

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZ. FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO **[REDACTED]** SRL

PROC. N. 7/2014 REG. FALL.

G.D. DOTT.SSA LAURA RENDA

COMMISSARIO GIUDIZIALE: AVV. MARIA CRISTINA GRASSI

PERIZIA DI STIMA
DEI BENI IMMOBILI DELLA SOCIETA'

ELABORATO:	OGGETTO:
1	RELAZIONE DI STIMA

DATA: 14.10.2014

DOTT. ING. ALBERTO MELI

VIA PADOVA, 41 - 95127 CATANIA

TEL. 095.435374 339.6295483 FAX 095.69431140

email: albertomeli@videobank.it pec: ing.albertomeli@pec.it

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZ. FALLIMENTARE
CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED]
PROC. N. 7/2014 REG. FALL.

G.D. DOTT.SSA LAURA RENDA
COMMISSARIO GIUDIZIALE: AVV. MARIA CRISTINA GRASSI

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DELLA SOCIETA'

1. PREMESSE - CONTENUTO E STRUTTURA DELLA PERIZIA

Con provvedimento del 20.8.2014 il Giudice Delegato della procedura in epigrafe, su istanza del Commissario Giudiziale, mi ha conferito l'incarico di *"effettuare la stima degli immobili di proprietà della società"* ricorrente [REDACTED]

Gli immobili di proprietà della detta società sono quelli di seguito elencati:

Nel COMUNE DI PIEDIMONTE ETNEO (CT):

1. LOCALE SITO IN PIEDIMONTE ETNEO VIA BARDELLE S.N.;
2. CASETTA IN CORSO DI COSTRUZIONE CON LOTTO DI TERRENO, SITA IN C.DA MUNAFÒ;
3. QUOTA INDIVISA DI 9/15 DI ANTICO FABBRICATO DIRUTO CON TERRENO ANNESSO, SITO IN C.DA TAVOLA;
4. TERRENO AGRICOLO SITO IN C.DA TAVOLA, FG. 32 P.LLE 269, 284, 280, 288;
5. TERRENO AGRICOLO SITO IN C.DA TAVOLA, FG. 32 P.LLE 281 E 351;

Nel COMUNE DI CALATABIANO (CT):

6. LOCALE SOTTOTETTO UBICATO IN UN EDIFICIO SITO NELLA 1^A TRAVERSA DI VIA VITTORIO VENETO.

Al fine di adempiere al mandato,

- è stata presa visione della documentazione agli atti della procedura fornitami dal Commissario Giudiziale;
- insieme al detto Commissario ed ai responsabili della Società [REDACTED] in data **18.9.2014** ci si è recati presso la sede della Società, nel comune di Piedimonte, e qui è stata **acquisita la documentazione urbanistica** (Elab. 3) relativa agli immobili da stimare, nonché i titoli di provenienza (Elab. 4);
- successivamente, alla presenza del Sig. [REDACTED] **sono stati visitati tutti gli immobili** ed eseguiti i necessari rilievi ed una documentazione fotografica (Elab. 2);
- è stata quindi esaminata la documentazione prodotta ed acquisite, presso l'Agenzia del Territorio, le **visure catastali aggiornate** e le **planimetrie catastali degli immobili** (Elab. 3):
- sono stati esaminati i **titoli di provenienza** (Elab. 4) ed effettuate le **ispezioni ipotecarie** (Elab. 5) al fine di ricostruire la continuità del possesso nel ventennio e verificare l'eventuale presenza di formalità che possano influire sul valore dei beni;
- è stata redatta la **presente relazione** nella quale:
 - ✓ sono stati elencati gli immobili, indicandone ubicazione, confini e dati catastali;
 - ✓ è stata accertata la regolarità urbanistica e verificata la conformità, o meno, delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi;
 - ✓ è stata ricostruita la titolarità ed individuate altresì le formalità pregiudizievoli a carico di ciascun immobile;
 - ✓ sono state descritte le caratteristiche peculiari di ogni cespite utili per la valutazione;
 - ✓ è stata infine effettuata la stima del *"più probabile valore di mercato"*.

2. METODOLOGIE APPLICATE PER LA STIMA

La ricerca del *più probabile valore di mercato* è stata elaborata, per alcuni beni, col procedimento di stima "*per comparazione*", per altri col metodo del "*valore di trasformazione*".

Il procedimento "*per comparazione*" consente di stimare il valore di mercato mediante il confronto di determinati *parametri* (€/mq, L./vano, €/Ha, ecc..) applicati per determinare il prezzo di compravendite già avvenute e riguardanti immobili con caratteristiche analoghe a quelle dei cespiti da stimare.

Al fine di individuare i detti parametri è stato effettuato un rilevamento di dati mediante contatti con privati e agenzie immobiliari e la consultazione della vasta produzione di pubblicazioni del settore, disponibile anche on-line. L'indagine è stata inoltre supportata, per i fabbricati, dell'esame delle banche dati delle *Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*, che l'*Agenzia del Territorio* pubblica ogni semestre sul proprio sito internet.

Va precisato l'effettivo *prezzo di scambio* di una compravendita risente di innumerevoli fattori contingenti, legati al momento della pattuizione del prezzo, ed è quindi sensibilmente condizionato, non soltanto dalle caratteristiche oggettive del bene e dal momentaneo andamento del mercato, ma anche dall'individuale percezione che l'acquirente avrà del bene stesso, oltre che, ovviamente, dalla necessità del venditore di chiudere, più o meno rapidamente, la trattativa.

Quanto sopra rende generalmente complesso il procedimento di stima, ancor più se essa è riferita all'attuale momento attraversato dal mercato immobiliare, caratterizzato da una forte contrazione delle compravendite e dalla riduzione dei valori degli immobili. Ed è evidente che anche l'approccio più rigoroso, che considera solo beni e dati omogenei, può lasciare spazio a differenze, anche significative, nella qualità delle informazioni e nelle caratteristiche fisiche ed

economiche di riferimento da utilizzare nel processo di stima. Per tale motivo risulta necessario il ricorso a processi di “aggiustamento”, al fine di incrementare il grado di omogeneità del campione dei dati di raffronto ed individuare, più che singoli valori, “range di valori” all’interno dei quali collocare quelli dei beni da stimare, pervenendo al *più probabile valore venale di ciascuno di essi*.

Il parametro posto alla base di ciascuna valutazione è stato identificato:

- nel caso dei fabbricati, col valore per l'unità di superficie, applicato alle superfici commerciali definite secondo la Norma UNI 10750 (“Criteri per il calcolo delle superfici commerciali”);
- per i fondi agricoli, con il valore unitario della superficie catastale di ciascun fondo.

Il metodo del “valore di trasformazione”, che consiste nel valutare un bene, ovviamente suscettibile di essere trasformato, stimando la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa, è stato utilizzato per gli immobili in corso di costruzione (la casetta di c.da Munafò) e per quelli la cui appetibilità sul mercato è rappresentata dalla possibilità di trasformazione e sfruttamento della cubatura dell'esistente (è il caso del locale di via Bardelle, per il quale è stata presentata istanza di concessione edilizia per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione ad uso residenziale; nonché quello dell'antico palmento con casa padronale ormai diruto, ubicato in c.da Tavola di Piedimonte Etneo e del locale sottotetto nel comune di Calatabiano, per il quale è stata già autorizzata la trasformazione in locale abitabile).

