dei muri esterni ed i muri in mezzeria con le parti comuni): circa mq 72,00

- la superficie utile è circa mq 65,60

- l'altezza interna è mt 3,00.

Immobile D6 - finiture standard già descritte, eccetto per la pavimentazione che è in granito, la porta d'ingresso al w.c. è di tipo scorrevole, il portone d'ingresso è del tipo blindato con tamburatura in legno o finto legno, è pitturato già pronto all'uso, ha un terrazzo; il locale è sfitto, vuoto ed in buono stato di conservazione e manutenzione.

I dati metrici sono i seguenti:

superficie coperta, (consistenza calcolata tenendo conto dei muri esterni ed i muri in mezzeria con le parti comuni): circa mq 44,40

- la superficie utile è circa mq 35,90

- l'altezza interna è mt 3,00

- superficie della terrazza: mq 45,30.

Immobile D7 - finiture standard già descritte, eccetto il portone d'ingresso che è del tipo blindato con tamburatura in legno o finto legno, vi sono telecamere di sorveglianza interne, impianto di allarme, luce di emergenza, vi è tramezzatura in parte (sono stati ricavati oltre al locale principale, due vani ed un ripostiglio), non ha ballatoi o terrazze. Considerato che ha una diversa distribuzione degli spazi interni, a parere dello scrivente si dovrebbe presentare una denuncia di variazione catastale al N.C.E.U. per allineare la situazione dei

Concordato Preventivo n°1/2014 della  Tribunale di Caltagirone

luoghi a quella catastale, ciò in quanto, ai sensi del D.L. n°78 del 31/05/2010 convertito in Legge n°122/2010, il venditore deve dichiarare la conformità della planimetria catastale alla situazione dei luoghi.

Il locale è utilizzato come ufficio dalla [REDACTED], infatti è occupato ed arredato come da foto allegate.

I dati metrici sono i seguenti:

- superficie coperta, (consistenza calcolata tenendo conto dei muri esterni ed i muri in mezzeria con le parti comuni): circa mq 145,50
- la superficie utile è circa mq 136,35
- l'altezza interna è mt 3,00.

Immobile D8 - finiture standard già descritte, eccetto il portone d'ingresso che è del tipo blindato con tamburatura in legno o finto legno, non ha ballatoi o terrazze; il locale è sfitto, vuoto ed in buono stato di conservazione e manutenzione.

I dati metrici sono i seguenti:

- superficie coperta, (consistenza calcolata tenendo conto dei muri esterni ed i muri in mezzeria con le parti comuni): circa mq 71,50
- la superficie utile è circa mq 63,00
- l'altezza interna è mt 3,00.

Immobile D9 - finiture standard già descritte, eccetto la pavimentazione che è in granito, vi è impianto di allarme, vi è condizionatore singolo, non ha ballatoio o terrazzo, è concesso in locazione alla società [REDACTED] giusto contratto di locazione del

01/03/2013, con un canone annuo di € 1.200,00 oltre IVA come per

Concordato Preventivo n°1/2014 dell' [REDACTED] Tribunale di Caltagirone
Immo [REDACTED]

legge e adeguamento ISTAT dopo il primo anno come da contratto allegato (doc.24/D). Il locale è in buono stato di conservazione e manutenzione.

I dati metrici sono i seguenti:

superficie coperta, (consistenza calcolata tenendo conto dei muri

esterni ed i muri in mezzeria con le parti comuni): circa mq 43,50

- la superficie utile è circa mq 33,15

- l'altezza interna è mt 3,00.

Immobile D10 - trattasi di una grande autorimessa, ubicata al piano S2, e

vi si accede con gli automezzi, dalla strada comune che si diparte da

piazza Falcone e Borsellino, mentre pedonalmente vi si può

accedere anche dalle scale che dal piano terra arrivano sino al piano

S2. Essa è costituita da un unico locale senza divisori interni, ed è

ben rifinito ed in buono stato di conservazione e manutenzione. La

pavimentazione è del tipo industriale, gli intonaci delle pareti sono

di tipo civile, mentre quelli dei soffitti sono con caratteristiche di

resistenza al fuoco, le porte interne che collegano con la scala e con i

locali tecnici, sono di tipo REI, le porte d'ingresso al locale sono del

tipo con griglie in ferro per l'aerazione del locale; è dotato di

impianto elettrico, antincendio ed è gravato dalla servitù di

passaggio di varie tubature provenienti dalle unità immobiliari dei

piani soprastanti nonché da servitù di passaggio per garantire

l'accesso al locale autoclave condominiale.

L'autorimessa è dotata di certificato di prevenzione incendi

(doc.21/D), rilasciato dal Dipartimento dei vigili del Fuoco e del

Concordato Preventivo n°1/2014 della Immo [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

soccorso pubblico e della Difesa Civile di Catania, in data 16/10/2006 prot.7433, pratica 21248, quindi in conseguenza di ciò, il locale è dotato di cisterna per riserva idrica e antincendio, locale pompe antincendio ecc. Dall'esame del progetto allegato alla pratica edilizia depositata presso l'U.T.C. di Caltagirone, si è potuto accertare che nell'autorimessa sono stati previsti ben 62 posti auto, per come si può rilevare dalla planimetria allegata (doc.20/D) estrapolata dal progetto depositato presso l'U.T.C. di Caltagirone.

Volendo fare una verifica sui posti auto realizzabili nell'autorimessa, nel rispetto della normativa antincendio, tenendo conto che la superficie utile dell'autorimessa è mq 1356,40, la superficie di parcheggio stabilita dalla normativa è mq 20, per cui, dividendo la superficie utile con la superficie unitaria, si ottengono n°67 posti auto, quindi superiori a quelli previsti in progetto. Il predetto ragionamento sarà ripreso nel paragrafo successivo della stima dell'unità immobiliare.

I dati metrici sono i seguenti:

- superficie coperta, (consistenza calcolata tenendo conto dei muri esterni ed i muri in mezzeria con le parti comuni): circa mq 1.519,20
- la superficie utile è circa mq 1.356,40
- l'altezza interna è mt 3,25

Nota del C.T.U.

Si fa rilevare che in merito all'altezza interna pari a mt 3,25, si esclude a priori che il locale possa avere una destinazione di tipo residenziale, per la quale l'altezza minima è di mt 3,50, pertanto il

Concordato Preventivo n°1/2014 della [redacted] Tribunale di Caltagirone

locale potrà mantenere solo destinazioni di tipo non residenziali. Di tale situazione oggettiva se ne terrà conto nella stima.

Immobile D11 - trattasi di una grande terrazza, ubicata al 2° piano, vi si accede dalla scala A, che è di pertinenza esclusiva della predetta terrazza e dalla scala B, comune ad altre unità immobiliari. A parte il torrino scala e ascensore della scala A, che dal piano terra arriva al 2° piano, non esiste un volume edificato nella terrazza che faccia parte dell'unità immobiliare. La terrazza, per l'intera consistenza, è sormontata dalle travature della struttura che formano una sorta di pergolato in c.a.

E' pavimentata con mattoni in gress porcellanato del tipo antiscivolo per l'intera consistenza. La pavimentazione non si trova tutta alla stessa quota, infatti rispetto alla quota della maggior consistenza della terrazza, vi è un settore, lungo il confine nord, che è a quota leggermente più bassa, ed in tale settore non vi sono le travature in c.a. (vedi rilievo fotografico allegato).

Dagli accertamenti eseguiti presso l'U.T.C. di Caltagirone, a da colloqui verbali intercorsi con alcuni dirigenti, si è potuto verificare che allo stato attuale, nessuna struttura fissa può essere realizzata nella terrazza, e qualsiasi eventuale intervento di sfruttamento urbanistico si voglia proporre nella terrazza, dovrà essere limitato ad un intervento all'aperto, con una conseguente limitazione di non poco conto.

Lo scrivente, dall'analisi dei luoghi ha accertato che la terrazza è adiacente all'ufficio D6, oggetto della presente; pertanto, in

Concordato Preventivo n°1/2014 della [redacted] Tribunale di Caltagirone
Immobiliare [redacted]

occasione delle vendite, qualora il futuro acquirente dell'immobile D6 volesse acquistare un ulteriore settore di terrazza oltre quello già di pertinenza dell'ufficio, è un'ipotesi che potrebbe prendersi in considerazione, procedendo al frazionamento dell'immobile D11 e all'accorpamento del settore di terrazza all'immobile D6.

I dati metrici sono i seguenti:

superficie : circa mq 930

3.2 - SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso l'U.T.C. di Caltagirone, si è potuto accertare che per il Centro Direzionale Europa, furono rilasciate la concessione edilizia n°74 del 14/04/2004, la prima concessione in variante n°51 del 04/04/2005 (doc.18/D), la seconda concessione in variante n°49 del 14/06/2006 (doc.19/D) ed infine il 21/12/2006, fu rilasciato certificato di abitabilità e agibilità (doc.22/D).

Dagli accertamenti eseguiti, non si sono riscontrate difformità fra la situazione reale, quella catastale e quella urbanistica.

3.3 - NOTE SULL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Si fa presente che l'autorimessa, in quanto locale non residenziale, non rientra fra le tipologie edilizie per le quali è prevista la redazione di A.P.E. in occasione di compravendita o locazione. Mentre per tutti gli uffici, trattandosi di locali a destinazione residenziale, in occasione di compravendita o locazione va redatto l'A.P.E.

Pertanto in occasione della vendita in sede giudiziaria per l'autorimessa

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Caltagirone
Immobili del gruppo D

non va allegata nessuna attestazione, mentre per gli uffici va allegata l'A.P.E.. Il geometra [REDACTED] in occasione dei sopralluoghi ha dichiarato che per il Centro Direzionale non è stato redatto nessun Attestato di Prestazione Energetica.

3.4 - STIMA

Per queste tipologie di immobile, il metodo con il quale sarà elaborata la stima, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima.

Il procedimento che sarà applicato è quello sintetico: esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene da stimare.

La superficie convenzionale stimabile o superficie commerciale, è data dalla superficie coperta (lorda), cioè compresi i muri perimetrali esterni e $\frac{1}{2}$ dei muri confinanti con altre ditte e con le parti comuni, secondo le norme UNI 10750, ciò per utilizzare un criterio standardizzato ed univoco nel caso in cui è possibile applicarlo e nel caso in cui non entra in conflitto con le consuetudini locali (in tema di determinazione della superficie commerciale) del territorio dove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Per la determinazione delle superfici, si rimanda ai dati metrici scaturiti dai calcoli sugli elaborati grafici allegati alla presente consulenza tecnica.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato attuale sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile e il suo stato di

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Caltagirone
Immo [REDACTED]

conservazione, l'eventuale divisibilità in più lotti, lo stato locativo dell'unità immobiliare, la regolarità edilizia, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possano incidere sul valore di mercato, l'incidenza delle parti comuni, la consistenza del bene e i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

In merito alla stima, per i locali oggetto della presente C.T.U., si è tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, in particolare delle rifiniture interne ed esterne, dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano, della situazione urbanistica, che dagli accertamenti eseguiti risulta regolare.

Con particolare riferimento alla situazione del mercato immobiliare, si fa rilevare che attualmente a fronte di una crescente offerta vi è una modesta richiesta di immobili, anzi si può affermare che ci troviamo in una fase di "stagnazione" nelle compravendite immobiliari.

Pertanto in base alle caratteristiche positive e negative che influiscono sugli immobili, in base ai parametri del mercato di Caltagirone, per unità immobiliari con caratteristiche similari, si stima mediamente ad € 1.200,00 al mq. avendo cura di modificare tale valore a rialzo per uffici piuttosto piccoli (€ 1.300,00) e di modificarlo a ribasso per uffici piuttosto grandi (€ 1.100,00), ciò anche in funzione dello stato dei luoghi e cioè del fatto che per renderli funzionali tutti gli uffici (eccetto l'ufficio D6 pronto all'uso) necessitano di alcune opere di finitura interna (tramezzi, controsoffitti e completamento di alcuni impianti) come già scritto nella descrizione degli immobili, indipendentemente dal fatto che lo scrivente ha dichiarato che gli uffici posso essere utilizzati anche come open-space.

Concordato Preventivo n°1/2014 de [REDACTED] - Tribunale di Caltagirone
Immobili del gruppo "D"

Per quanto riguarda invece l'autorimessa in base alle caratteristiche positive e negative che influiscono sull'immobile, in base ai parametri del mercato di Caltagirone, per unità immobiliari con caratteristiche similari, si stima mediamente ad € 350,00; inoltre per tale immobile nel caso in specie, si ritiene di poter redigere anche una stima indiretta, nel dettaglio si elaborerà una stima indiretta per capitalizzazione del reddito. Infine per quanto riguarda l'area urbana-terrazza, identificata dall'immobile D11, oltre alle considerazioni già fatte di carattere urbanistico, si è tenuto conto di un fattore civilistico, e cioè del fatto che la proprietà esclusiva della terrazza, indipendentemente dalla destinazione d'uso, dovrà sopportare 1/3 delle spese di manutenzione della terrazza stessa, stante che gli altri due terzi saranno sopportati dai proprietari dei locali sottostanti in proiezione verticale, quindi tale situazione costituisce un aspetto piuttosto negativo che influirà nella stima. Pertanto non potendo considerare la terrazza come un'area edificabile, tenuto conto che le possibilità di sfruttamento urbanistico, sono molto limitate secondo le disposizioni del vigente regolamento edilizio comunale, si stima ad € 100,00 al mq , poco meno del 10% del valore medio degli uffici.

