

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato preventivo proposto da
[redacted]

NUCP R.G. 6/2017

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La Giudice dottoressa Lucia De Bernardin, delegata alla procedura di concordato indicata in epigrafe, su richiesta del Commissario giudiziale Avvocato Salvatore Nicolosi dell'11/01/2018, con provvedimento di pari data ha nominato consulente tecnico della detta procedura il sottoscritto dott. ing. Paolo Parisi, con studio a Catania in via Cagliari n.8, assegnandogli il **mandato di «stimare il valore dell'immobile indicato nel piano di concordato come "Motorizzazione"»**, componente il patrimonio immobiliare della società proponente. -----

Avuta comunicazione dell'incarico con *nota.pec* trasmessa dal Commissario in data 22.01.2018 (ALLEGATO A1), il sottoscritto ha depositato alla G.D. dichiarazione di accettazione, dandone notizia via pec al predetto commissario in pari data (ALLEGATO A2). -----

La relazione si articola nelle seguenti sezioni: -----

⇒ le Operazioni di Consulenza Peritale	pag. 2
⇒ la Risposta al Quesito:.....	
▶ la descrizione generale dell'organismo immobiliare ...	pag. 4
▶ le caratteristiche posizionali (estrinseche ed intrinseche)	pag. 8
▶ le caratteristiche funzionali	pag. 13
▶ la valutazione	pag. 16
⇒ le Conclusioni	pag. 24
⇒ gli Allegati	pag. 25

Si evidenzia che nel corso della stesura di questa relazione sono rispettate la simbologia e le specifiche convenzioni riportate negli elaborati grafici (*ALLEGATI C1-C3*) e negli elaborati fotografici (*ALLEGATO D*).-----

Nei disegni riprodotti in scala, per le dimensioni non espressamente quotate, valgono i valori dedotti da misurazione diretta su tavola. -----

le Operazioni di Consulenza peritale

Accettato l'incarico, prima di dare corso ai sopralluoghi peritali, questo C.T. ha avviato specifiche indagini di natura catastale, urbanistica, edilizia.-----

Inizialmente, ha operato la *visura catastale per soggetto* (*ALLEGATO B1*) ed ha acquisito l'*elaborato planimetrico* del fabbricato, completo dell'*elenco dei subalterni* assegnati (*ALLEGATO B3*), e le *planimetrie catastali* delle unità immobiliari subalterne (*ALLEGATO B4*). -----

Dopo di che, con istanza (ricepita dal S.U.E. con) prot. n.39527 del 29/01/2018 (*ALLEGATO A3*), lo scrivente C.T. ha richiesto alla Direzione Urbanistica del comune di Catania di accedere ai documenti amministrativi del compendio immobiliare in esame depositati presso l'U.T.C., per ottenere copia del relativo certificato di agibilità nonché di eventuale documentazione. -----

Indi, giorno 01.02.2018 ha dato inizio ai sopralluoghi peritali, proseguiti nei giorni 07-09 febbraio, in presenza del liquidatore dottor [REDACTED] e del c.t. della proponente geometra Antonino Conti, avvalendosi della collaborazione (per l'attività strumentale di rilievo e restituzione grafica) del geometra Maurizio Martinez, autorizzata dalla G.D. in data 29.01.2018 (*ALLEGATO A4*).-----

Sono state rilevate tutte le unità immobiliari componenti il plesso immobiliare "Motorizzazione", effettuando circostanziate misurazioni (ALLEGATI C1A-M) e riprese fotografiche (ALLEGATO D), riportando graficamente in rosso le variazioni riscontrate rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali (ALLEGATI C2A-E). -----

Sono state pure acquisite specifiche informazioni e documentazioni, tra cui copia del certificato di agibilità dell'intero organismo edilizio, rilasciato in data 9.11.2006 (ALLEGATO B5) nonché copia dei contratti di locazione (ALLEGATO B A1) e dei verbali di riconsegna degli immobili (ALLEGATO B A2).-

Nel contempo, sono state condotte specifiche indagini in ordine al mercato immobiliare locale, sia nella zona in esame sia nelle zone limitrofe afferenti allo stesso comprensorio del complesso edilizio in trattazione, incontrando tecnici nonché operatori del settore praticanti nel territorio comunale e rilevando qualificate informazioni sul segmento di mercato di interesse.-----

Conclusi i sopralluoghi peritali, è stata attuata la restituzione grafica (via Autocad) delle misurazioni svolte durante i sopralluoghi, ottenendo la rappresentazione dello stato di fatto dei luoghi in esame ai vari livelli (ALLEGATI C1-C2), sulla scorta delle piante catastali acquisite (ALLEGATI B4).

Di tal che, in data 22.02.2018 il sottoscritto C.T. della procedura ha depositato la *pre-relazione tecnica* volta ad anticipare in forma sintetica la risposta al mandato, inviandone copia al Commissario giudiziale, che ne aveva richiesto l'apposita redazione (ALLEGATO A5). -----

Indi, con pec del 9.4.2018 il consulente tecnico della società proponente ha trasmesso copia della S.C.I.A. e della documentazione a corredo presentata



di destinazione
, relativa alla

In ultimo, giorno 11.4.2019, è stato
 accesso agli atti depositati presso il
 Tribunale di Milano.

la Risposta al Quesito

Stimare il valore dell'immobile indicato nel piano di
concordato come "Motorizzazione". -----

► **la descrizione generale dell'organismo immobiliare**

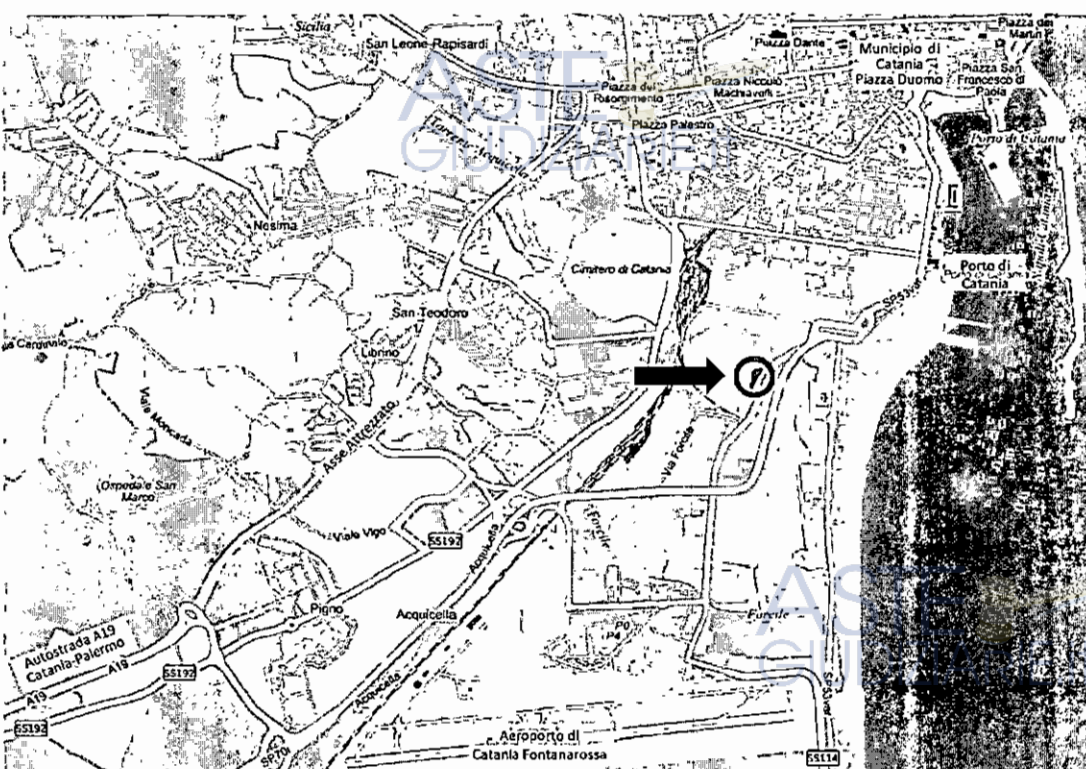


FIGURA 1 -la localizzazione

1. Il compendio immobiliare

_____ i C.T.U. da

1. Il compendio immobiliare da stimare, indicato nel piano di concordato

1 C.T.U. dott. ing. Paolo Parisi - 95127 Catania, via Caglianì n°8
< paolo.parisi2@incpec.eu > < p.parisi@mppassociati.it >

come “*Motorizzazione*”, è composto da un insieme di corpi di fabbrica (costruiti) “*in aderenza*” a prevalente uso “*uffici*”, di qualità media, e dal lotto di terreno su cui sorge, coperto per ca. 4.740 m^2 , ricadente nella fascia periferica meridionale del territorio del comune di Catania, prossima all’aeroporto (FIGURA1, area cerchiata in rosso, ed ALLEGATO D, foto nn.01÷11).-