3. UBICAZIONE E CONFINI - DATI UTILI PER LA STIMA - PROVENIENZA E FORMALITÀ - REGOLARITÀ URBANISTICA E CONFORMITÀ DELLE PLANIMETRIE CATASTALI - VALUTAZIONI

3.1 LOCALE SITO IN PIEDIMONTE ETNEO VIA BARDELLE S.N.

3.1.1 UBICAZIONE - CONFINI - DATI UTILI PER LA STIMA

L'immobile è **ubicato** in C.da Castellacci, nella periferia est dell'abitato di Piedimonte Etneo, lungo la SS120 nelle immediate vicinanze del casello autostradale di Fiumefreddo.

Confina: ad est con la via Bardelle, dalla quale ha accesso; a sud con contigua unità immobiliare; ad ovest e nord, con terreni di altre proprietà.

Si tratta della **porzione nord di un fabbricato** di antica costruzione, con struttura in muratura di pietrame; precisamente, la porzione originariamente adibita a palmento, composta da due grandi ambienti di differente altezza (il più grande con altezza media di circa mt 5,60, il secondo, ove probabilmente si trovavano le vasche per la pigiatura, con altezza media di circa mt 3,60).

La superficie complessivamente coperta è di circa 130 mq; sul lato nord è altresì presente una piccola corte estesa circa mq 40,00.

Allo stato, le condizioni del fabbricato non sono buone, perché la muratura di pietrame appare gravemente lesionata e necessiterebbe di opere di consolidamento.

Vi sono già in corso lavori di ristrutturazione, di cui si dirà nel seguito, mediante i quali i due ambienti sono stati portati al medesimo livello ed il tetto è stato ricostruito ex-novo con struttura in legno lamellare.

3.1.2 DATI CATASTALI

L'immobile risulta così contraddistinto al **Catasto Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo**:

Fg. 35, p.lla 97, sub 6, Cat. C/2, cons. 101 mq,

Via Bardelle SN, piano T

in testa [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietà per 1/1.

3.1.3 TITOLARITÀ DEI BENI E PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla [REDACTED] giusta **atto di compravendita del 30.12.2010** (All. 4.1) rogato dal Notaio Grazia Maria Rita Terranova di Santa Teresa di Riva, rep. n. 34331, racc. n. 16677, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 20.1.2011 ai nn. 2593/1832, da potere di [REDACTED] rogato a [REDACTED] [REDACTED]

Dal sopracitato atto si evince che a [REDACTED] l'immobile era pervenuto con **atto di compravendita del 29.6.1992** rogato dal Notaio Francesco Giamporcuro di Fiumefreddo di Sicilia, rep. n. 9938, registrato a Giarre il 20.7.1992 al n. 1654, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 3.8.1992 ai nn. 31652/22718, da potere di [REDACTED]

Risulta così ricostruita la titolarità del bene nel ventennio.

3.1.4 FORMALITÀ

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 3.10.2014 (All. 5.1) si evince che **sull'immobile in oggetto**, fatta eccezione per il decreto di ammissione all'odierno concordato preventivo, **non gravano formalità pregiudizievoli**. L'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 28/6/1996 ai nn. 21076/2353 risulta infatti **cancellata** in data 04/03/2008, mentre per l'**atto di pignoramento immobiliare** trascritto il 24.7.1998 ai nn.

23547/18445 risulta **annotata la cancellazione** in data 23.11.2010 n. 9342 e in data 29.11.2010 n. 9471.

3.1.5 REGOLARITÀ URBANISTICA E CONFORMITÀ DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI

L'immobile in esame è di antica costruzione e non ho quindi ritenuto di effettuare indagini circa la sua originaria regolarità urbanistica.

Attualmente vi sono però in corso lavori, per i quali, in data 21.1.2013, con nota prot. 1177 (Elab. 3.1), la ditta [REDACTED] srl ha inoltrato al Sindaco del Comune di Piedimonte Etneo istanza di concessione edilizia per l'esecuzione di *"ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso"* per la realizzazione di un' unità abitativa a due elevazioni all'interno dell'originaria volumetria. Per il detto progetto la Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania, con provvedimento del 30.5.2013, prot. n. 10013 ha espresso parere favorevole condizionato al rispetto di alcune prescrizioni.

Pur non essendo ancora stata rilasciata la detta concessione edilizia da parte del Comune, quindi **in assenza di titolo urbanistico, i lavori hanno avuto comunque inizio** e pertanto, **allo stato, l'immobile non si trova in situazione urbanisticamente regolare**.

Le opere a tutt'oggi in corso, tuttavia, per la loro natura, possono ancora qualificarsi come interventi eseguibili in assenza di concessione e potrebbero quindi essere regolarizzate, sia urbanisticamente, sia dal punto di vista strutturale. Esse consistono infatti:

- in uno scavo interno al fabbricato, per i quali potrebbe effettuarsi una *comunicazione tardiva di opere interne* ex art. 9 L.R. 37/85;
- nella ricostruzione del tetto, che potrebbe essere regolarizzata con

autorizzazione edilizia mediante la procedura prevista dall' art. 36 del D.P.R. 380/2011 (ex art. 13 L.R. 47/85).

Non è escluso, tuttavia, che l'attuale **situazione urbanistica irregolare** possa **comportare un impedimento per la libera commercializzazione del bene** o, quantomeno, possa **limitarne l'appetibilità sul mercato**. E' certo comunque che la regolarizzazione urbanistica comporterà dei costi di cui si terrà conto nella valutazione.

La **planimetria catastale** raffigura lo stato dei luoghi così come si trovava prima degli intervento di scavo attualmente in corso.

3.1.6 VALUTAZIONE

E' evidente che l'appetibilità sul mercato del bene in esame, più che dal suo stato attuale, è rappresentato dalle potenzialità di trasformazione dello stesso, proprio in relazione al progetto in corso di approvazione di cui si è innanzi detto. E' pertanto corretto stimarne il valore col metodo del "*valore di trasformazione*", ossia come *valore residuo* tra il valore di mercato che assumerà il bene all'esito della trasformazione ed i costi complessivi necessari a quest'ultima, mediante la formula:

$$V_t = V_{mp} - K_{tr} - U_{tile}$$

dove:

V_t = **valore di trasformazione**

V_{mp} = **valore di mercato post trasformazione** che, dalle indagini di mercato, può assumersi, per l'area in esame ed in base alle caratteristiche della realizzanda unità a destinazione residenziale, pari ad €/mq 1.300,00;

Ktr = **costi complessivi** che dovranno essere sostenuti per effettuare la trasformazione, comprensivi delle seguenti voci:

- **costo di costruzione**, dato dal prodotto del “costo parametrico indice” che, in ragione della tipologia edilizia, assumeremo pari ad €/mq 700,00, per la consistenza dell’opera in progetto che, nel nostro caso, identificheremo con la “superficie lorda pavimentata” (s.l.p.), dei due piani della nuova unità, pari a circa 250,00 mq;
 - **oneri di urbanizzazione, contributo sul costo di costruzione e imposte**, che possono mediamente assumersi pari al 5% del costo di costruzione;
 - **competenze professionali**, per progetto, direzione lavori, sicurezza, contabilità e collaudi, che assumeremo pari al 10% del costo di costruzione;
 - **oneri finanziari**, consistenti negli interessi sulle anticipazioni di capitale. Tali oneri devono essere calcolati su tutti i costi precedentemente elencati, praticando un opportuno saggio di interesse sui capitali impegnati, che assumeremo pari al 3% e che applicheremo a tutto il periodo di realizzazione dell’opera; periodo che, coerentemente con le dimensioni della stessa, abbiamo stimato in 24 mesi.
- Supporremo altresì che i capitali di prestito vengano erogati gradualmente nel tempo, secondo stati d’avanzamento dei lavori,

fino al completamento dell'opera e, ai fini del calcolo, assumeremo che l'intero costo sia idealmente concentrato all'incirca in un momento corrispondente ai 3/5 dell'intera durata dei lavori. Pertanto, avendo assunto per tale durata, un periodo di 24 mesi, ipotizzeremo il costo concentrato al 14,4° mese e quindi generante interessi passivi per i successivi 9,6 mesi.