Note del C.T.U.

Ai fini informativi si fa presente che i valori di mercato minimi e massimi (indicativi) proposti dall'OMI sono i seguenti:

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Caltagirone
Immobili del gruppo [REDACTED]

RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2013 - SEMESTRE 2**Provincia:** CATANIA**Comune:** CALTAGIRONE**Fascia/zona:** Centrale/ARNO - B. LUCIA - CIRCONVALLAZIONE - FONTANELLE - M. MILAZZO - PRINC. UMBERTO - PAGANINI - S. CATERINA - ISONZO**Codice di zona:** B2**Microzona catastale n.:** 2**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	750	1050	L	3,3	4,3	L



Concordato Preventivo n°1/2014 da [REDACTED] Tribunale di Caltagirone
Immobiliare [REDACTED]

RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2013 - SEMESTRE 2

Provincia: CATANIA

Comune: CALTAGIRONE

Fascia/zona: Centrale/ARNO - B. LUCIA - CIRCONVALLAZIONE - FONTANELLE - M. MILAZZO - PRINC. UMBERTO - PAGANINI - S. CATERINA - ISONZO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (I/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (I/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1050	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	760	L	2,1	3	L
Autorimesse	NORMALE	460	650	L	1,9	2,7	L
Box	NORMALE	640	820	L	2,6	3,4	L

Concordato Preventivo n°1/2014 de [REDACTED] a - Tribunale di Caltagirone
Immobili del gruppo "D"

- 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

Per cui si ha:

Calcolo della superficie convenzionale è stima:

Immobile D1 + D12 - Calcolo della superficie convenzionale :

$$\text{mq } 111,25 + (36,00 \times 0,35) + (99,50 \times 0,25) = \text{mq } 148,73$$

che si arrotonda a mq 149,00

- Stima

$$\text{mq } 149,00 \times \text{€ } 1.200,00 = \text{€ } \underline{\underline{178.800,00}} \text{ oltre IVA come per legge}$$

Immobile D2 - Calcolo della superficie convenzionale :

$$\text{mq } 95,75 + (13,30 \times 0,25) = \text{mq } 99,08$$

che si arrotonda a mq 99,00

- Stima

$$\text{mq } 99,00 \times \text{€ } 1.200,00 = \text{€ } \underline{\underline{118.800,00}} \text{ oltre IVA come per legge}$$

Immobile D3 - Calcolo della superficie convenzionale :

$$\text{mq } 225,50 + (13,30 \times 0,25) = \text{mq } 228,88$$

Concordato Preventivo n°1/2014 del Tribunale di Caltagirone

che si arrotonda a mq 229,00

- Stima

mq 229,00 x € 1.100,00 = € 251.900,00 oltre IVA come per legge

Nota del C.T.U.

Nonostante per detto immobile esista un contratto di locazione, si ritiene che il canone annuo sia un pò più alto della media dei canoni di locazione pagati nelle zone centrali per uffici similari, pertanto sulla base di questo solo dato non si procederà alla stima per capitalizzazione del reddito.

Immobile D4 - Calcolo della superficie convenzionale :

mq 104,70 + (13,30 x 0,25) = mq 108,03

che si arrotonda a mq 108,00

- Stima

mq 108,00 x € 1.200,00 = € 129.600,00 oltre IVA come per legge

Immobile D5 - Calcolo della superficie convenzionale : mq 72,00

- Stima

mq 72,00 x € 1.200,00 = € 86.400,00 oltre IVA come per legge

Immobile D6 - Calcolo della superficie convenzionale :

mq 44,40 + (45,30 x 0,25) = mq 55,73

che si arrotonda a mq 56,00

- Stima

mq 56,00 x € 1.200,00 = € 67.200,00 oltre IVA come per legge

Immobile D7 - Calcolo della superficie convenzionale : mq 145,50

che si arrotonda a mq 146,00

- Stima

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Catagirone
Immobili del gruppo "D"

mq 146,00 x € 1.200,00 = € 175.200,00 oltre IVA come per legge

Immobile D8 - Calcolo della superficie convenzionale : mq 71,50

che si arrotonda a mq 72,00

- Stima

mq 72,00 x € 1.200,00 = € 86.400,00 oltre IVA come per legge

Immobile D9 - Calcolo della superficie convenzionale : mq 43,50

che si arrotonda a mq 44,00

- Stima

mq 43,00 x € 1.300,00 = € 55.900,00 oltre IVA come per legge

Nota del C.T.U.

Nonostante per detto immobile esista un contratto di locazione, si ritiene che il canone annuo sia un pò più basso della media dei canoni di locazione pagati nelle zone centrali per uffici similari, pertanto sulla base di questo solo dato non si procederà alla stima per capitalizzazione del reddito.

Immobile D10 - Calcolo della superficie convenzionale : mq 1.519,20

che si arrotonda a mq 1.519,00

- Stima sintetica

mq 1.519,00 x € 350,00 = € 531.650,00 oltre IVA come per legge

- Stima sintetica indiretta per capitalizzazione del reddito

Il reddito annuo lordo si può ricavare dalle considerazioni già fatte nel paragrafo delle descrizioni, infatti tenuto conto che nell'autorimessa, in progetto sono previsti 62 posti auto, ipotizzando la locazione di tutti i posti auto, ad € 60,00 ogni posto auto, si otterrebbe un reddito lordo teorico di n°62 x € 60,00 = € 3.720,00

Concordato Preventivo n°1/2014

Il

Tribunale di Caltagirone

Il saggio di capitalizzazione (diverso dal saggio d'interesse) esprime il prezzo d'uso nell'unità di tempo del risparmio trasformato in capitale immobiliare, cioè risparmio investito nell'acquisto di beni economici durevoli, ad utilità ripetuta, avente bassissima liquidità.

Considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare, tenuto conto che da ricerche si è accertato che il saggio di capitalizzazione varia generalmente in un range di 4 punti percentuali, attualmente compresi fra l' 1% ed il 5%; partendo da un saggio medio del 3%, operando le dovute influenze ascendenti ed influenze discendenti o coefficienti di merito, si è ottenuto un saggio di capitalizzazione arrotondato del 3,3 %, poco sopra la media.

Mentre per quanto riguarda le detrazioni da applicare al reddito lordo, per ottenere il reddito netto annuo da capitalizzare, si è calcolata una percentuale media del 60 % (che tiene conto della tassazione media corrente, delle imposte sull'immobile, delle spese di manutenzione straordinaria, della custodia ecc..), ottenendo così un reddito netto teorico di

$$€ 3.720,00 \times 12 \times 0,40 = € 17.856,00$$

assumendo il tasso di capitalizzazione del 3,3 % applicando la tradizionale formula $V = R : i$, si ottiene un valore di:

$$€ 17.856,00 : 3,3 \% = € 541.090,91 \text{ (valore di stima per capitalizzazione del reddito)}$$

Mediando i due valori ottenuti si avrà:

$$€ (531.650,00 + € 541.090,91) / 2 = € 536.370,46$$

Che si arrotonda ad **€ 536.000,00** oltre IVA come per legge

Concordato Preventivo n°1/2014 d Im Tribunale di Caltagirone

Immobile D11 - Calcolo della superficie convenzionale : mq 930

- Stima

mq 930,00 x € 100,00 = € 93.000,00 oltre IVA come per legge

Complessivamente gli immobili del gruppo D hanno un valore di :

€ 1.779.200,00 oltre IVA come per legge

CONCLUSIONI

(DIVISIBILITÀ E VENDIBILITÀ DEGLI IMMOBILI)

CAPITOLO 5

Concludendo, in riferimento alla divisibilità e alla vendibilità degli immobili individuati e trattati dallo scrivente nella presente consulenza, si riferisce quanto segue.

Per quanto riguarda la divisibilità, si può riferire che gli immobili possono essere venduti come individuati e stimati dallo scrivente, ma tenuto conto che l'immobile D3 che è costituito dalla fusione di due uffici, qualora se ne presentasse l'opportunità potrebbe dividersi in due unità immobiliari equivalenti. Nel caso in cui se ne presentasse l'opportunità e vi sarebbe una convenienza economica in base alle eventuali richieste dei futuri acquirenti, l'area urbana - terrazza identificata dall'immobile D11 si potrebbe dividere.

Per le altre unità immobiliari non si ritiene di dover proporre alcuna divisione, per le difficoltà tecniche e perché non vi sono i presupposti per una comoda divisibilità ai sensi dell'art. 720 c.c.

In merito alla vendibilità, si può concludere che non vi sono elementi

Concordato Preventivo n°1/2014 del [redacted] Tribunale di Caltagirone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecniche ostative per una libera ed immediata vendibilità, a tale scopo si ricorda che prima delle vendite degli uffici (quindi a destinazione residenziale) si dovranno predisporre gli Attestati di Prestazione Energetica per ciascuna delle unità immobiliari. Si ricorda inoltre che lo scrivente ha consigliato nel caso di vendita dell'immobile D/7 (sub 26) è opportuno si provveda alla denuncia di variazione catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni, ciò in quanto, ai sensi del D.L. n°78 del 31/05/2010 convertito in Legge n°122/2010, il venditore deve dichiarare la conformità della planimetria catastale alla situazione dei luoghi.

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li, 15 ottobre 2014

Il Consulente
Geom. Pace Michelangelo

.....

Concordato Preventivo n°1/2014 de [redacted] Tribunale di Caltagirone
Immobiliare [redacted]

STUDIO TECNICO
GEOM. MICHELANGELO PACE
VIALE MARIO MILAZZO, N°119 P.2°
95041 - CALTAGIRONE
TEL. 0933 - 22943

COD. FISC. P.C.A. 0017260604280
PARTITA IVA 03330050879

RELAZIONE
6/14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caltagirone li, 15/10/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

- CONCORDATO PREVENTIVO N°1/2014 -

RICHIESTO DALLA [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE

STIMA IMMOBILI DEL GRUPPO "E"

Immobili siti a Caltagirone

- E1 : Fabbricato in villa in corso di costruzione in via Bouganvillea n°8/A, censito al N.C.E.U. al f.111 part.408/15,
- E2 : Villa unifamiliare in via Bouganvillea n°8/A, censita al N.C.E.U. al f.111 part.408/25,

[REDACTED]

- E5 : Fabbricato in villa in corso di costruzione in via Bouganvillea n°10/A, censito al N.C.E.U. al f.111 part.408/39,
- E6 : Fabbricato in villa in corso di costruzione in via Bouganvillea n°10/A, censito al N.C.E.U. al f.111 part.408/40,
- E7 : Area urbana in via Bouganvillea n°10/A, censita al N.C.E.U. al f.111 part.408/42,
- E8 : Area urbana in via Bouganvillea n°10/A, censita al N.C.E.U. al f.111 part.408/46,

IL C.T.U.

(Geom. Michelangelo Pace)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato dott. M. Francola
Stimatore geom. Michelangelo Pace
Commissari Giudiziali avv.to [REDACTED]
dott. F. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONECONCORDATO PREVENTIVO N°1/2014LIQUIDAZIONE

COMMISSARI GIUDIZIALI AVV.TO

DOTT.

GIUDICE DELEGATO DOTT. M. FRANCOLA

°/°

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio in Caltagirone, viale Mario Milazzo n.119, è stato nominato stimatore nella procedura di Concordato Preventivo del [REDACTED] in Liquidazione, giusta nomina del 21/08/2014 e autorizzazione del G.D. dell'21/08/2014.

In particolare lo scrivente è stato nominato quale stimatore dell'inventario dei beni mobili e immobili nella procedura di cui in oggetto. Accettato l'incarico, lo scrivente ha proceduto ai necessari accertamenti, verifiche metriche e rilievo fotografico in occasione dei sopralluoghi a partire dal 9 settembre 2014, e per come si può rilevare dai verbali di sopralluoghi, nonché acquisita nuova documentazione, in parte prodotta dai richiedenti il concordato ed in parte ricercata e richiesta dallo scrivente presso i pubblici Uffici, può riferire con la seguente relazione tecnico-descrittiva e di stima, alla quale è stata allegata tutta la documentazione amministrativa-catastale reperita, le tavole grafiche degli immobili e il rilievo fotografico.

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Caltagirone
Imm [REDACTED]

IMMOBILI DEL GRUPPO "E"

Ville a lavori ultimati ed in corso di costruzione ed aree urbane site a Caltagirone in via Bouganvillea n.ri 8/a e 10/a - residence Parco dei Principi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE**- PREMESSA -***CAPITOLO I*

Di seguito si riportano gli immobili che saranno trattati dallo scrivente e conseguentemente stimati.

Le unità immobiliari, sono state individuate come lotti autonomi e singolarmente vendibili, pertanto nella presente relazione saranno distinti con l'identificativo immobile E1, immobile E2, immobil [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILI DEL GRUPPO E

Comune di Caltagirone

- E1 : Fabbricato in villa in corso di costruzione in via Bouganvillea n°8/A, censito al N.C.E.U. al f.111 part.408/15.
- E2 : Villa unifamiliare in via Bouganvillea n°8/A, censita al N.C.E.U. al f.111 part.408/25.



- E5 : Fabbricato in villa in corso di costruzione in via Bouganvillea

Concordato Preventivo n°1/2014 de [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

n°10/A, censito al N.C.E.U. al f.111 part.408/39.