Il terreno di sedime confina a Nord ed a Sud/Est con lotti in capo alla stessa ditta, mentre a Sud/Ovest ed a Nord/Ovest confina con la via Don Giacomo Alberione (già via Feltrinelli e via Serve della Divina Provvidenza), da cui ha più punti di accesso, sia pedonali sia carrabili (FIGURA2).-----

Originariamente, all’epoca del rilascio del titolo edilizio C.E. n.2531/1994, risultava ubicato in via S. Giuseppe La Rena n.20/A. -----

2. Riguardo ai *parametri catastali*, il plesso fabbricato è censito quale particella n.1543 del foglio di mappa n.39 ed è suddiviso in 12 unità immobiliari, identificate ai vari piani dai subalterni 1-2-5-7 e dal sub.10 al sub.17, come risulta dal relativo elaborato planimetrico (ALLEGATO B3). -----

Nella sottostante FIGURA2 sono riprodotte (fuori scala) le distribuzioni ai piani delle unità immobiliari e delle relative pertinenze, individuate dai subalterni catastali. -----

Nello specifico, le unità immobiliari (uu.ii.) ai subb. 1-5-7 nonché da 10 a 16 sono censite nella categoria « A/10 » relativa ad “*uffici e studi privati*”, così come la u.i. al sub.2 è registrata nella categoria « C/6 » comprendente “*stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*”, mentre la u.i. al sub.17 figura nella categoria « F/5 » come “*lastrico solare*”, intendendosi come tale la terrazza usufruibile e quindi praticabile, accessibile tramite scala, pavimentata,



fornita di parapetti, che non sia di semplice copertura. -----

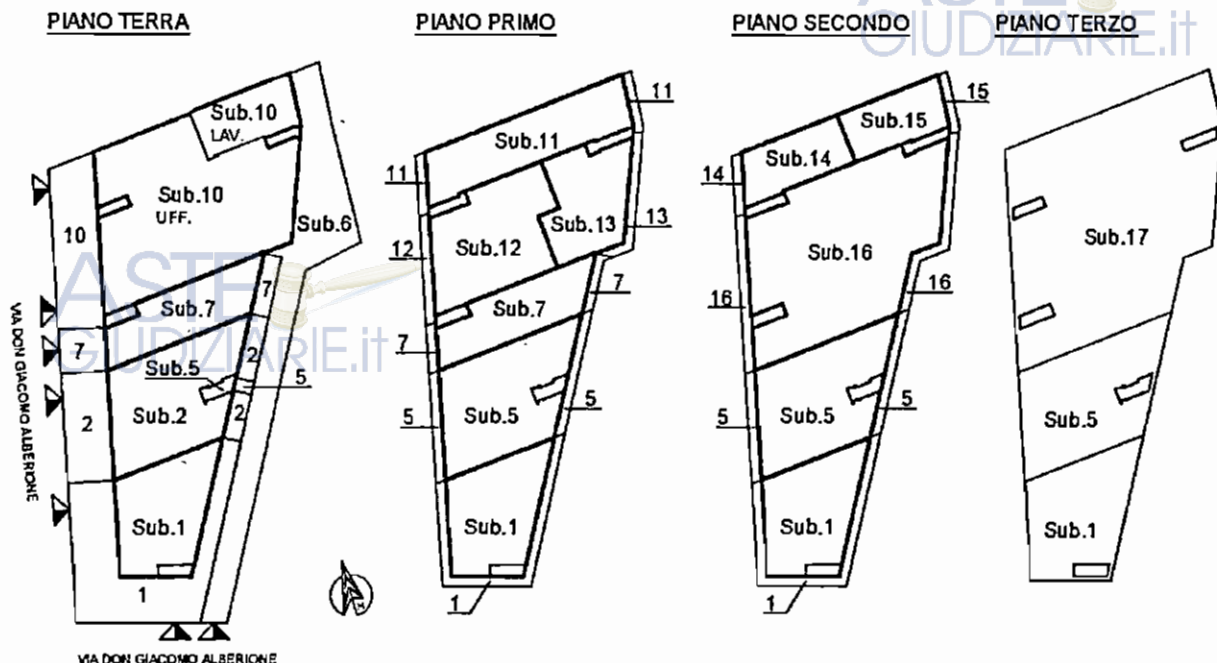


FIGURA2 -distribuzione ai piani dei subaltrni identificativi delle uu.ii.

Invece, il sub.6 individua l'area libera scoperta di Sud/Est destinata a *corte* ed a *camminamento*, descritta quale bene comune a tutte le suddette unità immobiliari, non censibile (ALLEGATO D, fotografie nn.54-55-144-145). -----

Similmente, anche i "vani scala ed ascensore" ai subb. 9-18-19 sono beni comuni non censibili, correlati alle uu.ii. che da essi hanno accesso. -----

I dati catastali delle predette uu.ii. sono raccolti nella sottostante TABELLA 1, comprensivi di *consistenza*, *superficie* e *rendita catastale*. -----

Va segnalato, infine, che a completamento della pratica edilizia di frazionamento della unità immobiliare registrata al sub.10 in due unità immobiliari con parziale cambio di destinazione d'uso -da "uffici" a *lavanderia*- si dovrà procedere anche alla relativa variazione catastale, con presentazione delle planimetrie delle nuove uu.ii. così generate e richiesta di cambio di categoria per quella trasformata a lavanderia. -----

N° u.i.	Codice	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani - m2	Superficie catastale totale (m2)	Rendita catastale (€.)	Piano	Planimetria catastale
1	UFF1	39	1543	1	1	A/10	1	82 vani	2.336,00	31.338,61	T 1 2 3	Allegato B4A
2	AUT2			2	1	C/5	1	820 m2	943,00	1.270,48	T	Allegato B4B
3	UFF5			5	1	A/10	1	60 vani	2.083,00	22.930,69	T 1 2 3	Allegato B4C
	CRS6			6	BCNC						T	
4	UFF7			7	1	A/10	1	49,5 vani	1.188,00	18.917,82	T 1	Allegato B4D
	SCA9			9	BCNC						T 1 2 3	
5	LAV10 DEP10			10	1	A/10	1	112,5 vani	2.380,00	42.995,04	T	Allegato B4E
6	UFF11			11	1	A/10	1	30,5 vani	799,00	11.656,43	1	Allegato B4F
7	UFF12			12	1	A/10	1	44 vani	910,00	16.815,84	1	Allegato B4G
8	UFF13			13	1	A/10	1	23,5 vani	611,00	8.981,19	1	Allegato B4H
9	UFF14			14	1	A/10	1	16 vani	416,00	6.114,85	2	Allegato B4I
10	UFF15			15	1	A/10	1	14 vani	385,00	5.350,49	2	Allegato B4L
11	UFF16			16	1	A/10	1	72,5 vani	2.085,00	27.707,91	2	Allegato B4M
12	LST17			17	-	F/5	-	3065 m2	-	-		3
	SCA18			18	BCNC						T 1 2 3	
	SCA19			19	BCNC						T 1 2 3	

TABELLA1 - i parametri catastali delle uu.ii.