- **spese generali.** Esse comprendono un complesso di voci che costituiscono, nel loro insieme, la gestione dell'operazione e sono: le analisi e le ricerche di mercato necessari ad orientare la progettazione, la gestione dell'appalto, le spese legali ed i rapporti con gli Enti. Il loro costo può essere assunto complessivamente della misura del 2,50% sul totale delle voci precedenti.

Utile = **utile imprenditoriale**, consistente nel tornaconto dell'intera operazione e stimabile nella misura del 30% del capitale impegnato.

Passando quindi ai **conteggi** si ottiene:

Vmp = €/mq 1.300,00 x 250,00 mq =	€	325.000,00
Ktr =		
cc = €/mq 700,00 x mq 250,00 =	€	175.000,00
oneri e imposte = 5% del cc =	€	8.750,00
competenze professionali = 10% del ccc =	€	17.500,00
oneri finanziari sul cc = cc x (1,03 ^(9,6/12) - 1) =	€	4.187,55

oneri finanziari = comp. professionali x $(1,03^{(9,6/12)} - 1) =$ € 418,75

spese generali (2,50%) = € 5.146,41

€ 211.002,71

Utile = 30% del costo totale Ktr = € 63.300,81

Vt = Vmp - Ktr - Utile = € 50.696,48

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sul valore sopra determinato si ritiene di operare una **detrazione del 10%** per tener conto della **situazione urbanistica dell'immobile, ad oggi non regolare**, sia per le possibili difficoltà che potrebbero incontrarsi nella commercializzazione dello stesso, sia per le spese tecniche ed i tempi necessari per la regolarizzazione.

In conclusione, il più probabile valore di mercato del

LOCALE SITO IN PIEDIMONTE ETNEO VIA BARDELLE S.N.

È, IN CIFRA TONDA, PARI AD

€ 45.000,000 (EURO QUARANTACINQUEMILA/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**3.2 CASSETTA IN CORSO DI COSTRUZIONE CON LOTTO DI TERRENO, SITA IN
PIEDIMONTE ETNEO C.DA MUNAFÒ**

3.2.1 UBICAZIONE - CONFINI - DATI UTILI PER LA STIMA

L'immobile è **ubicato** in C.da Munafò, a nord ovest del Comune di Piedimonte Etneo, al confine col territorio di Linguaglossa. Si tratta di una casetta, in corso di costruzione giusta progetto edilizio di cui si dirà appresso, edificata previa demolizione di un antico fabbricato rurale diruto, con un lotto di terreno di circa 3.000 mq, diviso in due da un canale di scolo.

Confina: con strada vicinale II, con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED]

[REDACTED] proprietà [REDACTED] salvi migliori confini.

I lavori sono completi per circa il 50%, essendo state ultimate le strutture, la copertura ed i muri perimetrali.

La superficie commerciale è di circa 40 mq. Il lotto di pertinenza è di circa 2.500,00 mq.

3.2.2 DATI CATASTALI

L'immobile risulta così contraddistinto al **Catasto del Comune di Piedimonte Etneo**:

Catasto Terreni:

Fg. 1, p.lla 285, seminativo, sup. are 02 ca 96

Fg. 1, p.lla 286, vigneto, sup. are 15 ca 40

Fg. 1, p.lla 513, seminativo, sup. are 09 ca 99

tutte in testa a:

[REDACTED] r.l. con sede in [REDACTED] proprietà per 1/1

Catasto Fabbricati (la nuova costruzione non risulta ancora accatastata nella configurazione attuale ed il fabbricato censito in Catasto è ancora quello preesistente):

Fg. 1, p.lla 514, unità collabente,

Contrada Munafò SN, piano T

in testa a:

[REDACTED] s.r.l. con sede in [REDACTED] proprietà per 1/1.

3.2.3 TITOLARITÀ DEI BENI E PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla [REDACTED] s.r.l. giusta **atto di compravendita del**

23.8.2011 (All. 4.2), rogato dal Notaio Anna Ventura di Sant'Angelo di Brolo, Rep. n. 24,

Racc. n. 22, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 9.9.2011 ai nn.

45601/32793, da potere di [REDACTED]

A questi ultimi era pervenuto, a ciascuno per la metà indivisa, giusta **atto di compravendita del 16.1.2001**, rogato dal Notaio Francesco Giamporcuro di Fiumefreddo, Rep. n. 38421, registrato a Giarre il 2.2.2001 al n. 238, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 13.2.2001 ai nn. 5021/3803, da potere di [REDACTED]

A [REDACTED] era pervenuto con **atto di compravendita del 12.1.1959**, rogato dal Notaio A. Barbagallo, registrato al n. 936, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 15.1.1959 ai nn. 1378/1172, da potere di [REDACTED]

Risulta così ricostruita la titolarità del bene nel ventennio.

3.2.4 FORMALITÀ

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 3.10.2014 (All. 5.2) si evince che **sull'immobile in oggetto**, oltre al decreto di ammissione all'odierno concordato, **gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:**

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**, trascritto il **15.2.2005** ai nn. 12678/6692, consistente in un **atto di vincolo a parcheggio** relativo ad una vecchia concessione edilizia rilasciata in data 16.3.2005 n. 14/05, i cui lavori non

furono mai avviati. Tale formalità deve essere pertanto cancellata;

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio, trascritto il 19.2.2013 ai nn. 604/465**

(Elab. 3.3), consistente nel **nuovo atto di vincolo a parcheggio** relativo all'attuale concessione edilizia n. 6 del 26.3.2013.

3.2.5 REGOLARITÀ URBANISTICA E CONFORMITÀ DELLA PLANIMETRIA CATASTALE

ALLO STATO DEI LUOGHI

Per la costruzione in corso di esecuzione è stata rilasciata dal Comune di Piedimonte Etneo, in data 26.3.2013, la Concessione edilizia n. 6, relativa a "*lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso*" (Elab. 3.3).

I luoghi sono **conformi al progetto approvato**, ma la costruzione **non risulta ancora accatastata** nella nuova configurazione.

3.2.6 VALUTAZIONE

Come detto, l'edificio è in corso di costruzione ed il suo stato d'avanzamento può stimarsi nella misura del 50%. Risultano infatti ultimate le struttura, la copertura ed i muri perimetrali; sono ancora da eseguire tutti gli impianti, le finiture interne, gli infissi interni ed esterni, nonché le opere di sistemazione esterna.

E' doveroso sottolineare che, agli atti della procedura, esiste una proposta di acquisto in data 8.7.2014 da parte della Sig.ra [REDACTED] per l'importo di € 25.000,00, riferita al fabbricato ed alle sole p.lle 285 e 513; detto prezzo appare congruo tenuto conto del valore stimato come di seguito.