- E6 : Fabbricato in villa in corso di costruzione in via Bouganvillea

n°10/A, censito al N.C.E.U. al f.111 part.408/40.

- E7 : Area urbana in via Bouganvillea n°10/A, censita al N.C.E.U. al f.111 part.408/42.

- E8 : Area urbana in via Bouganvillea n°10/A, censita al N.C.E.U. al f.111 part.408/46.

Nota del C.T.U.

Si precisa che l'immobile individuato con [REDACTED] costituito da un'area urbana di circa mq 170 e risulta annesso alla villa identificata come immobile [REDACTED] quindi, questi due immobili, nel seguito della presente, saranno trattati come un unico cespite, identificato come immobile [REDACTED]

Le aree urbane individuate come immobile E7 e immobile E8, identificano delle aree a verde autonome e non contigue, delle quali si dirà dettagliatamente più avanti.

Dagli accertamenti eseguiti sui luoghi, per la villa unifamiliare identificata come immobile E2, nonché censita in catasto a lavori ultimati in categoria A/7, si è verificato che, a parte l'involucro esterno, completo in ogni sua parte, come tutte le ville del parco, internamente è totalmente allo stato rustico per come si descriverà dettagliatamente nel seguito della presente.

- PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI -

CAPITOLO 2

Dallo studio della documentazione allegata al fascicolo della procedura

del Concordato, dai titoli di provenienza ricercati dallo scrivente presso i
Concordato Preventivo n°1/2014 di [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

Im [REDACTED]

pubblici Uffici, nonché sulla scorta della documentazione prodotta dal geom. [REDACTED] si riportano sinteticamente i dati riguardanti gli immobili oggetto della presente relazione.

Originariamente l'area di sedime sulla quale oggi risulta edificato il complesso residenziale Parco dei Principi, pervenne al [REDACTED] giusti rogiti in nota [REDACTED] Caltagirone in data 30 giugno 1992 registrato in data 17 luglio 1992 al n.1561 trascritto in data 17 luglio 1992 ai nn.29601/21193 ed atto di permuta del 21/12/1998 reg.to al n°92 trascritto in data 14 gennaio 1999 ai nn. 1360/1134.

Successivamente alla [REDACTED] pervenne giusto atto di fusione per incorporazione del 17/12/2009, rogato notaio [REDACTED] di Caltagirone in data 17 dicembre 2009, rep. 100860, registrato a Caltagirone in data 17 dicembre 2009 al n.4754 serie 1T (doc.1/E).

Si fa rilevare che gli immobili [REDACTED], giusto preliminare di vendita immobile di nuova costruzione, del 5 febbraio 2013, rogato notaio [REDACTED] di Caltagirone, vennero promessi in vendita ai coniugi [REDACTED] per un prezzo riportato nel preliminare di € 305.000,00 (oltre IVA come per legge), dei quali hanno già corrisposto alla [REDACTED] € 55.000,00 a titolo di acconto (doc.17/E); dalla data del predetto preliminare, i coniugi [REDACTED]

[REDACTED] sono possessori dell'immobile e a tutt'oggi vi abitano. Non è stato ancora stipulato l'atto di compravendita per le vicende giudiziarie che hanno interessato la [REDACTED] così come riferitomi dai

Concordato Preventivo n°1/2014 del Tribunale di Caltagirone

coniu [REDACTED] che hanno manifestato tutto l'interesse a definire il rogito.

- SITUAZIONE CATASTALE -

CAPITOLO 3

Per come si può rilevare dalle visure catastali aggiornate, richieste dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Catania, le unità immobiliari oggetto della presente, oggi risultano censite nella banca dati meccanografica del N.C.E.U. come segue:

Immobile E1 - villa in corso di costruzione sita nel comune di Caltagirone, via Bouganvillea s.n., piano T e S1, lotto M1, censita al N.C.E.U. al foglio 111 particella 408 sub 15, categoria F/3 - in corso di costruzione;

Immobile E2 - villa sita nel comune di Caltagirone, via Bouganvillea s.n., piano T e S1, lotto F1, censita al N.C.E.U. al foglio 111 particella 408 sub 25, categoria A/7, classe 3^a, consistenza catastale 15 vani, rendita catastale € 1.394,43;



Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Caltagirone
Immobili del gruppo "E"

Immobile E5 - villa in corso di costruzione sita nel comune di Caltagirone, via Bouganvillea s.n., piano T e S1, lotto A2, censita al N.C.E.U. al foglio 111 particella 408 sub 39, categoria F/3 - in corso di costruzione;

Immobile E6 - villa in corso di costruzione sita nel comune di Caltagirone, via Bouganvillea s.n., piano T e S1, lotto A1, censita al N.C.E.U. al foglio 111 particella 408 sub 40, categoria F/3 - in corso di costruzione;

Immobile E7 - area urbana sita nel comune di Caltagirone, via Bouganvillea s.n., piano T, censita al N.C.E.U. al foglio 111 particella 408 sub 42, categoria F/1, consistenza catastale mq 6.500, senza rendita catastale;

Immobile E8 - area urbana sita nel comune di Caltagirone, via Bouganvillea n.8 e n.10, piano T, censita al N.C.E.U. al foglio 111 particella 408 sub 46, categoria F/1, consistenza catastale mq 3.688, senza rendita catastale;

Nota del C.T.U.

Per come già anticipato in premessa, l'immobile E2, di fatto identifica una villa in corso di costruzione (categoria F/3) e non a lavori ultimati (categoria A/7), pertanto a parere dello scrivente è necessario variare la destinazione dell'immobile da A/7 in "F/3 - fabbricato in corso di costruzione", ciò al fine di allineare la situazione dei luoghi a quella

Concordato Preventivo n°1/2014 della [redacted] - Tribunale di Caltagirone
Immobili del gruppo E

catastale, per trasferite al futuro acquirente la giusta consistenza, ciò in quanto, ai sensi del D.L. n°78 del 31/05/2010 convertito in Legge n°122/2010, il venditore deve dichiarare la conformità della planimetria catastale o della situazione catastale alla situazione dei luoghi.

A seguito della revisione e completamento della toponomastica comunale, si fa rilevare che il complesso residenziale ha accesso dai civici 8/a e 10/a della via Bouganvillea.

L'area urbana di cui all'immobile [redacted] di fatto è adiacente al giardino del retro della villa di cui all'immobile [redacted] attraverso la quale vi si può accedere.

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E STIMA -

CAPITOLO 4

Nel presente capitolo si procederà alla descrizione degli immobili, alla definizioni dei dati metrici per il calcolo della superficie convenzionale o commerciale, alla verifica della situazione urbanistica, alla verifica sulla presenza o meno dell'APE e se necessario per la vendita delle rispettive unità, infine si procederà alla stima degli immobili verificandone gli aspetti positivi e negativi ed eventuali problematiche che possano influire sulla vendita.

3.1 - DESCRIZIONE E DATI METRICI

Tutte le unità immobiliari trattate nella presente relazione, fanno parte del complesso residenziale denominato "Parco dei Principi", ubicato in via Bouganvillea n.ri 8/a e 10/a. Trattasi di un complesso edilizio, ubicato in

Concordato Preventivo n°1/20 [redacted] Tribunale di Caltagirone

una zona di pregio del comune di Caltagirone, con unità immobiliari aventi destinazione prettamente residenziale, in particolare vi sono abitazioni in ville unifamiliari, abitazioni in ville bifamiliari e abitazioni in ville trifamiliari.

Il piano di lottizzazione, si sviluppa a forma di "ferro di cavallo", all'interno del quale vi è ubicata la prestigiosa villa Favitta d'interesse storico, dalla quale è stato estrapolato il terreno che ha dato origine alla lottizzazione. L'area della predetta villa Favitta, costituisce anche un polmone verde che dà ulteriore pregio al Parco dei Principi (vedi doc.12/E).

Il complesso residenziale è dotato di due parcheggi esterni, in corrispondenza dei rispettivi ingressi civici 8/a e 10/a, ampia viabilità interna, parcheggi interni ed aree a verde comuni alle unità immobiliari.

Ognuna delle ville ha pertinenze esterne, quali corti, camminamenti, giardini, terrazzi, balconi e rampe in cemento stampato di accesso ai rispettivi locali interrati.

Ciascuna villa è composta da un piano terra, dove si sviluppano i vani prettamente residenziali, ed un piano interrato, dove si sviluppano i locali non residenziali, quali accessori diretti di quelli residenziali (cantine, locali tecnici, box ecc.)

Tutti i fabbricati, hanno struttura del tipo intelaiata in c.a., solai in laterocemento, tetto a padiglione anch'esso con struttura in laterocemento e tegole in cemento del tipo antichizzate con grondaie e pluviali in rame.

Le tompagnature esterne sono realizzate con doppia parete ed intercapedine, i paramenti esterni sono con intonaci tradizionali abbinati a

Concordato Preventivo n°1/2014 del Tribunale di Caltagirone

Imm

parti rivestite con pietra bianca di Comiso (stipiti degli infissi e banconata perimetrale). Gli infissi esterni sono in legno e vetro-camera con veneziane esterne anch'esse in legno, eccetto nei locali interrati dove gli infissi esterni sono in alluminio e vetri; il portone d'ingresso è del tipo blindato.

Considerato che le ville sono costruite ormai da qualche anno, le veneziane in legno e le ringhiere metalliche necessitano di manutenzione ordinaria (pulitura e dipintura) in quanto si sono già innescati processi di degrado.

Tutte le abitazioni sono recintate con muretti in c.l.s. sormontati da ringhiera metallica. I due cancelli d'ingresso al parco, sono con apertura automatica e vi è impianto di videocitofono in ogni abitazione.

Tutti gli immobili trattati nella presente relazione, sono visualizzati esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico allegato, nonché rappresentati nelle distribuzioni planimetrica negli elaborati grafici allegati, in particolare si allegano le planimetrie della situazione catastale, planimetria della situazione attuale e planimetria della situazione in progetto (doc.ti 3/E, 4/E, 13/E, 14/E, 15/E, 16/E).

Di seguito, al fine di completare la descrizione delle singole abitazioni ed aree urbane, indicandone anche i dati metrici, si specificheranno le rispettive finiture esclusive, ove esistenti, rispetto alle finiture standard previste per le ville e già descritte.

Come già detto gli immobili oggetto della presente sono così dettagliatamente individuabili:

Concordato Preventivo n°1/2014 della Immob. [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

- **Immobile E1** - sub 15 - villa M. Josè - trifamiliare - lotto M1 - lato SX

Vi si accede principalmente dal civico 8/a dal quale dista poche decine di metri, stante che, vi si può accedere anche dal civico 10/a.

E' ubicato nel lato sinistro della vil [REDACTED] ed è costituito da un fabbricato il quale per tre lati si affaccia sul giardino di pertinenza esclusiva, il quarto lato della villa e del giardino antistante e retrostante, è in aderenza con il lotto centrale (M2). Dagli accertamenti eseguiti in occasione del sopralluogo del 9 settembre 2014 si è potuto verificare che il fabbricato all'esterno è completo nei prospetti, nel tetto e nelle terrazze perimetrali. mentre all'interno è totalmente allo stato rustico, privo di tramezzature, intonaci, massetti, impianti ecc., sia al piano terra sia al piano interrato. Le condutture degli impianti tecnologici arrivano già sino all'interno dell'edificio pronti per essere allacciati.

Il giardino perimetrale, a parte qualche pianta di alloro, è totalmente da impiantare ed attrezzare a verde.

La distribuzione interna prevista in progetto (ma che potrà essere cambiata a piacere dell'acquirente), si può rilevare dalle planimetrie allegate alla presente (doc.15/E e 16/E)

I dati metrici sono i seguenti

- superficie coperta, (consistenza calcolata tenendo conto dei muri esterni ed i muri in mezzeria con i fabbricati limitrofi):

piano terra circa mq 144,00

piano interrato locali principale : circa mq 149,00

locale tecnico : circa mq 18,00

cunicoli circa : mq 53,00

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Caltagirone
Immobili del gruppo [REDACTED]

- la superficie utile : non calcolata perchè da definire
- l'altezza interna : non calcolata perchè da definire
- terrazze e sistemazioni perimetrali : circa mq 108,00
- giardino, camminamenti e rampa : mq 761,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile E2 - sub 25 - villa Elisabetta - unifamiliare - lotto F1

Vi si accede comodamente sia dal civico 8/a sia dal civico 10/a, dai quali dista circa trecento metri. E' ubicato in posizione pressoché centrale rispetto al lotto ed identifica l'intera consistenza della villa Elisabetta. Dagli accertamenti eseguiti, in occasione del sopralluogo del 9 settembre 2014, si è potuto verificare che il fabbricato all'esterno è completo nei prospetti, nel tetto e nelle terrazze perimetrali, mentre all'interno è totalmente allo stato rustico, privo di tramezzature, intonaci, massetti, impianti ecc., sia al piano terra sia al piano interrato. Le condutture degli impianti tecnologici arrivano già sino all'interno del fabbricato pronti per essere allacciati. Il giardino perimetrale, a parte qualche pianta di alloro e qualche albero di ulivo, è totalmente da impiantare ed arredare.