3. --In tema di *proprietà*, il terreno di sedime del complesso edilizio in esame è pervenuto alla [REDACTED] giusta atto di compravendita rogato in data 29/12/1986 dal dott. Ernesto Vacirca, notaio in Catania, contraddistinto dai nn. 37867/rep. e 6798/rac. (ALLEGATO B6).-----

In ordine all'*età dell'edificio*, i corpi di fabbrica componenti -"A1", "A2", "B1", "B2", "C", e "D"-, elevati «in aderenza» separati dai «giunti tecnici», sono stati costruiti giusta concessione edilizia n.2531 rilasciata il 29.8.1994 e successivi provvedimenti (ALLEGATO B7):-----

- n.15/0353 del 17/6/1996 (rettifica provvedimento sindacale n.2531/1994);---
- n.15/0683 del 30/9/1998 e n.22/0903 del 14/10/1999 (proroga C.E. n.2531/94);-----

- n.2/0285 del 05/3/2002 (variante di C.E. n.2531/94 per parziale cambio di destinazione d'uso, diversa distribuzione interna e modifica dei prospetti dei corpi "A", "B", "C", "D" dell'edificio in corso di costruzione);-----
- n.22/0316 del 19/3/2002 (rettifica concessione edificatoria);-----
- n.22/0469 del 17/5/2002 (variante C.E. n.2531/1994 per cambio destinazione d'uso ad uffici dei corpi individuati con "A1", "A2", "B1", "B2");-----
- n.07/1339 del 31/12/2003 (proroga);-----
- n.07/1026 del 05/10/2004 (per modifiche interne). -----

Il *certificato di agibilità* dell'intero organismo immobiliare (sito a Catania in via S. Giuseppe La Rena n.20/A, censito al N.C.E.U. al foglio n.39, particella n.1543) è stato rilasciato in data *09.11.2006* (*ALLEGATO B5*). -----

Pertanto, ciascuna *unità immobiliare* (u.i.) dell'organismo edilizio *de quo* è sostanzialmente configurabile nella ripartizione «*immobile già utilizzato*» di età compresa nell'intervallo «*da 10 a 20 anni*». -----

► **le caratteristiche posizionali (estrinseche ed intrinseche)**

4. In ordine ai fattori *posizionali*, la *zona omogenea* O.M.I. in esame si configura *periferica* -identificata con il codice « D1 »-, caratterizzata da unità immobiliari a destinazione d'uso (prevalentemente) commerciale.-----

In ordine ai *fattori posizionali estrinseci* (o esternalità), il comparto del territorio comunale è di buona qualità in quanto a condizioni ambientali e risulta discretamente dotato nelle vicinanze di trasporti pubblici nonché di servizi commerciali essenziali.-----

In più, nella macro-area in argomento si registrano alcune peculiarità preminenti, quale sufficiente facilità di parcheggio e buona viabilità -soddisfacente per il collegamento urbano ed extraurbano-, che rendono il sito *de quo* appetibile anche sotto il profilo commerciale e produttivo. -----

il C.T.U. dott. ing. Paolo Parisi - 95127 Catania, via Cagliari n°8
< paolo.parisi2@mqpec.eu > < p.parisi@mppassociati.it >

PAGINA 8 DI 28



5. Riguardo alle *caratteristiche intrinseche* (o internalità), il plesso edilizio è stato ultimato nella prima metà dell'anno 2006, mostra fattezze architettoniche e costruttive ordinarie tipiche dell'epoca, finiture adeguate alla destinazione d'uso, un normale livello manutentivo ed una sufficiente dotazione di impianti: un ascensore per vano scala, impianto di riscaldamento/condizionamento a pompe di calore autonomo, impianto di allarme.-----

La struttura portante è del tipo intelaiata con elementi in calcestruzzo cementizio armato ed orizzontamenti composti da *tegoli per solaio* prefabbricati in calcestruzzo armato, con sezione ad omega; è composto da sei corpi di fabbrica costruiti in aderenza, resi strutturalmente indipendenti dai *giunti tecnici*. -----

E' formato da unità immobiliari a destinazione d'uso prevalente di tipo « *uffici* » (terziario), distribuite nei primi tre piani fuori terra. -----

Sono pure presenti una « *autorimessa* » ed una *u.i.* assimilabile a « *locale di tipo produttivo* » (laboratorio, lavanderia).-----

Riguardo alla distribuzione in pianta, il compendio immobiliare è caratterizzato da superfici rilevanti e basso frazionamento delle unità immobiliari.-----

In verticale, gli immobili sono articolati su tre piani fuori terra (terreno, primo e secondo) e sono collegati da n°5 corpi scala, di cui due (con ascensore) fanno parte esclusivamente delle uu.ii. registrate ai subalterni nn.1-5, mentre i rimanenti tre vani scala (con ascensore) sono individuati dai subb. 9-18-19 (SCA9, SCA18 e SCA19) e rientrano tra i beni comuni non



censibili (TABELLA1). -----

Va evidenziato che gli ascensori servono anche le terrazze calpestabili di copertura (al 4° piano f.t.), che assolvono la funzione di *lastrici solari*. -----

Sono anche presenti 4 *scale di emergenza*, con struttura in acciaio, poste all'esterno dei corpi di fabbrica: una nel versante di S/E (*ALLEGATO D*, fotografie nn.01-02-10), le altre sul prospetto di N/W (*ALLEGATO D*, fotografie nn.05-07-08). -----

L'unica pertinenza condivisa da tutte le uu.ii. è costituita dalla succitata *corte pedonale e carrabile* di S/E (CRS6), registrata al sub. 6 (FIGURA2), avente ingresso dal *numero civico 4* della via Don Giacomo Alberione (*ALLEGATO D*, fotografia n.145). -----

Nella successiva TABELLA2 sono riportate la *consistenza* delle unità immobiliari (uu.ii.) dei fabbricati nonché dei correlati spazi comuni, l'*altezza utile* interna, la *superficie lorda totale* (m²), le *pertinenze* esclusive accessorie a servizio della u.i. (ove presenti), gli accessi, la sistemazione interna nonché i riferimenti grafici (*ALLEGATI B4-C1-C2*) e fotografici (*ALLEGATO D*). -----

Tutte le unità immobiliari sono dotate dei blocchi dei servizi igienici, rifiniti sia a pavimento sia a pareti, composti dai *locali anti-bagno* che disimpegnano i *vani servizi igienici*, ben attrezzati in quanto a sanitari. --

Va sottolineato che nelle planimetria raccolte negli *ALLEGATI C2-A-E* sono segnate in rosso le variazioni rilevate rispetto a quanto riprodotto nelle planimetrie catastali; in particolare, con il segno doppio segmento in rosso

«» sono indicate le pareti divisorie demolite nell'unità immobiliare. -----



Codice u.i.	Distribuzione ai piani				Superficie Lorda			H interna (m)		Pertinenze			Scala di accesso	Sistemazione interna	Rilievo fotografico (n°) in Allegato D	Pianta
	T	1	2	3	per piano SLP (m²)	scala SCA5 al p.t.	Totale SLT (m²)	libera	max	Corte CRT (m²)	Terrazza TRZ (m²)	Ballatoi BLT (m²)				
UFF1	T	1	2	3	736,55		2.209,65	4,65 2,90	5,15 3,40	927,05	843,15	213,20	SCA1	tramezzato (partitioned)	12, da 13 a 53	Allegato B4A
AUT2	T				975,50		975,50	4,65	5,15	512,35				tramezzato	12, da 54 a 71	Allegato B4B Allegato C2D
UFF5	T	1	2	3	1.009,35	33,85	2.052,55	2,90 2,90	3,40 3,40	17,00	1.088,20	157,70	SCA5	tramezzato	12-57, da 72 a 144	Allegato B4C
CRS6	T				1.321,85		1.321,85								54-55, 144-145	
UFF7	T	1			576,85		1.153,70	4,65 2,90	5,15 3,40	226,10	0,00	36,65	SCA9	T -open space 1° -tramezzato	da 145 a 174	Allegato B4D Allegato C2B
LAV10	T				2.313,50		376,00	4,70	5,20	0,00	0,00	0,00	SCA18	open space	da 187 a 195	Allegato B4E
DEP10	T						1.937,50			549,70	0,00	0,00	SCA18-19	open space	da 175 a 186	Allegato C2C
UFF11		1			793,25		793,25	2,90	3,40			40,40	SCA18-19	tramezzato	da 196 a 205	Allegato B4F
UFF12		1			901,85		901,85	2,90	3,40			36,35	SCA9 SCA18	open space	da 206 a 219	Allegato B4G Allegato C2D
UFF13		1			600,85		600,85	2,90	3,40			46,40	SCA19	tramezzato	da 220 a 232	Allegato B4H
UFF14			2		411,20		411,20	2,90	3,40			20,45	SCA18	open space	da 233 a 241	Allegato B4I Allegato C2E
UFF15			2		383,35		383,35	2,90	3,40			19,95	SCA19	tramezzato	da 242 a 249c	Allegato B4L
UFF16			2		2.076,75		2.076,75	2,90	3,40			119,40	SCA9-18-19	tramezzato	da 250 a 287	Allegato B4M
LST17				3	3.204,60		3.204,60						SCA9-18-19		da 288 a 296	Allegato C1M