La stima del più probabile valore di mercato viene in questo caso effettuata considerando il valore commerciale dell'immobile finito, dal quale vanno detratti:

- il valore commerciale della percentuale di opere da completare;

- l'utile che, ovviamente, pretenderebbe di ricavare dall'operazione un ipotetico

imprenditore che rilevasse oggi il cantiere. Tale utile è stato assunto pari al

20% del valore commerciale dell'immobile ultimato.

Poiché per il valore commerciale a nuovo può assumersi il parametro di €/mq 1.400,00, passando ai calcoli si ottiene:

$$(\text{€/mq } 1.400,00 \times \text{mq } 40,00 \times 0,50) / 1,20 = \text{€ } 23.333,00$$

In conclusione, il più probabile valore di mercato della

**CASSETTA IN CORSO DI COSTRUZIONE, CON LOTTO DI TERRENO, SITA IN
PIEDIMONTE ETNEO, C.DA MUNAFÒ**

È, IN CIFRA TONDA, PARI AD

€ 23.000,00 (EURO VENTITREMILA/00)

3.3 QUOTA INDIVISA DI 9/15 DI ANTICO FABBRICATO DIRUTO CON TERRENO ANNESSO, SITO IN PIEDIMONTE ETNEO C.DA TAVOLA

3.3.1 UBICAZIONE - CONFINI - DATI UTILI PER LA STIMA

L'immobile è **ubicato** in C.da Tavola, a sud di Piedimonte Etneo, al confine con il territorio di Fiumefreddo, in zona di terreni agricoli e vecchi fabbricati sparsi.

Confina: con stradella interpoderale, con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] salvi migliori confini.

E' costituito da un grande fabbricato di antica costruzione, oggi semi-diruto, che era composto da un palmento e da locali deposito al piano terra e dalla casa padronale al piano primo.

La superficie coperta al piano terra è di circa 400,00 mq; quella al piano primo di circa 150,00 mq.

3.3.2 DATI CATASTALI

L'immobile risulta così contraddistinto al **Catasto del Comune di Piedimonte Etneo**:

Catasto Terreni:

Fg. 32, p.lla 56, fabb. rurale, sup. are 6 ca 50,

Fg. 32, p.lla 57, sub 1, fr. div. sub, sup. are 1 ca 66,

in testa a:

[redacted] ata a [redacted] diritti e oneri da verificare,
[redacted] nato a [redacted] oneri da verificare,
[redacted] nato a [redacted] oneri da verificare,
[redacted] con sede in [redacted] proprietà per 9/15.
[redacted] fu [redacted] con sede in [redacted]
[redacted] oneri da verificare.

Catasto Fabbricati:

Fg. 32, p.lla 349, area urbana, sup. 76 mq

in testa a:

[redacted] con sede in [redacted] proprietà per 1/1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.3.3 TITOLARITÀ DEI BENI E PROVENIENZA

L'immobile è così pervenuto alla [redacted]

- quanto alle **particelle 56 e 57 sub 1:**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ✓ in ragione di 9/15 indivisi, giusta **atto di compravendita del 24.4.2008** (Elab. 4.3), rogato dal Notaio Grazia Maria Rita Terranova di Santa Teresa di Riva, rep. n. 32639, racc. n. 15331, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 28.4.2008 ai nn. 24080/15691, da potere di [redacted]
- ✓ a quest'ultimo erano pervenute, sempre in ragione di 9/15 indivisi, giusta **atto di compravendita del 3.1.2003** rogato dal Notaio Giuseppe Boscarino di Catania, rep. n. 210488, registrato a Catania il 22.1.2003, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 30.1.2003 ai nn. 4070/3156 (atto visionato presso lo studio del detto Notaio), da potere di [redacted]
- ✓ a [redacted] erano pervenute, sempre in ragione di 9/15 indivisi, giusta **atto di compravendita del 30.10.2002** rogato dal Notaio Giuseppe Boscarino di Catania, rep. n. 209157, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 23.11.2002 ai nn. 44320/33081 (atto visionato presso lo studio del detto Notaio), da potere di [redacted]
- ✓ a [redacted] erano pervenute, sempre in ragione di 9/15 indivisi, per **successione a [redacted] apertasi il 15.5.2002** e successivo **atto di stralcio di quota divisionale del 24.9.2002** rogato dal Notaio Giuseppe Boscarino di Catania, rep. n. 208223, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catania il 22.10.2002 ai nn. 40080/30094 (atto visionato presso lo studio del detto Notaio), da potere dei coeredi [REDACTED]

- ✓ dalle visure storiche catastali si evince che a [REDACTED] i 9/15 erano pervenuti giusta **atto di compravendita del 21.1.1993** rogato da Notaio Giuseppe Boscarino di Catania, rep. 101760, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 13.2.1993 ai nn. 5612/4451 (atto visionato presso lo studio del detto Notaio), da potere di [REDACTED] nonché giusta **atto di compravendita del 10.6.1982** rogato da Notaio Leonardo Barbagallo di Riposto, rep. 80124.

- quanto alla **particella 349**:

- ✓ era pervenuta in maggior estensione (p.lla 325, da cui è derivata la 349 giusta fraz. n. 26396.1/2014 del 17.2.2014) con **atto di compravendita del 5.7.2012** (Elab. 4.4) rogato dal Notaio Anna Ventura di Sant'Angelo di Brolo, rep. N. 339, racc. n. 270, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Catania il 12.7.2012 ai nn. 35207/28719, da potere di [REDACTED]
- ✓ dal precedente atto si evince che a questi ultimi, la p.lla 325, era pervenuta giusta **atto di compravendita del 7.1.1980** rogato dal Notaio Filippo Patti di Giarre, registrato a Giarre il 25.1.1980 al n. 234, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Catania il 01.02.1980 ai nn. 4311/3686, da potere di [REDACTED]

Risulta così ricostruita la titolarità del bene nel ventennio.

3.3.4 FORMALITÀ

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 3.10.2014 (Elab. 5.3) si evince che **sull'immobile in oggetto**, oltre al decreto di ammissione all'odierno concordato, **non gravano formalità pregiudizievoli**.

3.3.5 REGOLARITÀ URBANISTICA E CONFORMITÀ DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI

L'edificio è di antica costruzione, certamente **anteriore al 01.09.1967** e non presenta ampliamenti, corpi aggiunti o modifiche rispetto all'originaria consistenza. Non si è pertanto ritenuto di effettuare indagini circa la sua regolarità urbanistica, essendo l'immobile trasferibile ai sensi del comma 2 dell'art. 40 della L. 47/85.

Esso, tuttavia, è **privo di planimetria catastale**, essendo censito soltanto al catasto terreni come fabbricato rurale.

Dal certificato di destinazione urbanistica (All. 3.3) si evince che l'immobile ricade in zona agricola "E".

3.3.6 VALUTAZIONE

Anche in questo caso, come per l'immobile n. 1, il valore dell'immobile è legato alle possibilità di trasformazione dello stesso nell'ambito della cubatura esistente. E' pertanto corretto stimarne il valore col metodo del "*valore di trasformazione*", ossia come valore residuo tra il valore di mercato che assumerà il bene all'esito della trasformazione ed i costi complessivi necessari a quest'ultima.