I dati metrici sono i seguenti

- superficie coperta, (consistenza calcolata tenendo conto dei muri esterni):
 - piano terra : circa mq 245,00
 - piano interrato, complessivamente : circa mq 306,00
- la superficie utile : non calcolata perchè da definire
- l'altezza interna : non calcolata perchè da definire

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Caltagirone
Immobili del gruppo "E"

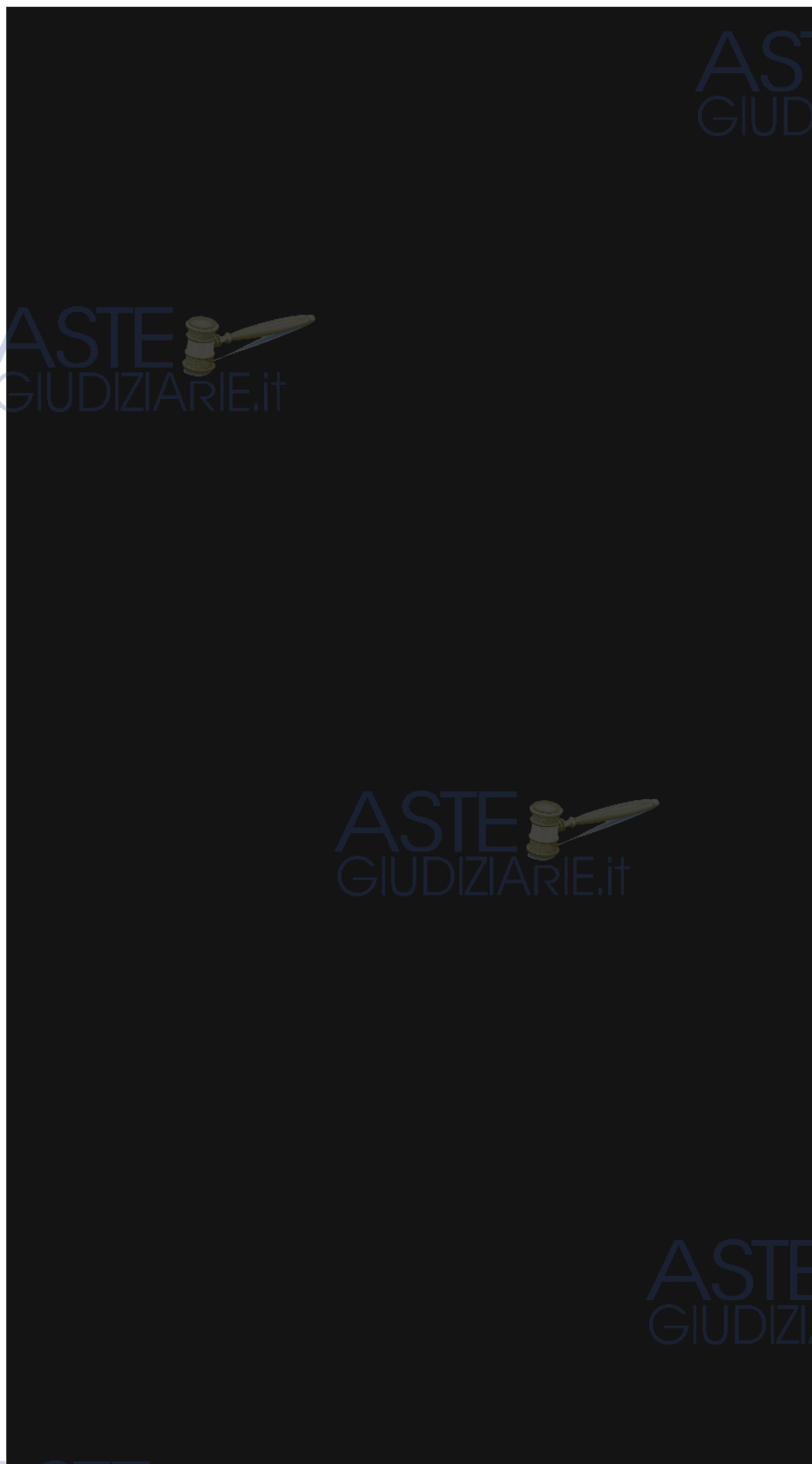
- terrazze, ballatoio e sist. perimetrali : circa mq 257,00
- giardino, camminamenti e rampa: mq 1.451,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Concordato Preventivo n°1/2014 de Tribunale di Caltagirone
Immobili del gruppo E

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobili del gruppo "E"



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobili del gruppo E

cunicoli : circa mq 7,00

- la superficie utile : si può rilevare dagli elaborati grafici allegati
- l'altezza interna : mt 2,95 al p.t. e mt 2,70 al p.S1
- terrazze davanti e dietro : circa mq 35,00
- giardino davanti con sistemazione a verde, camminamenti e rampa:
circa mq 194,00
- giardino dietro, senza sistemazione a verde, complessivamente: circa
mq 403,00

- Immobile E5 - sub 39 - villa Beatrice - trifamiliare - lotto A2

Vi si accede principalmente dal civico 10/a dal quale dista poche decine di metri, stante che, vi si può accedere anche dal civico 8/a. E' ubicato nel corpo centrale della villa Beatrice, ed è costituito da un fabbricato il cui prospetto principale si affaccia sul giardino d'ingresso e sulla rampa di accesso al piano interrato; mentre il retrospetto si affaccia nel piccolo giardino retrostante; lateralmente il fabbricato è in aderenza con le ville A1 e A3 così come vi confinano i rispettivi giardini. Dagli accertamenti eseguiti in occasione del sopralluogo del 9 settembre 2014 si è potuto verificare che il fabbricato all'esterno è completo nei prospetti, nel tetto e nelle terrazze perimetrali, mentre all'interno è totalmente allo stato rustico, privo di tramezzature, intonaci, massetti, impianti ecc., sia al piano terra sia al piano interrato. Si fa rilevare che allo stato attuale, all'interno vi è solo un settore di solaio fra il piano terra e la copertura (vedi rilievo fotografico), la restante parte ha altezza libera sino al solaio del tetto. Le condutture degli impianti tecnologici,

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

arrivano già sino all'interno del fabbricato, pronti per essere allacciati.

Il giardino perimetrale, a parte qualche pianta di alloro, è totalmente da impiantare ed attrezzare a verde.

La distribuzione interna prevista in progetto (ma che potrà essere cambiata a piacere dell'acquirente), si può rilevare dalle planimetrie allegata alla presente (doc.13/E e 14/E)

I dati metrici sono i seguenti:

- superficie coperta, (consistenza calcolata tenendo conto dei muri esterni ed i muri in mezzeria con i fabbricati limitrofi):
 - piano terra : circa mq 151,00
 - piano interrato locali principali : circa mq 173,00
 - loCALE tecnico : circa mq 11,00
 - cunicoli : circa mq 8,00
- la superficie utile : non calcolata perchè da definire
- l'altezza interna : non calcolata perchè da definire
- terrazze davanti e dietro : circa mq 35,00
- giardino davanti e dietro, camminamenti e rampa : circa mq 340,00

- Immobile E6 - sub 40 - villa Beatrice - trifamiliare - lotto A1

Vi si accede principalmente dal civico 10/a dal quale dista poche decine di metri, stante che, vi si può accedere anche dal civico 8/a. E' ubicato nel lato sinistro della villa Beatrice, ed è costituito da un fabbricato il quale per tre lati si affaccia sul giardino di pertinenza esclusiva, il quarto lato della villa e del giardino, antistante e retrostante, è in aderenza con il lotto centrale (A2). Dagli accertamenti eseguiti in

Concordato Preventivo n°1/2014

-Tribunale di Caltagirone

occasione del sopralluogo del 9 settembre 2014 si è potuto verificare che il fabbricato all'esterno è completo nei prospetti, nel tetto e nelle terrazze perimetrali, mentre all'interno è totalmente allo stato rustico, privo di tramezzature, intonaci, massetti, impianti ecc., sia al piano terra sia al piano interrato. Le condutture degli impianti tecnologici arrivano già sino all'interno del fabbricato pronti per essere allacciati. Il giardino perimetrale, a parte qualche pianta di alloro, è totalmente da impiantare ed arredare.

La distribuzione interna prevista in progetto (ma che potrà essere cambiata a piacere dell'acquirente), si può rilevare dalle planimetrie allegate alla presente (doc.13/E e 14/E)

I dati metrici sono i seguenti

- superficie coperta, (consistenza calcolata tenendo conto dei muri esterni ed i muri in mezzzeria con il fabbricato limitrofo):

piano terra : circa mq 144,00

piano interrato locali principali : circa mq 147,00

locale tecnico : circa mq 18,00

cunicoli : circa mq 48,00

- la superficie utile : non calcolata perchè da definire
- l'altezza interna : non calcolata perchè da definire
- terrazze e sist. perimetrali : circa mq 96,00
- giardino, camminamenti e rampa: mq 624,00

- **Immobile E7** - sub 42 - area urbana - zona a verde

Trattasi di un'area a verde alla quale vi si può accedere dal civico 8/a, è
Concordato Preventivo n°1/2014 della [redacted] Tribunale di Caltagirone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

recintata con paletti in ferro e rete metallica. Ha una superficie di circa mq 6.500,00 e confina con strada condominiale, con parcheggio condominiale, con terreno della villa Favitta, ed infine ad est direttamente con la via Bouganvillea. In effetti si tratta di un terreno lasciato incolto e con qualche essenza arborea di alto fusto (pini) . L'orografia del terreno è piuttosto pianeggiante. Ai fini urbanistici si precisa che non è edificabile, anzi precisamente nel vigente P.R.G., ricade in zona F4.1 - parco Attrezzato con caratteri Storico Monumentali (doc.10/E).

- Immobile E8 - sub 46 - area urbana - zona a verde

Trattasi di un'area a verde alla quale vi si può accedere dal civico 10/a, è recintata in buona parte con muretti sormontati da ringhiera metallica. Ha una superficie di circa mq 3.688,00 e confina con il parcheggio d'ingresso, con strada condominiale, con terreno di proprietà Neri, con terreno della villa Favitta, ed infine ad est direttamente con la via Bouganvillea. In effetti si tratta di un terreno lasciato incolto. L'orografia del terreno è piuttosto pianeggiante. Ai fini urbanistici si precisa che non è edificabile, anzi precisamente nel vigente P.R.G. ricade in zona F4.1 - Parco Attrezzato con caratteri Storico Monumentali (doc.10/E).

3.2 - SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche eseguite dal C.T.U. presso l'U.T.C. di Caltagirone, si è potuto accertare che il complesso residenziale Parco dei Principi, per la lottizzazione privata, ottenne concessione edilizia n°118 del 13 settembre

Concordato Preventivo n°1/2014 del Tribunale di Caltagirone
Immobili del gruppo E

1996 e successivamente furono rilasciate la concessione edilizia n°89 del 10/06/2002 (doc.8/E) e la concessione in variante n°110 del 28/06/2005 (doc.9/E), ed infine man mano che sono state completate le ville, per ciascuna di esse è stato rilasciato il rispettivo certificato di abitabilità e agibilità, in particolare, nella presente relazione, solo l'immobile [REDACTED] risulta ultimato e per esso, fu rilasciato certificato di abitabilità e agibilità prot.30472 del 9/06/2011 (doc.11/E).

Dagli accertamenti eseguiti, non si sono riscontrate difformità fra la situazione reale, quella catastale e quella urbanistica, eccetto per una diversa distribuzione degli spazi interni nel piano S1 dell'immobile [REDACTED] di poca rilevanza urbanistica, in quanto trattasi di interventi interni nel locale cantinato; ovviamente non si tiene in considerazione della villa E2 per la palese difformità catastale rispetto alla situazione dei luoghi, da sistemare al N.C.E.U. prima della vendita, come già specificato nei precedenti capitoli.

3.3 - NOTE SULL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE).

Si fa presente che per le unità immobiliari in corso di costruzione non è possibile redigere l'A.P.E., perché incomplete. Mentre per la villa identificata come immobile [REDACTED] a lavori ultimati, trattandosi di unità immobiliare a destinazione residenziale, in occasione della compravendita va redatto l'A.P.E. come previsto dalla vigente normativa in materia.

Il geometra [REDACTED] in occasione dei sopralluoghi, ha dichiarato che per la predetta villa non è stato redatto nessun Attestato di Prestazione Energetica.

Concordato Preventivo n°1/2014 dell' [REDACTED] Tribunale di Caltagirone
Immobili del gruppo [REDACTED]

3.4 - STIMA

Per queste tipologie di immobile, il metodo con il quale sarà elaborata la stima, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima.

Il procedimento che sarà applicato è quello sintetico: esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene da stimare.

La superficie convenzionale stimabile o superficie commerciale, è data dalla superficie coperta (lorda), cioè compresi i muri perimetrali esterni e $\frac{1}{2}$ dei muri confinanti con altre ditte e con le eventuali parti comuni, secondo le norme UNI 10750, ciò per utilizzare un criterio standardizzato ed univoco nel caso in cui è possibile applicarlo e nel caso in cui non entra in conflitto con le consuetudini locali (in tema di determinazione della superficie commerciale) del territorio dove è ubicato l'immobile oggetto di stima. Per la determinazione delle superfici, si rimanda ai dati metrici scaturiti dai calcoli sugli elaborati grafici allegati alla presente consulenza tecnica.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato attuale sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile e il suo stato di conservazione, l'eventuale divisibilità in più lotti, lo stato locativo dell'unità immobiliare, la regolarità edilizia, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possano incidere sul valore di mercato, l'incidenza delle parti comuni, la consistenza del bene e i suoi dati metrici

Concordato Preventivo n°1/2014

tribunale di Caltagirone

ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

In merito alla stima, per i fabbricati e le aree urbane oggetto della presente C.T.U., si è tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, in particolare delle rifiniture interne ed esterne, dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e della situazione urbanistica.