TABELLA2 -la descrizione delle uu.ii. e relative pertinenze

Ai piani 1° e 2° le divisioni interne (tramezzature) delle unità immobiliari ad ufficio caratterizzate dai subb. 5-11-13-15-16 sono prevalentemente formate da muretti bassi (H=100 cm.), rifiniti in testa e sui fianchi da copertine in marmo bianco, sormontate da strutture in alluminio anodizzato preverniciato bianco e vetro, al pari delle connesse porte, poste a chiusura dei singoli ambienti così definiti, aventi la specchiatura inferiore cieca. -----

Nell'autorimessa, nel deposito e nella lavanderia il pavimento è del tipo industriale in resina di colore rosso, mentre all'interno degli uffici nonché nei ballatoi e nei lastrici solari è formato da mattonelle quadrate in gres porcellanato, aventi il lato rispettivamente pari a 40 cm. ed a 20 cm.. -----

il C.T.U. dott. ing. Paolo Parisi - 95127 Catania, via Cagliari n°8
 < paolo.parisi2@ingpec.eu > < p.parisi@mppassociati.it >

Gli impianti elettrico, idrico, telefonico, citofonico ed antifurto sono sottotraccia.-----

In tema di *stato di conservazione e manutenzione*, in una scala di misura ordinale suddivisa nei tre intervalli qualitativi definiti dai nomenclatori «*ottimo*», «*normale*» e «*scadente*» (individuati nell'ambito dell'O.M.I.), in ragione di quanto avanti rappresentato ed in particolare degli esiti dei sopralluoghi peritali svolti e delle fotografie prodotte (*ALLEGATO D*), lo *stato di manutenzione* dell'organismo edilizio e, quindi, delle unità immobiliari che lo compongono è classificabile *normale*, in quanto necessitano solo manutenzioni ordinarie per utilizzare gli immobili.-----

6. Per computare le *superfici lorde ragguagliate* delle uu.ii., sono state elaborate graficamente le planimetrie di ciascuna unità immobiliare, distinguendone le superfici in ragione del piano, della destinazione d'uso nonché delle pertinenze (corte, terrazza, ballatoio, camminamento e quant'altro, *ALLEGATI CIA-M*).-----

Nella sottostante TABELLA3 sono riportate la *consistenza* delle uu.ii. del fabbricato nonché dei correlati locali comuni, la *superficie lorda totale* (m²), le *pertinenze* esclusive accessorie a servizio esclusivo della u.i. (ove presenti) e la relativa *superficie lorda ragguagliata* (m²), calcolata applicando i *coefficienti di omogeneizzazione per destinazione* (terziaria, produttiva, autorimessa) dedotti dal *M.O.S.I.* e da periodici specializzati, correlati alle pertinenze esclusive di *ornamento* nonché alle *dotazioni accessorie a servizio* dell'unità immobiliare principale.-----

Va sottolineato che la maggiore porzione della unità immobiliare

contraddistinta dal *subalterno 10* è censita al catasto fabbricati come ufficio (A/10), ma di fatto viene utilizzata prevalentemente come deposito; pertanto, la sua superficie è omogenizzata alla stregua di pertinenza accessoria non comunicante con i locali principali, considerando (ai fini della stima) tale cespite secondo il suo corrente utilizzo.-----

Codice u.i.	Distribuzione ai piani				Stato di fatto attuale				Pertinenze esclusive uffici				Detrazione per ridotto rapporto aeroilluminante (m2)	Superficie Lorda ragguagliata (m²)	Piante per computo delle superfici delle uu.ii.uu.
	T	1	2	3	Superficie Lorda Totale SLT (m²)	Corte CRT (m2)	Terrazza TRZ (m²)	Ballatoi BLT (m²)	di ornamento		accessorie a servizio				
									10%	10%	50%	25%			
									Ballatoi Terrazze BLT-LST-TRZ	area scoperta CRT	Comuni cante con locali pr.	NC con locali principali			
UFF1	T	1	2	3	2.209,65	927,05	843,15	213,20	105,64	92,71				2.407,99	Allegato C1A
AUT2	T				975,50	512,35				51,24				1.026,74	Allegato C1B
UFF5	T	1	2	3	2.052,55	17,00	1.088,20	157,70	124,59	1,70				2.178,84	Allegato C1C
CRS6	T				1.321,85									132,19	Allegato C1D
UFF7	T	1			1.153,70	226,10		36,65	3,67	22,61			-12,85	1.167,13	Allegato C1E
LAV10	T				376,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00		376,00	Allegato C1F
DEP10	T				1.937,50	549,70		0,00		54,97	0,00	484,38		539,35	
UFF11		1			793,25			40,40	4,04					797,29	Allegato C1G
UFF12		1			901,85			36,35	3,64				-49,05	856,44	Allegato C1H
UFF13		1			600,85			46,40	4,64				-16,55	588,94	Allegato C1I
UFF14			2		411,20			20,45	2,05					413,25	Allegato C1J
UFF15			2		383,35			19,95	2,00					385,35	Allegato C1K
UFF16			2		2.076,75			119,40	11,94				-66,45	2.022,24	Allegato C1L
LST17				3	3.204,60									320,46	Allegato C1M
Area lorda totale ragguagliata destinata ad uffici A/10														11.270,10	
Area lorda totale ragguagliata destinata ad autorimessa C/6														1.026,74	
Area lorda totale ragguagliata A/10 utilizzata a deposito (archivio)														539,35	
Area lorda totale ragguagliata utilizzata a lavanderia (laboratorio)														376,00	

TABELLA3 -la superficie delle uu.ii. ragguagliata per pertinenze

► **le caratteristiche funzionali**

7. Operando la disamina delle caratteristiche qualitative per «*apprezzamenti e detrazioni*», ritenuto che è ragionevole rilevare che all'interno del medesimo organismo immobiliare non tutte le unità immobiliari di uguale destinazione d'uso (ad «*uffici*») abbiano lo stesso valore e, quindi, la stessa appetibilità

commerciale -fattispecie niente affatto diversa da quella che ci occupa-, nell'ambito delle *caratteristiche funzionali* si registra una buona *illuminazione* delle maggior parte delle uu.ii., garantita dalla presenza di ampie superfici finestrate, composte da profili in alluminio preverniciato nonché vetrocamera e caratterizzate da altezza media rilevata pari a 190 cm..-

Fanno eccezione le uu.ii. identificate dai subb.7-12-13 (poste al 1° piano) nonché sub.16 (posta al 2° piano) ove sussistono circoscritte porzioni con ridotti riscontri di aria e luce (FIGURA3 ed *ALLEGATO C3*, aree campite in grigio).