Effettuando i conteggi estimali ipotizzando, in questo caso, che un intervento di trasformazione richiederebbe un periodo di circa tre anni, e che il valore commerciale

dell'immobile trasformato possa assumersi in €/mq 1.400,00 per il piano primo e di €/mq 1.000,00 per il piano terra, si ottiene:

$$\begin{aligned} \mathbf{Vmp} &= \text{€/mq } 1.400,00 \times \text{mq } 150,00 = \text{€ } 210.000,00 \\ &\quad \text{€/mq } 1.000,00 \times \text{mq } 400,00 = \text{€ } 400.000,00 \\ &\quad \text{€ } 610.000,00 \end{aligned}$$

Ktr =

$$\begin{aligned} \text{cc} &= \text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } 150 = \text{€ } 105.000,00 \\ &\quad \text{€/mq } 500,00 \times \text{mq } 400 = \text{€ } 200.000,00 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{oneri e imposte} &= 5\% \text{ del cc} = \text{€ } 15.250,00 \\ \text{competenze professionali} &= 10\% \text{ del ccc} = \text{€ } 30.500,00 \\ \text{oneri finanziari sul cc} &= \text{cc} \times (1,03^{(14,4/12)} - 1) = \text{€ } 11.012,68 \\ \text{oneri finanziari} &= \text{comp. professionali} \times (1,03^{(14,4/12)} - 1) = \text{€ } 1.101,27 \\ \text{spese generali (2,50\%)} &= \text{€ } 9.071,60 \\ &\quad \text{€ } 371.935,55 \end{aligned}$$

$$\mathbf{Utile} = 30\% \text{ del costo totale Ktr} = \text{€ } 111.580,66$$

$$\mathbf{Vt} = \mathbf{Vmp} - \mathbf{Ktr} - \mathbf{Utile} = \text{€ } 126.483,798$$

Poiché la **quota di proprietà della società, pari a 9/15** (fatta eccezione per l'area antistante l'accesso nord che risulta interamente della società stessa), il suo valore è pari a circa € 75.800,00. Tenendo tuttavia conto dell'ovvia difficoltà a trovare un acquirente interessato a rilevare la sola quota di proprietà, si determina il *valore di mercato* operando una detrazione del 10%.

In conclusione, il più probabile valore di mercato della

**QUOTA INDIVISA DI 9/15 DI ANTICO FABBRICATO DIRUTO CON TERRENO ANNESSO,
SITO IN PIEDIMONTE ETNEO, C.DA TAVOLA
È, IN CIFRA TONDA, PARI AD
€ 68.000,00 (EURO SESSANTOTTOMILA/00)**

3.4 TERRENO AGRICOLO SITO A PIEDIMONTE ETNEO IN C.DA TAVOLA
FG. 32 P.LLE 269, 284, 280, 288

3.4.1 UBICAZIONE - CONFINI - DATI UTILI PER LA STIMA

L'immobile è **ubicato** in C.da Tavola, a sud di Piedimonte Etneo, al confine con il territorio di Fiumefreddo.

Confina: con stradella interpoderale, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] olvi migliori confini.

La superficie catastale della p.lla 269 è di circa mq 1513,00. Quella della p.lla 284 è di mq 1.788,00, ma la superficie utile effettiva è di soli mq 1.268,00 in quanto circa mq 520,00 è occupata dalla strada interpoderale. Le p.lle 280 e 288 sono per intero occupate da strade.

Sulla p.lla 269 sono impiantati **circa 50 alberi di olivo** dell'età di circa 40 anni; sulla p.lla 284 circa **50 alberi di clementine** dell'età di circa 30 anni, con sesto di 4,00 mt.

Il fondo era originariamente irrigato da un impianto a baffo alimentato dall'acquedotto Pavone. L'impianto, dismesso da alcuni anni e non più collegato alla rete idrica, potrebbe nuovamente essere alimentato dal citato acquedotto, ma occorrerebbe realizzare ex novo le opere di presa e di raccolta. Allo stato, il terreno è pertanto asciutto, il che risulta compatibile con la coltivazione degli olivi, ma non con quella degli agrumi.

3.4.2 DATI CATASTALI

L'immobile risulta così contraddistinto al **Catasto Terreni del Comune di Piedimonte Etneo:**

- Fg. 32, p.lla 269, seminativo., sup. are 15 ca 13,
 - Fg. 32, p.lla 280, agrumeto, sup. are 00 ca 28,
 - Fg. 32, p.lla 284, agrumeto, sup. are 17 ca 88,
 - Fg. 32, p.lla 288, fabb. rurale, sup. are 00 ca 59,
- tutte in testa a:

[redacted] on sede in [redacted] proprietà per 1/1.

3.4.3 TITOLARITÀ DEI BENI E PROVENIENZA

L'immobile è così pervenuto alla [redacted]

- quanto alla **particella 269**:

- ✓ giusta **atto di compravendita del 2.10.2008** (Elab. 4.5) rogato dal Notaio Grazia Maria Rita Terranova di Santa Teresa di Riva, rep. N. 32880, racc. n. 15520, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Catania il 15.10.2008 ai nn. 58881/37561, da potere di [redacted]

- quanto alle **particelle 280, 284 e 288**:

- ✓ esse sono pervenute in maggior estensione (p.lle 55,60 e 144, da cui sono derivate rispettivamente le p.lle 288, 280 e 284 giusta fraz. n. 484311.1/2008 del 31.10.2008) giusta **atto di compravendita del 24.4.2008** (Elab. 4.3), rogato dal Notaio Grazia Maria Rita Terranova di Santa Teresa di Riva, Rep. n. 32639, Racc. n. 15331, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 28.4.2008 ai nn. 24080/15691, da potere di [redacted]

- tutte le particelle erano pervenute a [redacted] giusta il già citato **atto di compravendita del 3.1.2003**, rogato dal Notaio Giuseppe Boscarino di Catania, rep. n. 210488, registrato a Catania il 22.1.2003, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 30.1.2003 ai nn. 4070/3156 (atto visionato presso lo studio del detto Notaio), da potere di [redacted]

- a [redacted] erano pervenute, giusta il già citato **atto di compravendita del 30.10.2002**, rogato dal Notaio Giuseppe Boscarino di Catania, Rep. n. 209157,

trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 23.11.2002 ai nn. 44320/33081,

(atto visionato presso lo studio del detto Notaio) da potere di [REDACTED]

- a [REDACTED] erano pervenute per **successione al padre** [REDACTED]

[REDACTED] apertasi il 15.5.2002 e successivo già citato **atto di stralcio di quota**

divisionale del 24.9.2002 (atto visionato presso lo studio del detto Notaio), rogato

dal Notaio Giuseppe Boscarino di Catania, Rep. n. 208223, trascritto alla

Conservatoria dei RR.II. di Catania il 22.10.2002 ai nn. 40080/30094, da potere dei

coeredi [REDACTED]

- la p.lla 269 (già 152) era pervenuta a [REDACTED] giusta **atto di**

compravendita del 21.1.1993 rogato da Notaio Giuseppe Boscarino di Catania,

rep. 101760, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 13.2.1993 ai nn.

5612/4451 (atto visionato presso lo studio del detto Notaio), da potere di [REDACTED]

- per le p.lle p.lle 55, 60, 144 (da cui sono derivate le odierne p.lle 280, 284, 288)

dalla data dell'ultima trascrizione (22.10.2002) a quella di informatizzazione della

banca dati della Conservatoria (1.10.1990), non risultano altri titoli trascritti in

favore del *de cuius* [REDACTED] Pertanto, **al fine di ricostruire la titolarità**

del bene nel ventennio occorre effettuare un'indagine presso gli archivi

cartacei della Conservatoria.