Con particolare riferimento alla situazione del mercato immobiliare, si fa rilevare che attualmente a fronte di una crescente offerta vi è una modesta richiesta di immobili, anzi si può affermare che ci troviamo in una fase di "stagnazione" nelle compravendite immobiliari.

Pertanto in base alle caratteristiche positive e negative che influiscono sugli immobili, tenuto conto degli immobili in corso di costruzione e di quello a lavori ultimati, nonché delle aree urbane prive di ogni tipi di sistemazione, si possono fare le seguenti considerazioni:

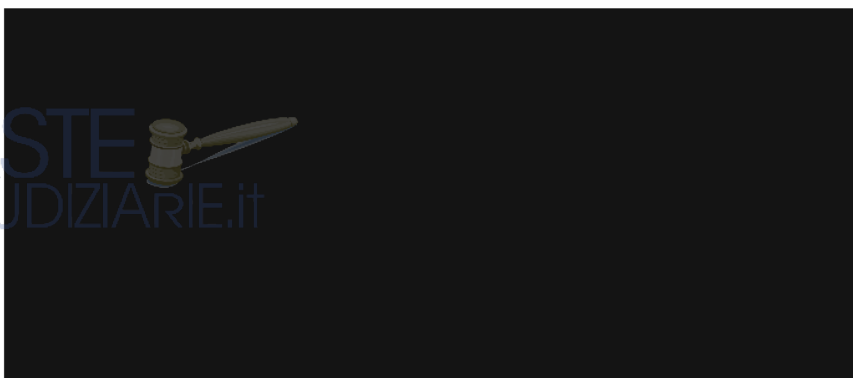
- le ville allo stato rustico E1, E5, ed E6, hanno pressoché le stesse caratteristiche con la differenza che hanno una diversa superficie di terreno di pertinenza, quindi in base ai parametri del mercato di Caltagirone, per unità immobiliari con caratteristiche similari, si stimano mediamente nello stato in cui si trovano ad € 750,00 al mq di superficie convenzionale;
- la villa allo stato rustico E2, nonostante abbia caratteristiche pressoché simili alle ville E1, E5 ed E6, è più prestigiosa per la sua autonomia, ma la rilevante consistenza effettivamente costituisce un handicap per il mercato locale, in quanto genera un valore già allo stato rustico piuttosto rilevante, che limita le richieste di acquisto ad una cerchia ristretta di acquirenti, quindi in base ai parametri del mercato di

Concordato Preventivo n°1/2014

Tribunale di Caltagirone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caltagirone, per unità immobiliari con caratteristiche similari, si stima mediamente nello stato in cui si trova ad € 680,00 al mq di superficie convenzionale;



- infine in merito alle due aree urbane, si fa rilevare che l'immobile E7, che si attesta direttamente alla via Bouganvillea, non è a diretto contatto con qualcuna delle ville del parco, quindi non potrà mai costituire una eventuale pertinenza diretta di qualcuna di esse; allo stato attuale non ha possibilità edificatorie anzi è vincolato come da certificato di destinazione urbanistica (doc.10/E); mentre l'area urbana di cui all'immobile E8, che si attesta anch'essa alla via Bouganvillea, oggi confina con due delle ville del parco, quindi potrebbero avere un interesse affinché tutta l'area o parte di essa possa divenire pertinenza di una o delle due ville in quota parte;

- dai documenti prodotti dal geometra [redacted] o scrivente, si è accertato che quest'ultimo ha venduto la minor consistenza dell'originario sub 41 (oggi soppresso e divenuto sub 46 e 47, vedi elaborato planimetrico doc.5/E), oggi identificata con sub 47, di mq 1.300,00 alla villa di proprietà [redacted] per un prezzo a corpo di € 5.000,00 (vedi doc.21/E), quindi ad € 3,85 al mq (prezzo unitario)

Concordato Preventivo n°1/2014 del Tribunale di Caltagirone

facendo rilevare che si tratta di uno stralcio di terreno senza sbocco sulla via Bouganvillea.

Quindi in base ai parametri del mercato di Caltagirone, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per aree con caratteristiche simili, si stima mediamente ad € 10,00 al mq l'area più piccola identificata dall'immobile E8 e ad € 7,00 al mq l'area più grande identificata dall'immobile E7, ciò in quanto non potrà mai costituire pertinenza diretta di una delle ville.

Note del C.T.U.

Ai fini informativi si fa presente che i valori di mercato minimi e massimi (indicativi) proposti dall'OMI sono i seguenti:

RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2013 - SEMESTRE 2

Provincia: CATANIA

Comune: CALTAGIRONE

Fascia/zona: Centrale/ARNO - B. LUCIA - CIRCONVALLAZIONE - FONTANELLE - M. MILAZZO - PRINC. UMBERTO - PAGANINI - S. CATERINA - ISONZO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Concordato Preventivo n°1/2014 de  Tribunale di Caltagirone

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1050	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	760	L	2,1	3	L
Autorimesse	NORMALE	460	650	L	1,9	2,7	L
Box	NORMALE	640	820	L	2,6	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	850	1100	L	2,8	3,7	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

Concordato Preventivo n°1/2014 del Tribunale di Catagirone

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per cui si ha:

Calcolo della superficie convenzionale o commerciale è stima:

Immobile E1 - Calcolo della superficie convenzionale :

$$\text{mq } 144,00 + (149,00 \times 0,60) + (18,00 \times 0,60) + (53,00 \times 0,35) + \\ (108,00 \times 0,25) + (761,00 \times 0,10) = \text{mq } 365,85$$

che si arrotonda a mq 366,00

- Stima

$$\text{mq } 366,00 \times \text{€ } 750,00 = \text{€ } 274.500,00$$

che si arrotonda ad € 275.000,00 oltre IVA come per legge

Immobile E2 - Calcolo della superficie convenzionale :

$$\text{mq } 245,00 + (306,00 \times 0,60) + (257,00 \times 0,25) + (1.451,00 \times 0,10) \\ = \text{mq } 637,95$$

che si arrotonda a mq 638,00

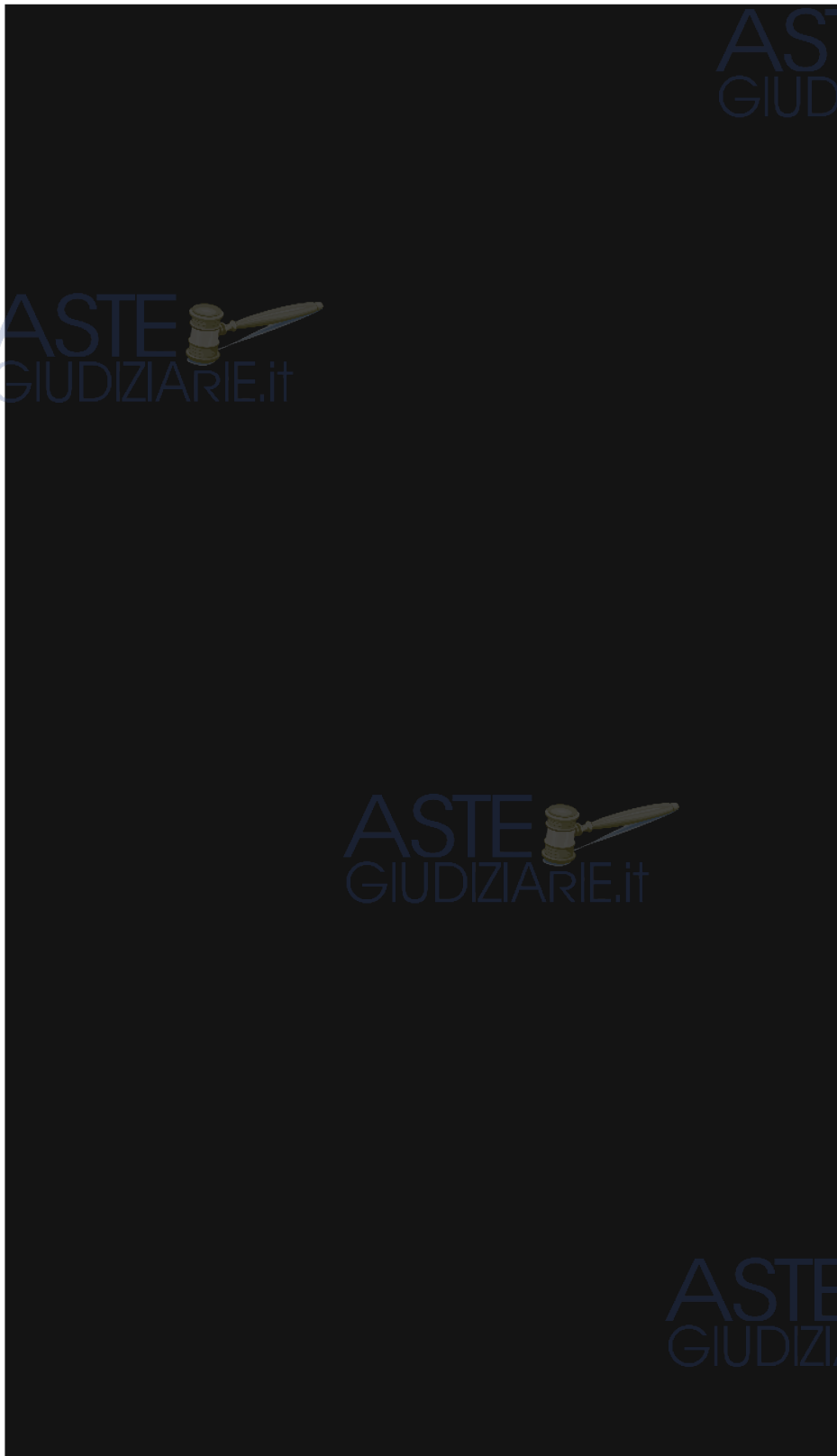
- Stima

$$\text{mq } 638,00 \times \text{€ } 680,00 = \text{€ } 433.840,00$$

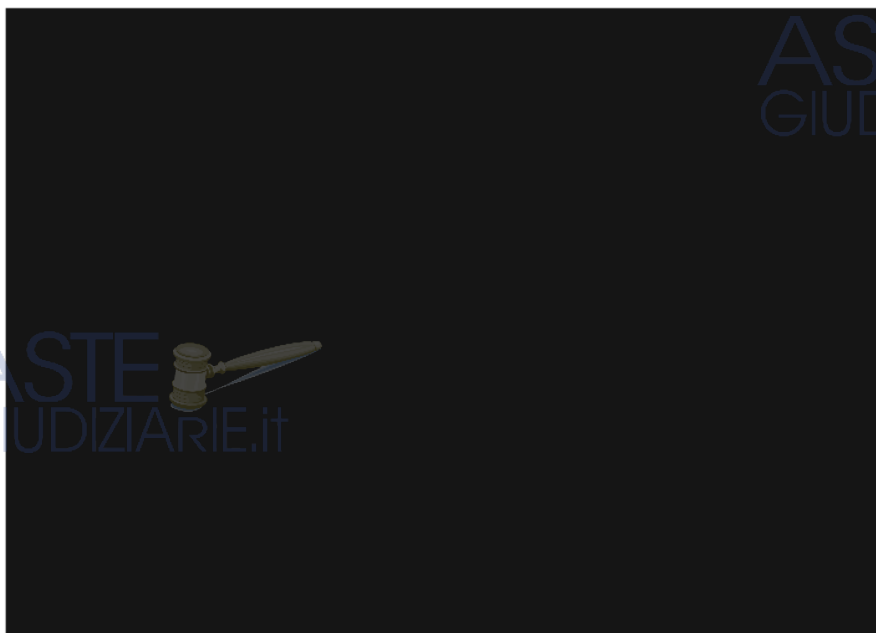
che si arrotonda ad € 434.000,00 oltre IVA come per legge

Concordato Preventivo n°1/2014 di [REDACTED] Tribunale di Catagirone
Immobili del gruppo [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Concordato Preventivo n°1/2014 d. Tribunale di Caltagirone
In 



Immobile E5 - Calcolo della superficie convenzionale :

$$\text{mq } 151,00 + (173,00 \times 0,60) + (11,00 \times 0,60) + (8,00 \times 0,35) + \\ (35,00 \times 0,25) + (340,00 \times 0,10) = \text{mq } 306,95$$

che si arrotonda a mq 307,00

- Stima

$$\text{mq } 307,00 \times \text{€ } 750,00 = \text{€ } 230.250,00$$

che si arrotonda ad € 230.000,00 oltre IVA come per legge

Immobile E6 - Calcolo della superficie convenzionale :

$$\text{mq } 144,00 + (147,00 \times 0,60) + (18,00 \times 0,60) + (48,00 \times 0,35) + \\ (96,00 \times 0,25) + (624,00 \times 0,10) = \text{mq } 347,20$$

che si arrotonda a mq 347,00

- Stima

$$\text{mq } 347,00 \times \text{€ } 750,00 = \text{€ } 260.250,00$$

che si arrotonda ad € 260.000,00 oltre IVA come per legge

Concordato Preventivo n°1/2014

Tribunale di Caltagirone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile E7 - Superficie : mq 6.500

- Stima

$\text{mq } 6.500,00 \times \text{€ } 7,00 = \text{€ } \underline{45.000,00}$ oltre IVA come per legge

Immobile E8 - Superficie : mq 3.688

- Stima

$\text{Mq } 3.688 \times \text{€ } 10,00 = \text{€ } 36.688,00$

Che si arrotonda ad € 37.000,00 oltre IVA come per legge

Complessivamente gli immobili del gruppo E hanno un valore di :

€ 1.601.000,00 oltre IVA come per legge

**CONSIDERAZIONI TECNICHE SU ALCUNE VICENDE CHE
INTERESSANO IL COMPLESSO RESIDENZIALE PARCO DEI**

**PRINCIPI
CAPITOLO 5**

Nel mese di ottobre 2014, il Commissario Giudiziale avv. [REDACTED] a mezzo email ha fatto pervenire allo scrivente, alcuni documenti al fine di accertare quanto riportato in essi ed esprimere conseguentemente pareri tecnici e l'incidenza di questi sugli immobili del complesso residenziale in generale e nel dettaglio rispetto a quelli oggetto della procedura di Concordato Preventivo.