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

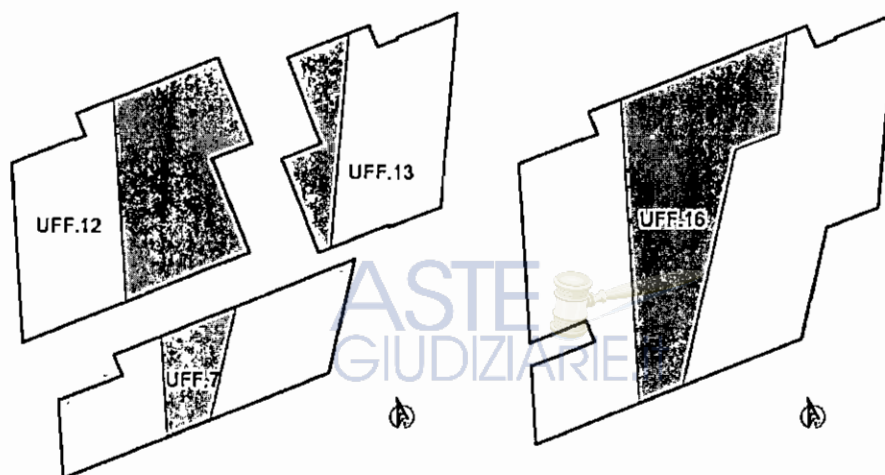


FIGURA3 -le uu.ii. con ridotto rapporto aero-illuminante

Di tale limitata condizione si tiene conto detraendo dalla superficie totale lorda degli *uffici* UFF7, UFF12, UFF13 ed UFF16 il valore complementare del prodotto della superficie coinvolta -rilevata rispettivamente uguale a $128.50 m^2$, $490.60 m^2$, $165.50 m^2$ e $664.60 m^2$ - per il correlato *coefficiente di differenziazione* (in diminuzione) uguale a « 0,90 », ottenuto dal periodico specializzato “*Consulente Immobiliare*”, edito da “*Il sole 24 ore*”.-----

Di conseguenza, la porzione di superficie lorda da portare in detrazione per ridotto rapporto aero-illuminante risulta analiticamente uguale (nell'ordine) a

12.85 m², 49.05 m², 16.55 m² e 66.45 m² (TABELLA3). -----

Le caratteristiche *distributive* degli uffici sono valutate a livello normale sia in quanto agli ambienti principali e secondari, sia in quanto ai disimpegni, tenuto conto anche delle importanti dimensioni delle uu.ii.. -----

In ordine alla *qualità dei servizi*, come avanti illustrato tutte le uu.ii. sono corredate dei blocchi di servizi igienici, con buona dotazione di sanitari. -

8. Nella seguente TABELLA4 sono descritte le attuali condizioni locative delle unità immobiliari; in particolare, sono esplicitate la destinazione d'uso, la storia della locazione (*ALLEGATI BA-BB*), la specifica della condizione di u.i. "*locata*" oppure "*sfitta*". -----

Codice u.i.	Sub.	Uso	Conduttore	Data stipula contratto di affitto	Stato della locazione	Anno scadenza locazione	Canone (€.) annuo ridotto art.27 LR 9/2013	Canone (€.) annuo in atto corrisposto	Condizione dell' u.i.
UFF1	1	ufficio	Regione Sicilia - MTCT	17/12/2001	corrente	2020	145.817,43		locata
AUT2	2	autorimessa	Regione Sicilia - Ripartimento delle Foreste di Catania	21/03/2002	corrente	2020	42.912,64		locata
UFF5	5	ufficio	Poste Italiane S.p.A.	20/06/2002	corrente	2020	131.850,06		locata
UFF7	7	ufficio	Poste Italiane S.p.A.	25/09/2001	corrente	2019		161.058,36	locata
LAV10	10	lavanderia	Li Santi Vincenzo	30/06/2016	corrente	2022		8.400,00	locata
DEP10		deposito							sfitta
UFF11	11	ufficio	Distretto minerario di Catania	10/03/2004	cessata 12/10/2015		49.389,10		sfitta
UFF12	12	ufficio							sfitta
UFF13	13	ufficio	U.O. n.78 Ass. Agricoltura e Foreste Dip. Interventi Strutturali - SOAT Catania	19/05/2004	cessata 28/02/2013				sfitta
UFF14	14	ufficio							sfitta
UFF15	15	ufficio	Ripartizione Faunistico Venatoria di Catania	27/05/2004	cessata 29/4/2016		23.262,48		sfitta
UFF16	16	ufficio	Regione Sicilia - Ispettorato Prov. Agricoltura di Catania	12/10/2004	corrente	2023	127.163,26		locata
LST17	17	lastico solare							sfitta

TABELLA4 -le reali condizioni delle uu.ii. dell'organismo edilizio

Parimente, nella sottostante TABELLA5 sono computate le superfici coperte lorde ragguagliate distinte per *uu.ii. locale* ed *uu.ii. sfitte* nonché la correlata incidenza percentuale.-----

area coperta lorde ragguagliata locabile dell'organismo edilizio	ad uso ufficio attualmente LOCATA	7.775,80	9.178,53	72%
	ad uso autorimessa attualmente LOCATA	1.026,74		
	ad uso lavanderia attualmente LOCATA	376,00		
	ad uso ufficio attualmente SFITTA	3.583,05	3.583,05	28%
TOTale		12.761,58		

TABELLA5 –la aree coperte lorde locabili del plesso uffici “Motorizzazione”

► **la valutazione**

9. La società proponente ha stimato il più probabile valore di mercato dell'edificio pari ad €. 13.100.000,00 (euro tredicimilionicentomila/00), applicando il *metodo della capitalizzazione del reddito* -in base al canone annuo-, ipotizzando 4 scenari differenti e ritenendo «congruo stimare più probabile il 3 e 4 scenario analizzato, che ipotizza una sensibile riduzione di suddetto canone o la sua cessazione», atteso «l'attuale canone di locazione in capo alla Regione Sicilia significativamente “over rented”».-----

10. In ordine alla **definizione del più probabile valore venale attuale complessivo e delle singole uu.ii. del compendio edilizio** indicato nel piano di concordato, questo C.T. ritiene di scegliere tra i vari *criteri di valutazione* individuati dall'estimo il *criterio del valore di mercato*, che consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta.-----

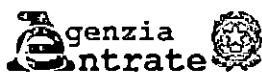
Per la sua determinazione, può adottarsi il metodo comparativo *diretto o sintetico* -basato sulla comparazione tra il bene (oggetto di valutazione) ed



altri beni sostanzialmente simili di cui siano noti i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà- ed il *metodo comparativo indiretto o analitico*, mediante la capitalizzazione del reddito. -----

Ebbene, stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti immobiliari avanti illustrate, il sottoscritto C.T. ritiene conducente impiegare entrambi i suddetti *metodi comparativi* e poi mediane opportunamente i (più probabili) *valori venali* così monetizzati, assumendo quale parametro tecnico l'*unità di superficie commerciale* (TABELLA3). -----

All'uopo, nella FIGURA4 sono raccolte le quotazioni O.M.I. del 2° semestre 2017 concernenti le uu.ii. ricadenti nella zona D1 di Catania (ALLEGATO BD).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Periferica/Villaggio S.M.Goretti, Acquicella, Asse dei servizi, A

Codice zona: DT

Microzona: 14

Tipologia prevalente: Negozi

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Uffici	Normale	800	1150	L	3	4,3

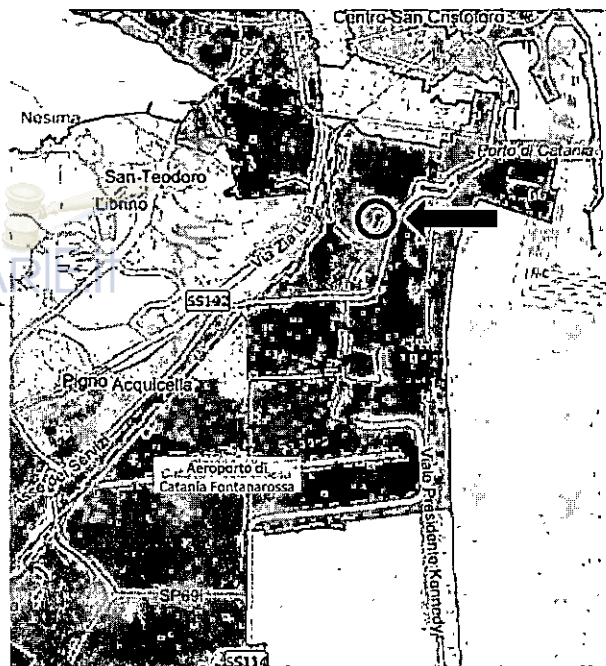
Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili Normale 800 1150 L 2,7 3,8