3.4.4 FORMALITÀ

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 3.10.2014 (Elab. 5.4) si evince che **sull'immobile in oggetto**, oltre al decreto di ammissione all'odierno concordato, **gravano le seguenti formalità pregiudizievoli**:

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio, trascritto il 12.5.2010 ai nn. 29657/16985 (Elab. 5.4)**, con il quale l'area stessa è stata *"vincolata, agli effetti della densità edilizia e come area di pertinenza"* degli immobili residenziali realizzati sulla vicina p.lla 318, oggi trasferita a terzi.

3.4.5 SITUAZIONE URBANISTICA

Dai certificato di destinazione urbanistica (Elab. 3.4) si evince che il fondo ricade in zona agricola "E" del vigente P.R.G..

3.4.6 VALUTAZIONE

Il metodo di valutazione più corretto appare quello *"per comparazione"*.

In considerazione delle modeste dimensioni del terreno, del tipo di colture praticate e dell'attuale indisponibilità di risorse irrigue, vengono assunti i seguenti valori unitari:

- per l'uliveto: €/mq 3,00
- per l'agrumeto: €/mq 2,00

Il valore di mercato è pertanto dato da:

mq 1.513,00	x	€/mq 3,00	=	€ 4.539,00
mq 1.268,00	x	€/mq 2,00	=	€ 2.536,00
				€ 7.075,00

In conclusione, il più probabile valore di mercato del

TERRENO AGRICOLO SITO IN PIEDIMONTE ETNEO C.DA TAVOLA

FG. 32 P.LLE 269, 284, 280, 288

È, IN CIFRA TONDA, PARI AD

€ 7.000,00 (EURO SETTEMILA/00)

3.5 TERRENO AGRICOLO SITO IN PIEDIMONTE ETNEO C.DA TAVOLA
FG 32 P.LLE 281 E 351

3.5.1 UBICAZIONE - CONFINI - DATI UTILI PER LA STIMA

L'immobile è ubicato in C.da Tavola, a sud di Piedimonte Etneo, al confine con il territorio di Fiumefreddo.

Confina: con stradella interpoderale, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] con fabbricato e relativa corte in parte di proprietà [REDACTED] alvi migliori confini.

Si tratta di un'area incolta, non irrigua, con alcune piante di agrumi irregolarmente distribuite. La superficie complessiva è di mq 985,00 circa.

3.5.2 DATI CATASTALI

L'immobile risulta così contraddistinto al **Catasto Terreni del Comune di Piedimonte Etneo:**

Fg. 32, p.lla 281, agrumeto, sup. are 01 ca 32,

Fg. 32, p.lla 351, agrumeto, sup. are 08 ca 53,

in testa a:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietà per 1/1.

3.5.3 TITOLARITÀ DEI BENI E PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla [REDACTED] in maggior estensione (p.lle 60 e 144, da cui sono derivate rispettivamente le p.lle 276 e 281, giusta fraz. n. 484311.1/2008 del 31.10.2008. Dalla p.lla 276 è derivata poi l'attuale p.lla 351, giusta fraz. n. 53411.1/2014 del 12.2.2014) con **atto di compravendita del 24.4.2008** (Elab. 4.3), rogato dal Notaio Grazia Maria Rita Terranova di Santa Teresa di Riva, rep. n. 32639, racc. n. 15331, trascritto alla

Conservatoria dei RR.II. di Catania il 28.4.2008 ai nn. 24080/15691, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] A quest'ultimo era pervenuto giusta il già citato **atto di compravendita del**

3.1.2003, rogato dal Notaio Giuseppe Boscarino di Catania, Rep. n. 210488, registrato a Catania il 22.1.2003, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 30.1.2003 ai nn.

4070/3156 (atto visionato presso lo studio del detto Notaio), da potere di [REDACTED]

A [REDACTED] era pervenuto, giusta il già citato **atto di compravendita del**

30.10.2002, rogato dal Notaio Giuseppe Boscarino di Catania, Rep. n. 209157, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 23.11.2002 ai nn. 44320/33081 (atto visionato presso lo studio del detto Notaio), da potere di [REDACTED] A [REDACTED] era

pervenuto per **successione al padre** [REDACTED] **apertasi il** [REDACTED] e successivo

già citato **atto di stralcio di quota divisionale del 24.9.2002**, rogato dal Notaio Giuseppe Boscarino di Catania, Rep. n. 208223, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 22.10.2002 ai nn. 40080/30094 (atto visionato presso lo studio del detto Notaio), da potere dei coeredi [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Dalla data dell'ultima trascrizione (22.10.2002) a quella di informatizzazione della banca dati della Conservatoria (1.10.1990), non risultano altri titoli trascritti in favore del *de cuius* [REDACTED] **tanto, al fine di ricostruire la titolarità del bene nel ventennio occorre effettuare un'indagine presso gli archivi cartacei della Conservatoria.**

3.5.4 FORMALITÀ

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 3.10.2014 (Elab. 5.5) si evince che sull'immobile in oggetto, oltre al decreto di ammissione all'odierno concordato, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- atto unilaterale d'obbligo edilizio, trascritto il 12.5.2010 ai nn. 5881/37561 (All. 5.5), con il quale l'area stessa è stata *"vincolata, agli effetti della densità edilizia e come area di pertinenza"* degli immobili residenziali realizzati sulla vicina p.lla 318, oggi trasferita a terzi.

3.5.5 SITUAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica (Elab. 3.5) si evince che il fondo ricade in zona agricola "E" del vigente P.R.G..

3.5.6 VALUTAZIONE

Il metodo di valutazione più corretto appare quello *"per comparazione"*.

In considerazione delle modeste dimensioni e delle caratteristiche del terreno, viene assunto come valore unitario €/mq 2,00

Il valore di mercato è pertanto dato da:

$$\text{mq } 985,00 \times \text{€/mq } 2,00 = \text{€ } 1.970,00$$

In conclusione, il più probabile valore di mercato del

TERRENO AGRICOLO SITO IN C.DA TAVOLA, FG. 32 P.LLE 281 E 351
È, IN CIFRA TONDA, PARI AD
€ 2.000,00 (EURO DUEMILA/00)

3.6 LOCALE SOTTOTETTO UBICATO IN UN EDIFICIO SITO NELLA 1^ TRAVERSA DI VIA VITTORIO VENETO DI CALATABIANO

3.6.1 UBICAZIONE - CONFINI - DATI UTILI PER LA STIMA

L'immobile è **ubicato** nel sottotetto di un edificio a cinque elevazioni fuori terra (P.T., 1°, 2°, 3°, sottotetto) ed un piano interrato, in una zona di espansione caratterizzata dalla presenza di edifici pluripiano realizzati negli anni settanta.

Confina: con scala condominiale, dalla quale ha accesso, con altro locale di sgombero sub 14; con falde di sottotetto; con proprietà ereditaria [redacted] e area su proprietà condominiale su cui prospetta. Salvi più esatti confini.

L'edificio è privo di ascensore.

L'unità immobiliare è composta da un unico vano, privo di tramezzature, e da due terrazzini a livello. La superficie commerciale è di circa 70,00 mq.

3.6.2 DATI CATASTALI

L'immobile risulta così censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Calatabiano**:

Fg. 12, p.lla 61, sub 13, Cat. C/2, cons. 70 mq,

Via Vittorio Veneto, p. 4

in testa a:

[redacted] s.r.l. con sede in [redacted] proprietà per 1/1.