Precisamente l'avv.to [REDACTED] ha informato lo scrivente dell'esistenza di un procedimento di accertamento tecnico preventivo, conclusosi con il deposito della C.T.U. redatta dall'in [REDACTED] (doc.19/E). A questo punto lo scrivente ha approfondito la questione, verificando il fascicolo

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] - Tribunale di Caltagirone

dell'A.T.P. in Tribunale, a chiesto informazioni all'amministratore del parco dei Principi ed ha eseguito le necessarie verifiche presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

In conseguenza del predetto procedimento giudiziario, per una delle problematiche, è stato presentato ricorso, dall'amministratore del condominio, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Catania.

Inoltre ha prodotto allo scrivente:

- copia della C.T.U. redatta in occasione dell'accertamento tecnico preventivo;
 - presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Catania, si è preso atto del ricorso presentato dall'amministratore del complesso residenziale Parco dei Principi, nel quale viene richiesto che le due aree urbane ritornino come beni comuni non censibili del condominio;
 - si è altresì preso atto della lettera che l'Ufficio del Territorio di Catania, a seguito dell'espletamento del ricorso, ha spedito all'amministratore del complesso residenziale, tramite la quale l'ufficio ha notificato l'apposizione delle riserve nelle particelle delle aree urbane (vedi doc.2/E).
- Dopo aver attentamente studiato la predetta documentazione ed aver eseguito i necessari accertamenti presso i pubblici Uffici, avendo cura di focalizzare le problematiche in merito, si può riferire quanto segue.

In sintesi sulla scorta degli accertamenti eseguiti, si può riferire che in atto vi sono due problematiche di diversa natura, cioè:

- 1) la mancanza della regimentazione delle acque meteoriche all'interno del parco, così come stabilito nel piano di lottizzazione;

Concordato Preventivo n°1/20. [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

2) la questione sulle aree urbane (originariamente facenti parte del sub 12) sulla maggior consistenza delle quali l'impresa [REDACTED] vanta il diritto di proprietà, mentre i condomini del parco asseriscono che trattasi di aree a verde, comuni a tutte le unità immobiliari.

Per quanto riguarda il punto uno, si prende atto di quanto riportato nella C.t.u. dell'ing. Boero, condividendone integralmente i contenuti tecnici, inoltre dagli ulteriori accertamenti presso l'U.T.C. di Caltagirone, nella pratica edilizia del complesso residenziale, si è fatta copia della relazione tecnica del 03/05/2005, a corredo dell'ultima C.E. in variante n°110 del 28/06/2005, sottoscritta dalla [REDACTED] e dai tecnici redattori ing. [REDACTED] e arch. [REDACTED], nella quale a pag. 4 recita:

"La viabilità interna al condominio sarà realizzata con pavimentazione a maglia aperta di tipo drenante in conformità alle specifiche tecniche previste in sede di P.d.L.

In considerazione della specifica tipologia di pavimentazione scelta (tipo drenante), le acque di scorrimento superficiale lungo la strada interna al condominio, saranno assorbite dalla medesima pavimentazione.

Allo scopo puramente cautelativo, al fine di prevenire in caso di eventi eccezionali di pioggia, il deflusso delle superiori acque di scorrimento fino alla pubblica via Bouganvillea, in corrispondenza dei due cancelli di accesso al condominio, saranno realizzate caditoie stradali a nastro in grado di intercettare tali acque che, opportunamente convogliate, saranno deviate e smaltite, con sistema di tubo drenante in PVC del diametro non inferiore a mm. 400, nell'ambito dell'area a verde privato della stessa

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

[REDACTED]

Quindi, considerato che allo stato attuale tutta la viabilità interna è realizzata in c.l.s. non drenante, come dichiarato specificatamente nella C.t.u. dell'ing. [REDACTED] dovranno realizzarsi le necessarie opere di cui alla relazione tecnica del 3/05/2005 (redatta dai tecnici della [REDACTED] di cui alla C.t.u. dell'ing. [REDACTED] che sommariamente concordano sull'argomento in esame.

A questo punto lo scrivente ritiene precisare che per tale intervento, sia necessario redigere un progetto esecutivo con relativo computo dei lavori, il tutto al fine di preventivare realmente la spesa da sostenere, sulla scorta dei prezzi praticati dalle imprese locali e non facendo riferimento al prezziario regionale delle opere pubbliche (vedi C.t.u.) in quanto i costi certamente non rispecchierebbero la reale spesa da sostenere.

In conclusione, dopo l'analisi di cui alla problematica esposta, si fa rilevare che tecnicamente e giuridicamente, la mancanza dell'esecuzione delle predette opere, in ottemperanza del P.d.L., comporterebbero la difformità al P.d.L. con tutto ciò che ne consegue ai fini urbanistici, sia per le unità immobiliari interessate dalla procedura di Concordato Preventivo, sia per le unità che non ne sono interessate.

Per quanto riguarda la problematica di cui al punto due, lo scrivente, dopo aver attenzionato la C.T.U. dell'accertamento tecnico preventivo, che condivide dal punto di vista tecnico-catastale, fa rilevare che l'Ufficio del Territorio di Catania, a seguito del ricorso presentato dall'amministratore del condominio, tramite il quale si rivendica la proprietà comune delle aree urbane identificate dagli immobili E7 ed E8, nonché il settore di Concordato Preventivo n°1/2014 del Tribunale di Caltagirone

terreno stralciato dall'immobile E8 e venduto ad uno dei proprietari delle ville con atto del 9/11/2009 rogato notaio [REDACTED] ha annotato delle riserve nelle due aree urbane, per come si può rilevare dalla visura catastale aggiornata (doc.2/E). Pertanto, affinché le due aree siano liberamente vendibili (senza riserva alcuna) nello stato di fatto in cui si trovano, probabilmente sarà necessaria un'ordinanza o una sentenza del giudice competente, che stabilisca che oggi le aree sono incofutabilmente della [REDACTED] in caso contrario, cioè nel caso in cui il giudice competente dovesse emettere un'ordinanza o una sentenza, nella quale fosse riportato che le aree urbane, immobili E7 ed E8, sono beni comuni non censibili a tutte le unità immobiliari, queste ultime, unitamente all'area venduta con atto del 9/11/2009 tornerebbero nella disponibilità comune dei condomini del complesso residenziale. Se si dovesse verificare questa seconda ipotesi, il lavoro di stima eseguito dallo scrivente, perderebbe ogni efficacia nei confronti del procedimento del Concordato Preventivo, ciò in quanto le aree non sarebbero più vendibili; in conseguenza di ciò, al valore di stima complessivo degli immobili del gruppo E, andrebbero detratti i valori di stima dell'immobile E7 e dell'immobile E8.

CONCLUSIONI

(DIVISIBILITÀ E VENDIBILITÀ DEGLI IMMOBILI)

CAPITOLO 6

Concludendo, in riferimento alla divisibilità e alla vendibilità degli immobili individuati e trattati dal C.T.U. nella presente consulenza, si riferisce quanto segue.

Per quanto riguarda la divisibilità, si può riferire che gli immobili possono

Concordato Preventivo n°1/2014 dell'Immo [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

essere venduti così come individuati e stimati dal C.T.U., solo gli immobile E7 ed E8 (aree urbane) potrebbero frazionarsi in lotti di terreno a verde nel caso in cui vi sarebbero richieste concrete di settori di dette aree, senza che però ne venissero penalizzati i lotti residui e quindi nel rispetto di quanto previsto dall'art.720 del c.c.. Al momento non si ritiene di dover proporre un progetto di divisione, perché sarebbe solamente teorico. Ovviamente tale considerazione sulla divisione, potrà essere presa in considerazione nel caso in cui sarà stabilito dal giudice competente che le aree sono di esclusiva proprietà del [REDACTED]

In merito alla vendibilità, si può concludere che gli immobili sono liberamente vendibili secondo le prescrizioni tutte del P.d.L. e delle C.E.; quindi è necessario che si realizzi la viabilità interna drenante e la regimentazione delle acque meteoriche.

Per l'immobile [REDACTED] prima della stipula dell'atto di compravendita, va redatto l'Attestato di Prestazione Energetica in conformità alla vigente normativa in materia.

Prima della vendita, per l'immobile E2, va redatta obbligatoriamente, denuncia di variazione catastale al N.C.E.U. al fine di censire la villa unifamiliare in categoria F/3 - in corso di costruzione e non a lavori ultimati così com'è censita oggi.

Prima della vendita delle aree urbane Immobile E7 e Immobile E8, dovranno sciogliersi le riserve apposte dall'Ufficio del Territorio di Catania, e a tal proposito il Giudice dovrà stabilire se le aree sono di proprietà esclusiva della [REDACTED] pure sono beni comuni non censibili a tutti i condomini del parco, e se dovesse verificarsi questa

Concordato Preventivo n°1/2014 del Tribunale di Caltagirone
Immobili del gruppo E

Geom. Michelangelo Pace

seconda ipotesi, non potranno considerarsi beni economici e quindi non commerciabili.

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li, 15 ottobre 2014

Il Consulente
Geom. Pace Michelangelo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Concordato Preventivo n°1/2014 del
Imm

Tribunale di Caltagirone

STUDIO TECNICO
GEOM. MICHELANGELO PACE
VIALE MARIO MILAZZO, N°119 P.2°
95041 - CALTAGIRONE
TEL. 0933 - 22943

CON FISC. P.C.A. NUM. 72806/04289
PARTITA IVA 03330850879

RELAZIONE
7/14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caltagirone li, 15/10/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

- CONCORDATO PREVENTIVO N°1/2014 -

RICHIESTO DALL [REDACTED] LIQUIDAZIONE

STIMA IMMOBILE "F"

Sede logistica ed uffici amministrativi e tecnici del [REDACTED]
[REDACTED] siti a Caltagirone in contrada Santa Maria Poggiarelli s.n. - Zona
Industriale ASI del Calatino

IL C.T.U.
(Geom. Michelangelo Pace)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato dott. M. Francola
Stimatore geom. Michelangelo Pace
Commissari Giudiziali avv.to [REDACTED]
dott. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONECONCORDATO PREVENTIVO N°1/2014LIQUIDAZIONE

COMMISSARI GIUDIZIALI AVV.TO

DOTT.

GIUDICE DELEGATO DOTT. M. FRANCOLA

°/°

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio in Caltagirone, viale Mario Milazzo n.119, è stato nominato stimatore nella procedura di Concordato Preventivo della [REDACTED] in Liquidazione, giusta nomina del 21/08/2014 e autorizzazione del G.D. dell'21/08/2014.

In particolare lo scrivente è stato nominato quale stimatore dell'inventario dei beni mobili e immobili nella procedura di cui in oggetto. Accettato l'incarico, lo scrivente ha proceduto ai necessari accertamenti, verifiche metriche e rilievo fotografico in occasione dei sopralluoghi a partire dal 9 settembre 2014, e per come si può rilevare dai verbali di sopralluoghi, nonché acquisita nuova documentazione, in parte prodotta dai richiedenti il concordato ed in parte ricercata e richiesta dallo scrivente presso i pubblici Uffici, può riferire con la seguente relazione tecnico-descrittiva e di stima, alla quale è stata allegata tutta la documentazione amministrativa-catastale reperita, le tavole grafiche degli immobili e il rilievo fotografico.

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

IMMOBILE "F"

Sede logistica ed uffici amministrativi e tecnici di [REDACTED]
 [REDACTED] a Caltagirone in contrada Santa Maria Poggiarelli s.n. - Zona
 Industriale ASI del Calatino

RELAZIONE**PROVENIENZA DELL'IMMOBILE -****CAPITOLO I**

Dallo studio della documentazione allegata al fascicolo della procedura del Concordato, dai titoli di provenienza ricercati dallo scrivente presso i pubblici Uffici e prodotti dal geometra [REDACTED] si riportano sinteticamente i dati riguardanti l'immobile oggetto della presente relazione.