Abitazioni di tipo economico Normale 600 900 L 2,2 3,2

Autorimesse Normale 550 750 L 2,2 3

Box Normale 700 1050 L 3 4,4



Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Capannoni tipici	Normale	400	700	L	2,3	4
Laboratori	Normale	500	800	L	2,6	4,2

FIGURA4 -le quotazioni O.M.I. 2° sem. 2017 per uu.ii. in zona D1 -Catania

1 C.T.U. dott. ing. Paolo Parisi - 95127 Catania, via Cagliari n°8
 < paolo.parisi2@ingpec.eu > < p.parisi@mppassodati.it >

In tema di *stima del più probabile valore di mercato* dell'intero plesso immobiliare, attestato all'attualità (ricadente nel 1° semestre o primavera 2018), occorre innanzitutto sottolineare che, come avanti illustrato, trattasi di organismo edilizio di qualità *media*, ricadente nella fascia periferica meridionale del territorio comunale, in prossimità dell'aeroporto di Fontanarossa. -----

Dalle personali conoscenze del mercato immobiliare locale maturate sia nelle consulenze di ufficio sia nelle consulenze di parte ad oggi svolte e dalle qualificate informazioni sul segmento di mercato di interesse assunte da tecnici ed operatori del settore immobiliare praticanti nel territorio di Catania, lo scrivente C.T.U. ha avuto modo di acquisire dati e parametri di riferimento su cui basare la stima di ciascuno degli immobili componenti il compendio immobiliare in argomento. -----

11. Si procede alla definizione del *più probabile valore venale* delle unità immobiliari in esame adottando dapprima il metodo comparativo diretto o sintetico -metodo di stima orientato al mercato-, assumendo quale parametro tecnico l'*unità di superficie commerciale*. -----

Nella fattispecie concreta, questo C.T. reputa che l'*attuale più probabile valore unitario di mercato* nella zona periferica in esame per unità immobiliari in edifici di qualità *media* e di età compresa tra «10-20 anni», sia stimabile nei seguenti intervalli, suddivisi per destinazione d'uso:-----

- 800,00÷1.100,00 €/m² per gli uffici,-----
- 600,00÷800,00 €/m² per le autorimesse,-----
- 500,00÷750,00 €/m² per i laboratori,-----

importi unitari riferiti alla *superficie lorda* di immobili nella *piena regolarità edilizia* ed in condizione di conservazione *normale*.-----

I predetti valori trovano conferma dalla banca dati dell'*Osservatorio del mercato immobiliare* (O.M.I.) sulle quotazioni immobiliari relative al comune di Catania da cui si deduce che per *unità immobiliari*, aventi uno stato di conservazione e manutenzione *normale*, ubicati nella zona di codice *D1*, *microzona catastale n.14*, il *valore di mercato unitario* per metro quadrato di superficie lorda nel 2° semestre (o *autunno*) dell'anno 2017 (di ultima pubblicazione) è valutabile in un *range* compreso tra *€.800,00* ed *€.1.150,00* per gli *uffici*, tra *€.550,00* ed *€.750,00* per le *autorimesse*, tra *€.500,00* ed *€.800,00* per i *laboratori* (*FIGURA4* ed *ALLEGATO BD*). -----

Ebbene, stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili avanti esplicitate, si ritiene congruo mediare i valori sopra indicati, monetizzando il valore unitario di base (per metro quadrato di superficie lorda) nella misura di *950,00 €/m²* per gli *uffici* UFF1, UFF5, UFF7, DEP10, UFF11÷UFF16 nonché le uu.ii. CRS6 e LST17, di *700,00 €/m²* per l'*autorimessa* AUT2, di *700,00 €/m²* per il *laboratorio* LAV10. -----

Di tal che, atteso le *superfici convenzionali vendibili ragguagliate* sopra computate e raccolte nella *TABELLA3*, trovandosi le uu.ii. del plesso immobiliare *de quo* in uno stato di conservazione *normale*, applicando i superiori valori unitari si ottengono i più probabili valori venali attuali delle unità immobiliari componenti, testé calcolati nella *TABELLA6*, incluse le aree scoperte destinate a lastrico solare ed a corte, sia in comune (CRS6) sia di pertinenza esclusiva, pedonali e carrabili. -----



Codice u.i.	Distribuzione ai piani				Superficie Lorda Totale SLT (m ²)	Pertinenze			Superficie Lorda ragguagliata (m ²)	Valore venale stimato col sintetico-comparativo	
	T	1	2	3		Corte CRT (m ²)	Terrazza TRZ (m ²)	Ballatoi BLT (m ²)		unitario (€/m ²)	per unità immobiliare (€.)
UFF1	T	1	2	3	2.209,65	927,05	843,15	213,20	2.407,99	950,00	2.287.500,00
AUT2	T				975,50	512,35			1.026,74	700,00	718.500,00
UFF5	T	1	2	3	2.052,55	17,00	1.088,20	157,70	2.178,84	950,00	2.069.500,00
CRS6	T				1.321,85				132,19	950,00	125.500,00
UFF7	T	1			1.153,70	226,10		36,65	1.167,13	950,00	1.108.500,00
LAV10	T				376,00	0,00		0,00	376,00	700,00	263.000,00
DEP10	T				1.937,50	549,70		0,00	539,35	950,00	512.000,00
UFF11		1			793,25			40,40	797,29	950,00	757.000,00
UFF12		1			901,85			36,35	856,44	950,00	813.500,00
UFF13		1			600,85			46,40	588,94	950,00	559.000,00
UFF14			2		411,20			20,45	413,25	950,00	392.500,00
UFF15			2		383,35			19,95	385,35	950,00	366.000,00
UFF16			2		2.076,75			119,40	2.022,24	950,00	1.921.000,00
LST17				3	3.204,60				320,46	950,00	304.000,00
la stima diretta del più probabile valore venale del plesso uffici "Motorizzazione"											12.197.500,00

TABELLA6 - il più probabile valore venale del compendio immobiliare stimato con il metodo sintetico – comparativo, per comparazione diretta

Pertanto, il sottoscritto C.T. ritiene che il più probabile valore di mercato totale del plesso uffici "Motorizzazione", costituente il patrimonio immobiliare della società proponente, in condizioni di piena regolarità urbanistica ed edilizia e riferito temporalmente all'attualità, sia stimabile con il metodo diretto sintetico comparativo uguale in c.t. ad €.12.197.000,00 (euro dodicimilionicentonovantasettemila/00).-----