3.6.3 TITOLARITÀ DEI BENI E PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla [redacted] giusta **atto di compravendita dell' 11.7.2013** (Elab..4.6) rogato dal Notaio Anna Ventura di Sant'Angelo di Brolo, rep. n. 742, racc. n. 572, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 16.7.2013 ai nn. 40041/32806, da potere di [redacted]

Dal precedente atto si evince che a questi ultimi l'immobile era pervenuto, con **atto di compravendita del 23.12.1986** rogato dal Notaio Gaetano Grasso di Giarre, registrato a Giarre l' 8.1.1987 al n. 96, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 17.1.1987 ai nn. 2380/1928 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED]

E' così ricostruita la titolarità del bene nel ventennio.

3.6.4 FORMALITÀ

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 3.10.2014 (Elab. 5.6) si evince che **sull'immobile in oggetto**, oltre al decreto di ammissione all'odierno concordato, **gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:**

- **Atto Giudiziario - Decreto di sequestro conservativo**, trascritto il **27.8.1996** ai nn. 26985/20823;
- **Atto Giudiziario - Decreto di sequestro conservativo**, trascritto il **27.8.1996** ai nn. 26986/20824.

3.6.5 REGOLARITÀ URBANISTICA E CONFORMITÀ DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI

Dal sopracitato atto di compravendita dell'11.7.2013 si evince che per la costruzione dell'edificio il Comune di Calatabiano ha rilasciato **Concessione Edilizia n. 94 del 7.11.1980** e successiva **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 28**, in data **10.12.2010** (Elab. 3.6).

In data 24.5.2012 è stata autorizzata l'agibilità come locale di sgombero.

Da ultimo, in data 31.1.2014, il Comune ha rilasciato l'**Autorizzazione Edilizia n. 12** per *"modifiche al tetto di copertura e cambio di destinazione d'uso del locale sottotetto ad*

abitazione" (Elab. 3.6). I lavori di trasformazione non sono stati ancora iniziati.

La planimetria catastale è conforme all'odierno stato dei luoghi, così come rilevato nel corso del sopralluogo.

3.6.6 VALUTAZIONE

Anche in questo caso il valore dell'immobile è legato alle possibilità di trasformazione dello stesso ad uso residenziale. E' pertanto corretto stimarne il valore col metodo del "valore di trasformazione", ossia come valore residuo tra il valore di mercato che assumerà il bene all'esito della trasformazione ed i costi complessivi necessari a quest'ultima.

Effettuando i conteggi estimali ipotizzando, in questo caso, che un intervento di trasformazione richiederebbe un periodo di circa 4 mesi, e che il valore commerciale dell'immobile trasformato possa assumersi in €/mq 1.000,00, si ottiene:

Vmp = €/mq 1.000,00 x mq 70,00	=	€	70.000,00
Ktr =			
cc = €/mq 500,00 x mq 70,00 =		€	35.000,00
oneri e imposte = 5% del cc =		€	1.750,00
competenze professionali = 10% del ccc =		€	3.500,00
spese generali (2,50%) =		€	<u>1.006,25</u>
		€	41.256,25
Utile = 30% del costo totale Ktr =		€	12.376,88

$$Vt = Vmp - Ktr - Utile = € \quad 16.366,88$$

In conclusione, il più probabile valore di mercato del

LOCALE SOTTOTETTO UBICATO IN UN EDIFICIO SITO NELLA I^ TRAVERSA DI VIA VITTORIO VENETO DI CALATABIANO
È, IN CIFRA TONDA, PARI AD
€ 16.000,00 (EURO SEDICIMILA/00)

5. CONCLUSIONI

I più probabili valori di mercato dei beni immobili della società [REDACTED] non stati

stimati come segue:

1. LOCALE SITO IN PIEDIMONTE ETNEO VIA BARDELLE S.N.	€ 45.000,00
2. CASETTA IN CORSO DI COSTRUZIONE CON LOTTO TERRENO, SITA IN C.DA MUNAFÒ DI PIEDIMONTE	€ 23.000,00
3. QUOTA INDIVISA DI 9/15 DI ANTICO FABBRICATO DIRUTO CON TERRENO ANNESSO, SITO IN C.DA TAVOLA DI PIEDIMONTE	€ 68.000,00
4. TERRENO AGRICOLO SITO IN C.DA TAVOLA DI PIEDIMONTE, FG. 32 P.LLE 269, 284, 280, 288	€ 7.000,00
5. TERRENO AGRICOLO SITO IN C.DA TAVOLA DI PIEDIMONTE FG. 32 P.LLE 281 E 351	€ 2.000,00
6. LOCALE SOTTOTETTO UBICATO IN UN EDIFICIO SITO NELLA I^ TRAVERSA DI VIA VITTORIO VENETO A CALATABIANO	€ <u>16.000,00</u>

Il VALORE COMPLESSIVO DEI BENI IMMOBILI è dunque pari ad € 161.000,00

Catania, 14.10.2014

In fede,

Dott. Ing. Alberto Meli

6. VERBALE DI DEPOSITO

Io sottoscritto Dott. Ing. Alberto Meli, nominato dal Giudice Delegato della procedura in epigrafe, Dott.ssa Laura Renda, quale consulente tecnico per la stima dei beni immobili della detta società, ad espletamento del mandato affidatomi, deposito la presente relazione di stima

comprendente i seguenti allegati:

ELABORATO 1	RELAZIONE DI STIMA
ELABORATO 2	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ELABORATO 3	DOCUMENTAZIONE CATASTALE ED URBANISTICA
ELABORATO 4	ATTI DI PROVENIENZA
ELABORATO 5	ISPEZIONI IPOTECARIE SUGLI IMMOBILI
ELABORATO 6	PARCELLA ONORARIO E SPESE

Dichiaro altresì **di non essere pubblico dipendente.**

Catania,

In fede,

Dott. Ing. Alberto Meli

Notaio Giuseppe REINA
Via Firenze, 8
tel.095-7222320
FAX 095-7223199
CATANIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE IPO-CATASTALE

Richiedente: Dr. Enrico GIUCASTRO

DESCRIZIONE IMMOBILI

a) - unità immobiliare in Piedimonte Etneo Via Bardelle s.n., al piano terra, estesa catastalmente metri quadrati centouno (mq.101).

Censita al Catasto Fabbricati foglio 35 particella 97 sub.6, categ. C/2, classe 1, mq.101, R.C. euro 93,89;

b) - tratto di terreno in Piedimonte Etneo Contrada Munafò, esteso catastalmente are due e centiare novantasei (Ha.00.02.96).

Censito al Catasto Terreni foglio 1 particella 285, di Ha.00.02.96 R.D. euro 0,38 R.A. euro 0,15;

c) - tratto di terreno in Piedimonte Etneo Contrada Munafò, esteso catastalmente are quindici e centiare quaranta (Ha.00.15.40)

Censito al Catasto Terreni foglio 1 particella 286,* di Ha.00.15.40 R.D. euro 7,16 R.A. euro 3,98;

d) - tratto di terreno in Piedimonte Etneo Contrada Munafò, esteso catastalmente Ha.00.09.99.

Censito al Catasto Terreni foglio 1 particella 513 (ex 284), di Ha.00.09.99 R.D. euro 1,29 R.A. euro 0,52;

e) - unità collabente in Piedimonte Etneo Contrada Munafò.

Censita al Catasto Fabbricati foglio 1 particella 514

f) - 9/15 di un fabbricato rurale in Piedimonte Etneo Contrada Tavola.