L'originaria area di sedime sulla quale oggi risulta edificato l'insediamento, per la maggior consistenza (mq 7.292), composta dalle particelle:

- 213/b (definitiva 369) di Ha 0.00.15
- 50/b (definitiva 370) di Ha 0.59.72
- 93/b (definitiva 373) di Ha 0.13.05

Totale Ha 0.72.92

pervenne alla [REDACTED] dal Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione di Caltagirone, giusto atto di compravendita del 28 maggio 1991, rep.64355, rogato not [REDACTED] di Caltagirone (doc.1/F);

mentre la minor consistenza (mq 2.708), composta dalle particelle:

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] - Tribunale di Caltagirone
 Immobile [REDACTED]

- 51 di Ha 0.00.38
- 49 di Ha 0.00.75
- 48/b (definitiva 374) di Ha 0.25.95

Totale Ha 0.27.08

pervenne alla [REDACTED], dal Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione di Caltagirone, giusto atto di compravendita del 18 dicembre 1992, rep.71183, rogato [REDACTED] i Caltagirone (doc.2/F).

Complessivamente l'area di sedime dell'intero insediamento oggi esistente, è paria a:

Ha 0.72.92 + Ha 0.27.08 = Ha 1.00.00

- SITUAZIONE CATASTALE -

CAPITOLO 2

A seguito delle edificazioni realizzate dalla [REDACTED] quindi conseguentemente all'accatastamento, passaggio dal catasto terreni (N.C.T.) al catasto urbano (N.C.E.U.), per come si può rilevare dai certificati catastali aggiornati, richiesti dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Catania, l'insediamento sito in territorio di Caltagirone in c/da S.ta Maria Poggiarelli, all'interno dell'agglomerato industriale ASI del Calatino, oggi risulta, per l'intera consistenza, censito al N.C.E.U. del comune di Caltagirone al foglio 54 particella 370:

- sub 1, categoria A/2, classe 3^a, rendita € 258,23, piano terra;

Concordato Preventivo n°1/2014 de [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

- sub 2, categoria A/2, classe 3^a, consistenza 7,5 vani, rendita € 387,34, piano terra e primo;
- sub 3, categoria D/1, rendita € 9.519,28;
- sub 4, categoria C/2, classe 2^a, consistenza mq 205, rendita € 423,50;
- sub 5, categoria A/10, classe U, consistenza 54,5 vani, rendita € 8.303,34;
- sub 6, categoria D/1, rendita € 5.557,30;
- sub 7, categoria C/2, classe 1^a, consistenza mq 249, rendita € 308,64;

Risulta intestato alla [REDACTED] con sede in Caltagirone, c.f..02639170873. proprietà 1/1 (vedi doc.3/I^o).

- DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE E STIMA -

CAPITOLO 3

Nel presente capitolo si procederà alla descrizione dell'immobile, alla definizioni dei dati metrici per il calcolo della superficie convenzionale o commerciale, alla verifica della situazione urbanistica, alla verifica sulla presenza o meno dell'APE e se necessario per la vendita dell'unità immobiliare, infine si procederà alla stima dell'immobile verificandone gli aspetti positivi e negativi ed eventuali problematiche che possano influire sulla vendita.

3.1 - DESCRIZIONE

Trattasi di un insediamento iniziato alla fine degli anni '90, nel corso

Concordato Preventivo n°1/2014 de [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

degli anni ha subito variazioni che hanno portato alla costruzione di un insediamento a servizio di un'azienda di notevole rilevanza nel territorio del Calatino e nella regione Sicilia.

E' ubicato nel territorio del comune di Caltagirone, nell'area ASI del Calatino - Zona Industriale, c/da S. M. Poggiarelli.

Il lotto confina a sud con fascia di rispetto stradale, attraverso la quale si accede al lotto, ad est con canale di scolo delle acque meteoriche, ad ovest con altra azienda, a nord con fascia perimetrale dell'area ASI, per come si può rilevare dalla documentazione allegata.

L'intero immobile è visualizzato internamente ed esternamente nell'elaborato fotografico allegato, mentre la sua distribuzione planimetrica, si può rilevare dalla tavole grafiche anch'esse allegate (doc.ti da 4/F a doc.11/F).

Il lotto, risulta recintato su strada con muri in c.a. sormontati da ringhiera metallica, vi sono anche un cancello pedonale ed un cancello carrabile del tipo scorrevole, in acciaio e motorizzato; gli altri tre confini del lotto sono materializzati da muri in blocchi di cemento piuttosto alti.

La sistemazione esterna, per la maggior consistenza è con pavimentazione in asfalto bituminoso con alcuni settori a verde; in particolare si fa evidenziare che anche la fascia di rispetto stradale è sistemata ed attrezzata a verde per abbellire il fronte principale dell'insediamento.

All'interno del piazzale è stata prevista la regimentazione delle acque meteoriche, che vengono preventivamente raccolte tramite cunette e successivamente vengono convogliate nel canale di scolo. Il piazzale è tutto illuminato.

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Caltagirone
Immobile "F"

L'insediamento è composto da strutture eterogenee sia dal punto di vista strutturale sia per la loro destinazione. In particolare nel lotto vi sono ubicati i seguenti corpi di fabbricati:

- a) una palazzina (ex uffici) oggi utilizzata come alloggio custode e mensa, composta da un piano terra e piano 1°;
- b) un capannone (n°1) in c.a.v. e c.a.p. adiacente alla predetta palazzina, composto da un p.t.;
- c) un locale in c.a. (officina) adiacente al predetto capannone (n°1), composto da un piano terra;
- d) una palazzina uffici (uffici realizzati da oltre un decennio) composta da un piano terra, primo e secondo;
- e) un capannone (n°2) in c.a.v. e c.a.p., adiacente alla predetta palazzina uffici, composto da un piano terra;
- f) una grande tettoia in acciaio, tutta aperta ed utilizzata come ricovero attrezzature edili;
- g) infine vi sono locali accessori ed impiantistica particolare al servizio dell'intero insediamento

il tutto per come riportato negli elaborati grafici allegati.

Per una completa descrizione dei singoli manufatti edilizi ed opere accessorie, sopra sinteticamente descritte, saranno presi in esame dettagliatamente uno ad uno.

La zona di ubicazione dell'immobile risulta attualmente urbanizzata dall'ASI, infatti la struttura risulta allacciata alle reti enel, telecom, idrica e fognaria.

In buono stato, è da considerare il sistema viario dell'ASI a servizio dei

Concordato Preventivo n°1/2014 Tribunale di Caltagirone

singoli lotti, in particolare, l'immobile oggetto della presente, è ubicato in posizione pressoché centrale rispetto all'area ASI, nonché a ridosso della fascia di rispetto con la S.S. 417, sulla quale però non ha sbocco diretto.

In occasione del sopralluogo del mese di settembre 2014, lo stimatore in presenza dei Commissari Giudiziari, ha potuto verificare la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati e la corrispondenza fra quanto esiste sui luoghi, le planimetrie catastali e le tavole di progetto visionate presso l'U.T.C. e corrispondenti alla situazione catastale, rilevando i seguenti dati tecnico-descrittivi.

A) Palazzina alloggio custode e mensa

E' costituita da un edificio a due elevazioni fuori terra, ed era originariamente destinato ad uffici prima che venisse costruita la palazzina nuova della quale si dirà più avanti. Ha struttura portante in c.a. del tipo intelaiata con solai in laterocemento e copertura a falde con tegolato. I prospetti sono con intonaco di tipo civile, completato da finitura al plastico tipo graffiato e con zoccolatura in pietra naturale squadrata.

Al piano terra vi sono: una cucina, due vani, servizi igienici e vari ripostigli; alcuni dei servizi sono collegati al capannone adiacente.

Al piano primo, con ingresso autonomo, vi sono: una cucina, quattro vani, un bagno, ripostigli e disimpegni.

La pavimentazione è in ceramica, le pareti sono rifinite a buccia ed i soffitti sono tinteggiati, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio e vetri con serrande avvolgibili, delle quali quelle del piano terra sono automatizzate ed anti intrusione. L'edificio è dotato di

Concordato Preventivo n°1/2014 de [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

impianto idrico, elettrico, telefonico, climatizzazione a pompe di calore e TV. Nonostante sia stato realizzato da circa 25 anni, è in buono stato di manutenzione e conservazione, sia internamente sia esternamente.

Dati metrici:

- superficie coperta, (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni e dei muri esterni):
 - piano terra : mq 137,00
 - piano primo: mq 137,00
 - totale mq 274,00
- l'altezza interna è mt 3,00 circa al p.t. e mt 2,70 circa al p.1°

B) Capannone (n°1) adiacente alla palazzina alloggio custode e mensa

Trattasi dell'originario capannone adiacente alla palazzina, oggi utilizzata come alloggio custode e mensa. Ha struttura con elementi prefabbricati con finitura interna ed esterna a cemento. La compagnatura perimetrale è realizzata con pannelli in c.a.v., la copertura è a campata unica con travi ad Y in c.a.p. I pilastri hanno mensole per la predisposizione per l'installazione di un carro ponte. Il pavimento è del tipo industriale. Le finestre sono in metallo e vetri, mentre le porte di accesso sono scorrevoli in ferro, infine vi è porta REI 120 a confine con la palazzina di cui al punto a). Il capannone è dotato di impianto elettrico fuori traccia con illuminazione tramite riflettori industriali e luci di emergenza, di impianto idrico e di scarico fognario; vi è anche impianto automatico di estinzione idrica antincendio. Esso è utilizzato per il ricovero di mezzi meccanici e ricovero di attrezzature varie dell'impresa. Nonostante sia stato realizzato

Concordato Preventivo n°1/2014 del [redacted] Tribunale di Caltagirone

da circa 25 anni, è in buono stato di manutenzione e conservazione, sia internamente sia esternamente.

Dati metrici:

- superficie coperta, (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni e dei muri esterni): piano terra mq 1.273,00

- l'altezza interna è mt 8,50 circa

C) Locale officina

Trattasi di un fabbricato con struttura del tipo intelaiata in c.a. gettato in opera, solaio in laterocemento, copertura a tetto a falde con tegolato, la compagnatura e in muratura ordinaria, pareti e soffitti all'interno sono rifiniti con intonaco e finitura bianca, mentre all'esterno le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile e finitura del tipo sabbia-cemento; la pavimentazione è al quarzo del tipo industriale, le finestre sono in metallo e vetri ed è dotato di serrande metalliche con apertura motorizzata. All'interno vi è ricavato un piccolo servizio pavimentato e piastrellato. L'edificio è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e pneumatico (aria compressa). Esso è utilizzato per il ricovero di mezzi meccanici da riparare. Nonostante sia stato realizzato da circa 20-25 anni, è in buono stato di manutenzione e conservazione, sia internamente sia esternamente.

Dati metrici:

- superficie coperta, (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni e dei muri esterni): piano terra mq 241,00

- l'altezza interna è mt 5,10 circa

Concordato Preventivo n°1/2014 Tribunale di Caltagirone

D) Palazzina uffici nuovi

Trattasi di un edificio realizzato da circa dieci anni, esso è composto da tre elevazioni fuori terra ed ha struttura portante in c.a. del tipo intelaiata, con solai in laterocemento e copertura piana; i prospetti sono rivestiti con mattoni pressati rossi a vista che ne conferiscono un aspetto pregevole già sin dall'esterno.

Al piano terra vi è una elegante reception, una sala convegni, un grande studio privato con bagno privato, un locale per gli impianti tecnologici dotato di climatizzazione, vari uffici per il personale e servizi igienici.

Dal piano terra si può accedere al primo piano o con una scala a giorno con ringhiera in acciaio o con un ascensore con doppia entrata.

Il primo piano è composto da otto uffici di varie metrature per il personale tecnico amministrativo, oltre una grande sala centrale, vi sono quattro servizi igienici tutti con anti w.c. e w.c. (attrezzati anche per portatori di handicap); dal corridoio si può uscire nei quattro terrazzini e tramite una scala e l'ascensore si può arrivare al secondo piano.

Il secondo piano è composto da nove uffici di varie metrature per il personale tecnico amministrativo, vi sono due servizi igienici tutti con anti w.c. e w.c. (attrezzati anche per portatori di handicap); il corridoio a nastro disimpegna tutti gli ambienti. Quest'ultimo piano non è ancora mai stato utilizzato da quando è stato costruito.

La pavimentazione è in gress porcellanato lucido, le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte con marmorino, alcuni settori dei soffitti sono abbelliti con controsoffittature, le scale sono in marmo, le porte interne sono in legno tamburato laccato, gli infissi esterni sono in alluminio a

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

taglio freddo con vetrocamera; la palazzina è dotata dei seguenti impianti tecnologici: impianto elettrico con luci di emergenza, idrico, fognario, di aerazione forzata nei servizi igienici, pompe di calore con fan coil, TV, Tel, e trasmissione dati. La palazzina ha finiture interne ed esterne di medio - alto livello, ed è stata utilizzata come sede operativa tecnico-amministrativa della [REDACTED] essa è in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Dati metrici:

- superficie coperta, (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni e dei muri esterni):
 - piano terra : mq 459,00
 - piano primo : mq 432,00 terrazze mq 62,00 (s.n.r.)
 - piano primo : mq 236,00 (archivio)
 - piano secondo: mq 324,00
 - totale mq 1.451,00
- l'altezza interna per piano è prevalentemente mt 3,00 mentre nell'androne e mt 4,00 e nell'archivio e mt 4,50

B) Capannone (n°2) adiacente ed incastrato con la palazzina uffici nuovi

Trattasi di un capannone adiacente alla palazzina uffici nuovi. Ha struttura con elementi prefabbricati con finitura interna ed esterna a cemento. La compagnatura perimetrale è realizzata con pannelli in c.a.v., la copertura è a campata unica con travi ad Y in c.a.p. I pilastri hanno mensole per la predisposizione per l'installazione di un carro ponte. Il pavimento è del tipo industriale. Le finestre sono in metallo e vetri, mentre le porte di

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Caltagirone
immobiliare

accesso sono scorrevoli in ferro. Il capannone è dotato di impianto elettrico fuori traccia con illuminazione tramite riflettori industriali e luci di emergenza, di impianto idrico e di scarico fognario; vi è anche impianto automatico di estinzione idrica antincendio. Esso è utilizzato per il ricovero di mezzi meccanici e ricovero di attrezzature varie dell'impresa. La maggior consistenza di esso all'interno è a tutt'altezza, mentre un settore è più basso, in quanto il locale archivio della palazzina uffici, è stato recuperato a sbalzo all'interno del capannone, occupandone quindi una porzione del volume. Il capannone, è in buono stato di manutenzione e conservazione, sia internamente sia esternamente.