12. Si passa adesso alla formazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in argomento utilizzando il metodo comparativo indiretto (per cui la comparazione non avviene in maniera immediata) per capitalizzazione diretta del reddito netto, spostando il paradigma della comparazione dal segmento di mercato reale di interesse ad altro

il C.T.U. dott. ing. Paolo Parisi - 95127 Catania, via Cagliari n°8
 < paolo.parisi2@ingpec.eu > < p.parisi@mppassociati.it >

parametro coincidente con il *tasso di capitalizzazione*. -----

Anche per tale stima orientata al reddito si assume quale parametro tecnico

l'unità di superficie commerciale. -----

Utilizzando i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della

A.d.E. in ordine sia ai canoni e sia ai prezzi di mercato dei beni riferiti allo

stesso segmento (di mercato) relativi al 2° semestre dell'anno 2017

(FIGURA4), è possibile determinare il canone medio annuo unitario ed il

valore medio unitario da porre in relazione per calcolare il *tasso medio* di

capitalizzazione. -----

Considerato che il reddito netto si calcola sottraendo le *spese di esercizio*

(quali quote di ammortamento, spese di manutenzione, spese per l'assicurazione,

spese di gestione, oneri fiscali e quant'altro) dal reddito lordo -formato dal

canone di locazione (e da altre eventuali entrate)-, nella fattispecie concreta

l'ammontare delle spese di esercizio viene stimata sinteticamente in

un'aliquota percentuale del canone (per superficie lorda) annuale nella misura

del « 30% » per le uu.ii. destinate ad uffici nonché pari al « 25% » per

l'autorimessa ed al « 20% » per il laboratorio lavanderia. -----

Quindi, il valore medio del *saggio di capitalizzazione netto* è stimabile

uguale a «3,15%» [=0.045*(1-0.30)*100] per gli uffici, a «3,85%» [=0.048*(1-

0.20)*100] per l'autorimessa ed a «4,70%» [=0.0627*(1-0.25)*100] per il

laboratorio lavanderia. -----

Operando sui predetti valori del *saggio di capitalizzazione medio netto* le

seguenti opportune correzioni per influenze ascendenti e precisamente:-----

- quella commisurata all'incidenza dell'area ad uso ufficio (categoria A/10)

attualmente *sfitto* risultante uguale al 28% (TABELLA5), che induce una varianza in aggiunta pari a «0,15» per «difficoltà di locazione con conseguenti aree di sfitto non determinabili nella stima dei redditi futuri», -

- quella connessa alle dimensioni degli spazi scoperti accessori risultanti «minori di $1/5 \div 1/6$ delle superfici utili coperte», che determina in tutte le uu.ii. da stimare una varianza ascendente uguale a «0,05»,-----
si ottiene che il *saggio di capitalizzazione netto* è stimabile uguale a « 3,30 % » per gli uffici, a « 3,90% » per l'autorimessa AUT2 ed a « 4,75% » per il laboratorio LAV10.-----

Tenuto conto di quanto avanti rappresentato in ordine alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quantitative e qualitative, correlate alle uu.ii. *de quibus*, sulla scorta delle informazioni assunte durante le predette indagini svolte in ordine al mercato immobiliare locale, sia nella zona in esame sia nelle zone limitrofe afferenti allo stesso comprensorio del complesso edilizio *de quo*, si ritiene equo stimare il valore del canone di locazione unitario mensile uguale a 4,00 €/m²/mese per gli uffici, a 2,70 €/m²/mese per l'autorimessa AUT2 ed a 3,50 €/m²/mese per il laboratorio LAV10. ----

Stante le *superfici convenzionali vendibili ragguagliate* sopra computate nella TABELLA3, tenuto conto che nelle uu.ii. sussiste lo stato di conservazione *normale*, applicando i superiori valori unitari nonché i valori del *saggio di capitalizzazione netto* avanti stimato per le uu.ii. secondo la destinazione d'uso, si ottengono i più probabili valori venali attuali delle unità immobiliari componenti il plesso uffici "Motorizzazione", calcolati nella sottostante TABELLA7, incluse le aree libere scoperte.-----

Codice u.i.	Piani				Superficie Lorda Totale SLT (m ²)	Corte CRT (m2)	Pertinenze		Superficie Lorda ragguagliata (m ²)	Valore venale stimato per capitalizzazione del reddito netto Rn			
	T	1	2	3			Terrazza TRZ (m ²)	Ballatoi BLT (m ²)		Saggio r _n di capitalizzazione	unitario (€/m ² x mese)	Costi di esercizio	per unità immobiliare (€.)
UFF1	T	1	2	3	2.209,65	927,05	843,15	213,20	2.407,99	3,30%	4,00	30%	2.451.500,00
AUT2	T				975,50	512,35			1.026,74	3,90%	2,70	20%	682.000,00
UFF5	T	1	2	3	2.052,55	17,00	1.088,20	157,70	2.178,84	3,30%	4,00	30%	2.218.000,00
CR56	T				1.321,85				132,19	3,30%	4,00	30%	134.500,00
UFF7	T	1			1.153,70	226,10		36,65	1.167,13	3,30%	4,00	30%	1.188.000,00
LAV10	T				376,00	0,00		0,00	376,00	4,75%	3,50	25%	249.000,00
DEP10	T				1.937,50	549,70		0,00	539,35	3,30%	4,00	30%	549.000,00
UFF11		1			793,25			40,40	797,29	3,30%	4,00	30%	811.500,00
UFF12		1			901,85			36,35	856,44	3,30%	4,00	30%	872.000,00
UFF13		1			600,85			46,40	588,94	3,30%	4,00	30%	599.500,00
UFF14			2		411,20			20,45	413,25	3,30%	4,00	30%	420.500,00
UFF15			2		383,35			19,95	385,35	3,30%	4,00	30%	392.000,00
UFF16			2		2.076,75			119,40	2.022,24	3,30%	4,00	30%	2.059.000,00
LST17				3	3.204,60				320,46	3,30%	4,00	30%	326.000,00
la stima indiretta del più probabile valore venale del plesso uffici "Motorizzazione"													12.952.500,00

TABELLA7 -il più probabile valore venale del compendio immobiliare stimato con il metodo indiretto, per capitalizzazione del reddito netto

Pertanto, lo scrivente C.T. ritiene che il più probabile prezzo di mercato attuale del compendio immobiliare, in condizioni di piena regolarità urbanistica ed edilizia, sia stimabile con il metodo comparativo indiretto per capitalizzazione del reddito netto uguale in c.t. ad **€. 12.950.000,00** (euro dodicimilioninovecentocinquanta/00).-----

13. In definitiva, considerato che la distanza tra i due valori di mercato avanti stimati per l'intero complesso edilizio risulta contenuta nella misura del **5,81%** (=12.197.000,00/12.950.000,00), questo C.T. ritiene congruo computare il prezzo di ciascuna delle unità immobiliari componenti calcolando la media dei valori avanti attribuiti alla singola u.i. secondo i due predetti metodi di stima, come esplicitato nella sottostante **TABELLA8**. -----

Di tal che, il più probabile prezzo di mercato complessivo

dell'organismo immobiliare della proponente [REDACTED]

denominato "Motorizzazione" è stimabile, in cifra tonda, uguale ad €.

12.570.000,00 (euro dodicimilionicinquecentosettantamila/00), di cui

€ 11.615.000,00 riguardano la maggiore porzione immobiliare destinata ad

uso "uffici", comprensiva dei locali principali nonché dei locali accessori e

delle aree pertinenziali ed affini, coperte e scoperte. -----

Codice u.i.	Piani				Superficie Lorda Totale SLT (m ²)	Pertinenze			Superficie Lorda raggugliata (m ²)	Valore venale stimato		
	T	1	2	3		Corte CRT (m ²)	Terrazza TRZ (m ²)	Ballatoi BLT (m ²)		metodo diretto (€.)	metodo indiretto (€.)	definitivo = media (€.)
UFF1	T	1	2	3	2.209,65	927,05	843,15	213,20	2.407,99	2.287.500,00	2.451.500,00	2.369.000,00
AUT2	T				975,50	512,35			1.026,74	718.500,00	682.000,00	700.000,00
UFF5	T	1	2	3	2.052,55	17,00	1.088,20	157,70	2.178,84	2.069.500,00	2.218.000,00	2.143.000,00
CRS6	T				1.321,85				132,19	125.500,00	134.500,00	130.000,00
UFF7	T	1			1.153,70	226,10		36,65	1.167,13	1.108.500,00	1.188.000,00	1.148.000,00
LAV10	T				376,00	0,00			376,00	263.000,00	249.000,00	256.000,00
DEP10	T				1.937,50	549,70			539,35	512.000,00	549.000,00	530.000,00
UFF11		1			793,25			40,40	797,29	757.000,00	811.500,00	784.000,00
UFF12		1			901,85			36,35	856,44	813.500,00	872.000,00	842.000,00
UFF13		1			600,85			46,40	588,94	559.000,00	599.500,00	579.000,00
UFF14			2		411,20			20,45	413,25	392.500,00	420.500,00	406.000,00
UFF15			2		383,35			19,95	385,35	366.000,00	392.000,00	379.000,00
UFF16			2		2.076,75			119,40	2.022,24	1.921.000,00	2.059.000,00	1.990.000,00
LST17				3	3.204,60				320,46	304.000,00	326.000,00	315.000,00
complessivo del plesso uffici "Motorizzazione" =												<u>12.571.000,00</u>
la stima del più probabile valore venale	della porzione UFF1, UFF5, CRS6, UFF7, DEP10, UFF11-UFF16, LST17 stimata ad uso uffici =											11.615.000,00
	della porzione AUT2 stimata ad uso autorimessa =											700.000,00
	della porzione LAV10 stimata ad uso laboratorio =											256.000,00