Censito al Catasto Terreni foglio 32 particella 56;

g) - 9/15 di una porzione di fabbricato rurale in Piedimonte Etneo Contrada Tavola.

Censito al Catasto Terreni foglio 32 particella 57 sub.1;

h) - area urbana in Piedimonte Etneo Contrada Tavola estesa catastalmente metri quadrati settantasei (mq.76).

Censita al Catasto Fabbricati foglio 32 particella 349 (ex 325);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

i) - tratto di terreno in Piedimonte Etneo Contrada Tavola, esteso catastalmente are quindici e centiare tredici (Ha.00.15.13).

Censito al Catasto Terreni foglio 32 particella 269 (ex 259, ex 152), di Ha.00.15.13 R.D. euro 0,78 R.A. euro 0,63

l) - tratto di terreno in Piedimonte Etneo Contrada Tavola, esteso catastalmente centiare ventotto (Ha.00.00.28).

Censito al Catasto Terreni foglio 32 particella 280 (ex 60), di Ha.00.00.28 R.D. euro 0,87 R.A. euro 0,40;

m) - tratto di terreno in Piedimonte Etneo Contrada Tavola, esteso catastalmente are diciassette e centiare ottantotto (Ha.00.17.88).

Censito al Catasto Terreni foglio 32 particella 284 (ex 144) di Ha.00.17.88 R.D. euro 55,41 R.A. euro 25,86;

n) - fabbricato rurale in Piedimonte Etneo Contrada Tavola.

Censito al Catasto Terreni foglio 32 particella 288 (ex 55);

o) - tratto di terreno in Piedimonte Etneo Contrada Tavola, esteso catastalmente are uno e centiare trentadue (Ha.00.01.32).

Censito al Catasto Terreni foglio 32 particella 281 (ex 144), di Ha.00.01.32 R.D. euro 4,09 R.A. euro 1,91;

p) - tratto di terreno in Piedimonte Etneo Contrada Tavola, esteso catastalmente are otto e centiare cinquantre (Ha.00.08.53).

Censito al Catasto Terreni foglio 32 particella 351 (ex 276, ex 60), di Ha.00.08.53 R.D. euro 26,43 R.A. euro 12,34;

q) - unità immobiliare in Calatabiano Via Vittorio Veneto, al quarto piano, estesa catastalmente metri quadrati settanta (mq.70).

Censita al Catasto Fabbricati foglio 12 particella 61 sub.13, categ. C/2, classe 2, mq.70 R.C. euro 90,38.

Io sottoscritto Notaio Giuseppe REINA, con studio in Catania, via Firenze, 8

DICHIARO

che dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, gli immobili in oggetto - alla data del 30 aprile 2015 - risultavano essere di proprietà della società [REDACTED]

[REDACTED], con sede in [REDACTED], iscritta al n. [REDACTED] R.E.A. presso la Camera di Commercio di Catania, Partita IVA [REDACTED] alla quale pervennero:

- l'unità immobiliare di cui anzi sub a) per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Grazia Maria Rita Terranova in data 30 dicembre 2010 trascritto il 20 gennaio 2011 al nn.2593/1832 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] il [REDACTED] al quale pervenne per giusti titoli anteriori al ventennio legale;

- i terreni di cui anzi sub b), c), d) ed e) per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Anna Ventura in data 23 agosto 2011 trascritto il 9 settembre 2011 ai nn.45601/32793 da potere di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted]

[redacted] il [redacted] ai quali pervenne per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giamporcario in data 16 gennaio 2011 trascritto il 13 febbraio 2011 ai nn.5021/3803 da potere di [redacted] nato il [redacted] al quale pervenne per giusti titoli anteriori al ventennio legale;

- i fabbricati rurali di cui anzi sub f) e g) per la quota pari a 9/15 per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Grazia Maria Rita Terranova in data 24 aprile 2008 trascritto il 28 aprile 2008 ai nn.24080/15691 da potere di [redacted]

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] al quale pervenne per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Boscarino in data 3 gennaio 2003 trascritto il 30 gennaio 2003 ai nn.4070/3156 da potere di [redacted] nato [redacted] al quale pervenne per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Boscarino in data 30 ottobre 2002 trascritto il 23 novembre 2002 ai nn.44320/33081 da potere di [redacted] nato a [redacted] l [redacted] al quale pervenne in parte per stralcio divisionale ai rogiti del Notaio Boscarino in data 24 settembre 2002 trascritto il 22 ottobre 2002 ai nn.40080/30094 da potere di [redacted] nata a [redacted]

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] ai quali unitamente al signor [redacted] pervenne per successione in morte di [redacted] già nato [redacted] il [redacted] e deceduto il [redacted] (den. succ. n.304, vol.173) trascritta il 14 luglio 2003 ai nn.27980/20400, al quale pervenne per giusti titoli anteriori al ventennio legale;

- l'area urbana di cui anzi sub h) per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Anna Ventura in data 5 luglio 2012 trascritto il 12 luglio 2012 ai nn.35207/28719 da potere di [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted] l [redacted] ai quali pervenne per giusti titoli anteriori al ventennio legale;

- il terreno di cui anzi sub l), per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Grazia Maria Terranova in data 2 ottobre 2008 trascritto il 15 ottobre 2008 ai nn.50881/37561 ed i terreni con fabbricato rurale di cui anzi sub l), m), n), o) e p) per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Grazia Maria Terranova in data 24 aprile 2008 trascritto il 28 aprile 2008 ai nn.24080/15691 tutte da potere di [redacted] nato il [redacted] al quale pervenne per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Boscarino in data 3 gennaio 2003 trascritto il 30 gennaio 2003 ai nn.4070/3156 da potere di [redacted] nato il [redacted] al quale pervennero per

[redacted] nato il [redacted] al quale pervennero per

[redacted] nato il [redacted] al quale pervennero per

[redacted] nato il [redacted] al quale pervennero per

[redacted] nato il [redacted] al quale pervennero per

[redacted] nato il [redacted] al quale pervennero per

[redacted] nato il [redacted] al quale pervennero per

atto di compravendita ai rogiti del Notaio Boscarino in data 30 ottobre 2002 trascritto il 23 novembre 2002 ai nn.44320/33081 da potere di [redacted] nato a [redacted]

[redacted] al quale pervennero in parte per stralcio divisionale ai rogiti del Notaio Boscarino in data 24 settembre 2002 trascritto il trascritto il 22 ottobre 2002 ai nn.40080/30094 anzi citato ed in parte per successione in morte di [redacted] già nato [redacted] il

[redacted] e deceduto il [redacted] den. succ. n.303, vol.1/3) trascritta il 14 luglio 2003 ai nn.27979/20407, al quale pervenne per giusti titoli anteriori al ventennio legale;

- l'unità immobiliare di cui anzi sub q) per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Anna Ventura in data 11 luglio 2013 trascritto il 16 luglio 2013 ai nn.40041/32806 da potere di [redacted] nato a [redacted]

[redacted] e [redacted] nata a [redacted] ai quali pervenne per giusti titoli anteriori al ventennio legale.

Non esistono nel ventennio, alla data del 30 aprile 2015 - formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto segue:

-- decreto di ammissione concordato preventivo trascritto il 22 settembre 2014 ai nn.35172/25800 a favore [redacted] e contro [redacted] S.R.L., (sugli immobili di cui anzi sub a), b), d) e d), e), f), g), h), i), l), m), n), o), p) e q)).

Catania, 12 maggio 2015