Dati metrici:

- superficie coperta, (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni e dei muri esterni):
 - piano terra mq 712,00 (avente altezza interna mt 8,00)
 - piano terra mq 236,00 (avente altezza interna mt 3,20)

F) Tettoia in acciaio aperta

Trattasi di una tettoia con struttura in elevazione in acciaio zincato, e copertura con lastre di lamiera grecata zincata. Essa è aperta da tutti i quattro lati, ha pavimentazione di tipo industriale ed è utilizzata per il riparo di attrezzature varie dell'impresa.

Dati metrici

- superficie coperta: mq 249,00
- $H_{\min} = \text{mt } 6,00$ $H_{\max} = \text{mt } 6,50$

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

G) Locali accessori ed impiantistica

Nell'insediamento vi sono alcuni locali e manufatti accessori. In particolare antistante la palazzina alloggio custode, vi è una tettoia per il riparo degli automezzi, nelle vicinanze della predetta tettoia, vi sono due piccoli locali, dei quali, uno utilizzato come locale autoclave e l'altro come locale gruppo antincendio. Nel piazzale, vicino alla tettoia metallica, vi è anche un piano di carico in c.l.s. e per riparazione automezzi.

Attualmente nell'intero insediamento non viene esercitata nessuna attività, ed è tenuto in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

3.2 - SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso l'U.T.C. di Caltagirone, e sulla scorta della documentazione prodotta dal geometra [REDACTED] si è potuto accertare che per l'immobile furono rilasciate la concessione edilizia n°31 del 18/02/1999 (doc.14/F) e la n°207 del 13/12/2001 (doc.15/F), la concessione in variante n°46 del 30/03/2005 e l'autorizzazione edilizia del 5/01/2005 in sanatoria ai sensi dell'art.13 della L.47/85. ed infine fu rilasciato certificato di abitabilità e agibilità prot.4615 del 18/07/2005 (doc.16/F)

Non si sono rilevate difformità fra la situazione urbanistica, la situazione dei luoghi e quella catastale.

3.3 - NOTE SULL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE).

Si fa presente che l'insediamento è costituito da sette unità immobiliari catastali, delle quali alcune con destinazione residenziale ed altre con

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

destinazione non residenziale. Per quanto riguarda i sub 3, 4, 6 e 7, trattasi di unità a destinazione non residenziale, pertanto per esse non va redatto l'APE in occasione di trasferimento o locazione; mentre per quanto riguarda i sub 1, 2, e 7, identificano unità abitative ed uffici, quindi a destinazione residenziale, pertanto in occasione di trasferimento o locazione, per ciascuna delle predette tre unità immobiliari, va redatto il rispettivo A.P.E., e vanno allegati al decreto di trasferimento.

Il geom. [REDACTED] in occasione dei sopralluoghi, ha dichiarato che per queste unità immobiliari non è mai stato redatto l'A.P.E..

3.4 - STIMA

Lo scrivente a seguito di ricerche, presso i pubblici Uffici, ritiene di avere trovato pochi valori di riferimento oggettivi per la stima di insediamenti simili a quello in esame, in quanto, considerate le particolari caratteristiche estrinseche della struttura in particolare l'ubicazione in area industriale nella quale il regime di libera contrattazione è molto limitato, considerato che vi sono pochissimi casi di vendite fra privati in quanto l'attività dell'impresa è soggetta alla disciplina del Consorzio ASI, che riserva all'Ente il controllo dell'uso delle aree cedute.

Premesso quanto detto sopra, il metodo con il quale sarà fatta la stima, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima.

Il procedimento che sarà applicato è quello sintetico: esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

probabile valore venale del bene da stimare.

Considerato che la comparazioni di immobili compravenduti è piuttosto limitata, si prenderanno in esame anche i valori dell'OMI, che in ogni caso saranno opportunamente adattati e modificati, in funzione delle caratteristiche dell'immobile da stimare. Lo scrivente prenderà in esame anche altre stime operate nella zona ASI.

E' consuetudine che per le unità immobiliari urbane, la superficie convenzionale stimabile, è data dalla superficie coperta delle parti strutturali, comprendendo i muri perimetrali esterni, mentre si considerano al 25% le superfici di terrazzi. Nel caso in specie, il valore delle aree scoperte di pertinenza diretta, è incluso implicitamente nella valutazione dell'intero immobile. Per il calcolo delle superfici, si rimanda ai dati metrici della struttura e agli elaborati grafici allegati alla presente consulenza tecnica.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile e il suo stato di manutenzione e conservazione, l'eventuale divisibilità in più lotti, lo stato locativo dell'unità immobiliare, la regolarità edilizia, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possano incidere sul valore venale, l'incidenza di eventuali parti comuni con altre ditte, la consistenza del bene e i suoi dati metrici, ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Con riferimento all'ubicazione si fa rilevare che la distanza dell'area ASI dal comune dei Caltagirone e dai comuni del comprensorio del Calatino, è

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

un elemento molto penalizzante, infatti proprio per la distanza dai centri urbani, le imprese trovano difficoltà ad avviare serenamente attività nell'area ASI. inoltre nonostante diverse imprese abbiano avuto l'intraprendenza di investire nell'area ASI, anche a seguito dei finanziamenti pubblici, di fatto non si è avuto quello sviluppo atteso, sia in termini economici sia in termini di occupazione. Pertanto allo stato attuale si può affermare che già vi è una situazione economica e commerciale condizionata dalla crisi che sta attraversando il nostro paese, in più la regressione dello sviluppo delle aziende che hanno tentato di avviare attività nell'area ASI non aiuta la situazione economica ed immobiliare della stessa area industriale.

Per quanto riguarda la situazione di mercato della domanda e dell'offerta, vi è da dire che, ordinariamente nell'agglomerato industriale ASI del Calatino, sono frequenti le assegnazioni di aree libere per le nuove edificazioni, a prezzo molto modesto (circa € 5 al mq), periodicamente determinato con Decreto dell'Assessore Regionale per l'Industria, previa deliberazione della Giunta Regionale (art.25 e art.27 della L.R.1/84), che l'Ente fa su richiesta ed in funzione delle esigenze dei singoli privati nonché a seguito di apposite graduatorie; sono frequenti anche le concessioni in affitto di strutture appositamente costruite dall'ASI per chi ne faccia richiesta. Pertanto per come già accennato, le contrattazioni di compravendite fra privati, sono molto limitate, ed allo stato attuale, considerata la situazione economica ed immobiliare, vi sono numerose proposte di vendita a fronte di una esigua se non quasi nulla richiesta di acquisto di strutture esistenti; tale situazione, ovviamente inflaziona

Concordato Preventivo n°1/2014 de

e di Caltagirone

notevolmente il mercato immobiliare di quella realtà ben circoscritta in un'area che dal punto di vista immobiliare ha una sua oggettività.

Si precisa che, in merito alla compravendita fra privati, essa è vincolata dall'art.10/d del *"Testo delle norme e condizioni di assegnazione dei lotti industriali o per servizi che sono inseriti nell'atto deliberativo e nell'atto di cessione"* (allegato al doc.1/F) che recita testualmente quanto segue:

- art. 10/d) *a non cedere a terzi, a qualsiasi titolo, per almeno un periodo di 15 anni dalla data di stipula dell'atto, il terreno acquistato o parte di esso senza la preventiva formale autorizzazione degli organi del Consorzio.*

In ogni caso il terreno ceduto resta vincolato alla destinazione di area al servizio dell'agglomerato.

Da ciò ne consegue che vi è una difficoltà oggettiva nella vendita di capannoni ubicati all'interno dell'agglomerato industriale dell'ASI del Calatino, tenuto conto che di fatto vi è una libertà limitata e condizionata, nell'eseguire interventi di modifica, aggiornamento, ristrutturazione o nuovi insediamenti artigianali o commerciali.

Con riferimento alla eventuale vendita in sede giudiziaria, occorre far riferimento all'art.10/c e all'art.11 del *"Testo delle norme e condizioni di assegnazione dei lotti industriali o per servizi che sono inseriti nell'atto deliberativo e nell'atto di cessione"* che recitano testualmente quanto segue:

- art.10/c) *Nei confronti delle aziende di credito sottoposte alla vigilanza della Banca d'Italia non avranno efficacia le clausole limitative di cui al presente articolo e le Aziende stesse resteranno espressamente autorizzate*

Concordato Preventivo n°1/2014 dell' [REDACTED] -Tribunale di Caltagirone

ad iscrivere ipoteca e privilegio sugli immobili sopra menzionati a garanzia di mutui che potessero eventualmente concedere. Gli acquirenti in sede giudiziaria a seguito di espropriazione promossa dalle aziende dovranno sottostare alle condizioni di cui al precedente articolo punto 10/a e 10/b ed il termine previsto decorre dalla data del decreto di trasferimento;

art.11) la ditta alla quale viene ceduto il terreno deve sottoscrivere specificatamente le clausole di cui al punto 10.

Volendo esaminare un aspetto positivo, a parere del C.T.U., vi è da dire che, alla data odierna la struttura appare in ottime condizioni, con finiture di pregio e con gli impianti funzionanti. Inoltre a parere dello scrivente, l'intero insediamento, così come concepito dalla [REDACTED] presta bene per essere adattato ad una generica attività di tipo industriale, artigianale o commerciale, nei limiti di quanto previsto nel vigente P.R.G.. In particolare, un'azienda ordinaria di media grandezza, potrebbe adattare facilmente l'insediamento alle proprie esigenze, senza dover incorrere in trasformazioni ed adeguamenti costosi. Naturalmente considerata l'entità non trascurabile dei due corpi a destinazione residenziale, l'insediamento si adatterebbe meglio ad un'azienda che, oltre ad avere un ramo manifatturiero, artigianale o industriale, comodamente ospitabile nei capannoni, abbia un rilevante ramo d'impiego nel settore tecnico - amministrativo, dove poter impiegare una cospicua presenza di personale impegnato prettamente nel lavoro d'ufficio.

Tenuto conto di quanto spiegato in questo capitolo, si passa alla stima della struttura con le relative pertinenze; considerate le numerose
Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

condizioni che incidono negativamente nella determinazione del valore dell'immobile; in base ai parametri del mercato di Caltagirone, per insediamenti pressoché similari ubicati in zona ASI, nelle ottime condizioni in cui si trova, si sono stabilito i seguenti valori unitari di stima: pari ad € 350,00 al mq per i capannoni in c.a.v. e c.a.p., ad € 400 al mq il locale officina in c.a. gettato in opera, ad € 850,00 per gli uffici nuovi al p.t.-p.1°-p.2°, ad € 650,00 la palazzina alloggio custode e mensa, ed infine ad € 100,00 le tettoie aperte; i predetti valori sono compresi di tutte le pertinenze della struttura (terreno, allacci alle reti di impianti pubblici, recinzione, sistemazione piazzali, sistemazione a verde, impiantistica ordinaria e particolare ecc.) per cui si ha, tenendo conto della superficie convenzionale dei singoli manufatti:

A) PALAZZINA ALLOGGIO CUSTODE E MENSA

- Superficie convenzionale complessiva p.t. + p.1° : mq 274,00
- mq 274,00 x € 650,00 = € 178.100,00

B) CAPANNONE 1 (ADIACENTE PALAZZINA ALLOGGIO CUSTODE)

- Superficie convenzionale complessiva : mq 1.273,00
- mq 1.273,00 x € 350,00 = € 445.550,00

C) LOCALE OFFICINA

- Superficie convenzionale complessiva: mq 241,00
- mq 241,00 x € 400,00 = € 96.400,00

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

D) PALAZZINA UFFICI NUOVI

- Superficie convenzionale complessiva: mq 1.451,00

mq 1.451,00 x € 850,00 =

€ 1.233.350,00

E) CAPANNONE 2 (ADIACENTE PALAZZINA UFFICI NUOVI)

- Superficie convenzionale complessiva: mq 948,00

di cui:

mq 712,00 avente altezza interna mt 8,00

mq 236,00 avente altezza interna mt 3,20, sottostante all'archivio degli
uffici nuovi

- mq 721,00 x € 350,00 =

€ 252.350,00

- mq 236,00 x (€ 350,00 / 2) =

€ 41.300,00

Totale

€ 293.650,00

F) TETTOIE METALLICA PER IL RIPARO DI ATTREZZATURE VARIE

- Superficie convenzionale complessiva: mq 249,00

mq 249,00 x € 100,00 =

€ 24.900,00

Totale complessivo

€ 2.271.950,00

Che si arrotonda a **€ 2.300.000,00** oltre IVA come per legge

Concordato Preventivo n°1/2014 del

Tribunale di Caltagirone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it