TABELLA8 -il più probabile prezzo di mercato definitivo stimato per le uu.ii. del plesso uffici "Motorizzazione", indicato nel piano di concordato

le Conclusioni

Con quanto sopra esposto in questa *relazione tecnica definitiva* il

sottoscritto C.T. della procedura ritiene di aver compiutamente risposto al

mandato conferitogli.-----

il C.T.U. dott. ing. Paolo Parisi - 95127 Catania, via Cagliari n°8
 <paolo.parisi2@ingpec.eu> <p.parisi@mppassociati.it>

Si evidenzia che nelle planimetrie raccolte negli *ALLEGATI C2-A+E* sono segnate in rosso le variazioni rilevate rispetto a quanto riprodotto nelle planimetrie catastali. -----

Si segnala pure che a completamento della pratica edilizia aperta per il frazionamento della u.i. registrata al sub.10 in due unità immobiliari con parziale cambio di destinazione d'uso -da *uffici* a *lavanderia*- e, quindi, per il rilascio del relativo certificato di agibilità, si dovrà porre in essere anche la relativa variazione catastale, con produzione delle planimetrie catastali delle nuove uu.ii. così generate e cambio di categoria della u.i. di minore consistenza, destinata a lavanderia. -----

Nella superiore TABELLA 8 è riportato il più probabile prezzo di mercato attuale di ciascuna delle *unità immobiliari* componenti l'organismo immobiliare da stimare oggetto del mandato. -----

Il valore commerciale complessivo attestato all'attualità del predetto patrimonio immobiliare della proponente [REDACTED] nello attuale stato di conservazione normale nonché di piena regolarità urbanistica ed edilizia, ammonta in cifra tonda ad €. 12.570.000,00 (euro dodicimilionicinquecentosettantamila/00), di cui €. 11.615.000,00 competono alla maggiore porzione immobiliare destinata ad uso "*uffici*". ---

Per gli ulteriori particolari relativi alle argomentazioni estimative concernenti ciascuna unità immobiliare si rimanda ai vari *punti* delle *sezioni* di questa relazione tecnica definitiva. -----

gli Allegati

Sono *allegati* della presente relazione i seguenti documenti ed elaborati

tabellari, grafici e fotografici, che ne costituiscono imprescindibile parte integrante:-----

ALLEGATO A0 -Verbale delle operazioni peritali, composto da n°7 pagine manoscritte; ALLEGATO A1 -Comunicazione conferimento incarico da Commissario giudiziale, giusta pec del 22/01/2018; ALLEGATO A2 - Conferma accettazione incarico, depositata in data 24/01/2018; ALLEGATO A3 -Istanza di accesso agli atti UTC -Urbanistica del comune di Catania, prot.n.39527 del 29/01/2018; ALLEGATO A4 -Istanza di autorizzazione del collaboratore di fiducia per l'attività strumentale, vistata il 29/01/2018; ALLEGATO A5 -Nota di trasmissione della pre-relazione (firmata digitalmente) al Commissario giudiziale, giusta pec del 22/02/2018; ALLEGATO A6 -Nota pec di trasmissione documentazione dal c.t. di parte [REDACTED]; ALLEGATO B1 - Estratto della visura catastale per soggetto [REDACTED] limitato al fg.39 part.1543 del comune di Catania; ALLEGATO B2 -Visura catastale storica a campione per sub.1 di part.1543 fg.39; ALLEGATO B3 -Elaborato planimetrico ed elenco subalterni part.1543 fg.39; ALLEGATO B4A-M -Planimetrie catastali delle uu.ii.uu. ai subb. 1-2-5-7-10-11-12-13-14-15-16; ALLEGATO B5 -Copia del certificato di agibilità del complesso edilizio denominato "Motorizzazione"; ALLEGATO B6 -Copia del titolo di provenienza dell'area di sedime; ALLEGATO B7 -Titoli abilitativi [REDACTED] plesso "Motorizzazione"; ALLEGATO BA1 -Copia dei contratti di locazione delle uu.ii.uu.; ALLEGATO BA2 -Attestazioni locazioni cessate, subb.11-13-15; ALLEGATO BB1 - Attestazione importo canone di locazione corrisposto da Poste Italiane; ALLEGATO BB2 -Prospetto contabile delle locazioni in loco della Regione

Siciliana; ALLEGATO BC1 -S.C.I.A. per frazionamento e cambio di destinazione d'uso parziale della u.i. sub.10-SILA; ALLEGATO BC2 -Tavole progettuali della S.C.I.A., rapp.1:100; ALLEGATO BC3 -Documentazione a corredo della S.C.I.A.; ALLEGATO BD1 -Prospetto valori OMI 2017/1° semestre per zona D1, destinazione terziaria; ALLEGATO BD2 -Prospetto valori OMI 2017/1° semestre per zona D1, destinazione residenziale; ALLEGATO BD3 -Prospetto valori OMI 2017/1° semestre per zona D1, destinazione produttiva; ALLEGATO BD4 -Prospetto valori OMI 2017/1° semestre per zona D1, destinazione commerciale; ALLEGATO C1A÷M -Piante per computo delle superfici delle uu.ii. e relative entità pertinenziali; ALLEGATO C2A÷E -Planimetrie catastali aggiornate subb.2-7-10-12-14; ALLEGATO C3 -Tavola delle uu.ii. con carenze di aero-illuminazione; ALLEGATO D -N° 301 (trecentouno) elaborati fotografici dei luoghi; ALLEGATO E -Parcella onorario e spese, con quadri di calcolo e ricevute. ----
Inferiormente, è riportata la completa elencazione delle FIGURE e delle TABELLE predisposte a corredo di questa relazione scritta, atte a sintetizzare taluni aspetti ed a qualificarne i contenuti con argomentazioni di ordine grafico e fotografico: -----

FIGURA1 -la localizzazione dell'organismo immobiliare "Motorizzazione";-----

FIGURA2 -distribuzione ai piani dei subalterni identificativi delle uu.ii.;-----

FIGURA3 -le uu.ii. con ridotto rapporto aero-illuminante;-----

FIGURA4 -le quotazioni O.M.I. 2° sem. 2017 per uu.ii. in zona D1 -Catania;-----

TABELLA1 -i parametri catastali delle uu.ii.;-----

TABELLA2 -la descrizione delle uu.ii. e delle relative pertinenze;-----

TABELLA3 -la superficie delle uu.ii. ragguagliata per pertinenze;-----



<u>TABELLA4</u>	<i>-le reali condizioni delle uu.ii. dell'organismo edilizio;-----</i>
<u>TABELLA5</u>	<i>-le aree coperte lorde locabili del plesso uffici "Motorizzazione".-----</i>
<u>TABELLA6</u>	<i>-il più probabile valore venale del compendio immobiliare stimato con il metodo sintetico – comparativo, per comparazione diretta; ---</i>
<u>TABELLA7</u>	<i>-il più probabile valore venale del compendio immobiliare stimato con il metodo indiretto, per capitalizzazione del reddito netto; -----</i>
<u>TABELLA8</u>	<i>-il più probabile prezzo di mercato definitivo stimato per le uu.ii. del plesso uffici "Motorizzazione", indicato nel piano di concordato. ----</i>

Catania, 18 aprile 2018

il C.T. dott. ing. Paolo Parisi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

il C.T.U. dott. ing. Paolo Parisi - 95127 Catania, via Cagliari n°8
< paolo.parisi2@mqpec.eu > < p.parisi@mppassociati.it >

PAGINA 28 DI 28