

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione fallimentare

G.D. dott. Pietro Curro
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nomina del C.T.U. del 03 marzo 1999

CONCORDATO PREVENTIVO
[REDACTED]

RELAZIONE

Catania 14 giugno 1999

18 GIU 1999
[Signature]

Tremestieri Etneo, via Nuovatuze 73 tel 095 491910 / fax 095 7121887 - Catania, via Principe Nicola 188 tel. 095 494990

Dott. ing. Antonio Russo

[Signature]

email: sciuro@ol.it

C.F. RSS NTN 67121 C351Y - P. IVA 02256520871



TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Fallimentare



G. D. Dott. Pietro Curro'



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: **CONCORDATO PREVENTIVO**



- **Stima di valore del compendio immobiliare** - Ordinanza di nomina del perito estimatore emessa in data 03 marzo 1999.



1.) PREMessa E MANDATO

1.1.) Con nota del 12 marzo 1999 il Commissario Giudiziale Rag. Di Stefano informava lo scrivente dell'ordinanza con la quale il G. D. dott. Pietro Curro' lo aveva nominato quale Perito Estimatore dei beni immobili elencati nel seguito compresi nell' attivo aziendale e nel patrimonio del soci illimitatamente responsabili della



2.) I BENI IMMOBILI DA STIMARE

Il Commissario Giudiziale indicava allo scrivente i cespiti da stimare che possono come di seguito essere sommariamente riassunti:



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

2.6. *Terreno edificabile in contrada "mezzo campo" di Misterbianco;*

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3.) OPERAZIONI PERITALI

3.1.) Lo scrivente effettuava gli opportuni accessi presso gli immobili di che trattasi e provvedeva ad annotarne tipologia, caratteristiche costruttive, contesto urbanistico ed immobiliare nonche' quant' altro necessario alla formazione del giudizio di stima richiesto.

3.2.) Procedeva inoltre ad attingere altre informazioni rilevando nella stessa zona, ovvero in contesti omogenei o da potersi ritenere tali, le notizie disponibili sull' andamento del mercato immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.3.) Venivano inoltre richiesti alla proprietà, per ciascun immobile, i documenti attestanti provenienza, situazione catastale, procedure di sanatoria edilizia in corso ed eventuali altre notizie particolari.

3.4.) In particolare, per quanto attiene alle pratiche in corso per il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria cui si fa riferimento nella presente relazione, il

rilasciava dichiarazione sostitutiva dell' atto di notorietà che si allega e con la quale si attestava che le stesse pratiche non hanno avuto ad oggi alcuna definizione né parziale né totale.

3.5.) Non è stata fornita allo scrivente alcuna indicazione circa il pagamento degli oneri concessori e di urbanizzazione relativamente ai fabbricati per i quali è stata richiesta la concessione edilizia in sanatoria. Pertanto detti oneri, stimati sulla base di criteri necessariamente indicati dall' esperienza, verranno detratti dai valori di stima.

4.) ESPLETAMENTO DEL MANDATO

Dopo un paragrafo introduttivo sulle generalità del criterio di stima adottato, per ciascun immobile verranno riportati *natura, ubicazione, superficie, dati di identificazione catastale, e stima del valore di mercato.*

4.0.) Generalità sul criterio di stima adottato.

4.0.1.) Per la determinazione del valore di stima si è adottato il metodo sintetico comparativo indiretto; si è in pratica inserito il bene da stimare in una classe di beni analoghi dal prezzo noto di mercato, operando quindi

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

una preliminare analisi che omogeneizzasse le diverse condizioni di spazio e tempo. Si è ricercato il valore di vendita di immobili di analoghe caratteristiche alienati nella stessa zona di interesse immobiliare ovvero in zona assimilabile; detti valori, corretti per consentirne la confrontabilità, data l' eventuale diversa collocazione, superficie, tipo e qualità delle finiture, razionalità nell' articolazione degli spazi, accessibilità in relazione alla viabilità ed al quartiere, epoca di realizzazione, etc., hanno consentito di pervenire al valore finale dell' immobile.

Per le singole unità immobiliari le stime sono state eseguite adottando valori unitari di mercato diversi (a vano ed a metro quadrato di superficie per gli appartamenti, a posto auto ed a metro quadrato di superficie per i garage).

Tale metodo è stato applicato per tutti gli immobili ad eccezione del capannone e del deposito congelatore di cui al seguente cap. 4.1); data la atipicità di detti immobili nel mercato immobiliare di quel comparto urbanistico, si è ritenuto opportuno procedere ad una stima basata sul costo di costruzione.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



complessivi mq 658.

La superficie dell' intero fondo ammonta pertanto a circa mq 6545.

I fabbricati risultano catastati presso il N.C.E.U. di Catania al fg. 20, part. 45.

4.1.3. Stima del valore di mercato

Gli edifici risultano essere stati edificati abusivamente. Pertanto sia il capannone che il deposito sono stati oggetto di separate richieste di concessione edilizia in sanatoria:

- ex l.n. 47/85, in data 30 giugno 1986, il capannone con versamento di oblazione per £ 12.237.000 e successivamente
- in data 06 marzo 1995, il deposito congelatore, con versamento di oblazione per £ 6.876.000. Nonostante siano abusivi per ammissione della stessa proprietà, nulla risulta invece allo scrivente circa i locali officina, che pertanto non verranno considerati nella presente stima.

Il complesso immobiliare in esame (capannone e deposito) è inserito in un contesto edificato a fini prevalentemente abitativi e per modeste attività commerciali ed artigianali, dotato di un tessuto viario inadeguato alle necessità di un' azienda di lavorazione e distribuzione di carni delle dimensioni di quella che lì si svolge.

Inoltre:

- Il progressivo mutare degli standards normativi richiesti in genere a tutte le attività produttive ed a quelle di lavorazione e distribuzione delle carni in



Trattasi di terreno edificabile sito in territorio di Misterbianco, contrada Mezzo Campo complessivamente esteso circa mq 16.246 (v. allegato 14).

Esso è prossimo alla S.S.V. Catania-Paternò nel tratto che attraversa la zona artigianale e commerciale di Misterbianco e direttamente prospiciente la strada comunale Cardillo. Rimane dal punto di vista urbanistico in Z.T.O. «D» del P.R.G. (zona di ristrutturazione e completamento) la cui edificabilità è regolata dall' art. 67 del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

4.6.2.) Dati di identificazione catastale

Il terreno consta delle seguenti particelle censite al N.C.T. di Catania e pervenute con atto notaio Salvatore Russo dell' 11/05/81 n. 5767, rep. n. 26136:

- fg. 20, part. 169 con superficie pari a mq 2000, part. 146 con superficie circa pari a mq 2000, part. 147 con superficie circa pari a mq 4020, part. 156 con superficie circa pari a mq 420, part. 148 con superficie circa pari a mq 2670;

e delle seguenti particelle:

- fg. 20, part. 151 con superficie circa pari a mq 2.220, part. 157 con superficie circa pari a mq 795, part. 152 con superficie circa pari a mq 1276, part. 158 con superficie circa pari a mq 845, pervenute atto notaio Salvatore Russo del 07/06/82 n. 6394, rep. 27737

4.6.3.) Stima del valore di mercato



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il terreno, edificabile con indice di copertura pari ad 1/3 ed indice di edificabilità fondiaria pari a 0.495mq/mq, si trova nella cosiddetta zona produttiva D1, area caratterizzata da una prevalente vocazione commerciale che si caratterizza come polo naturale dell'intero comprensorio metropolitano catanese.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Considerata la collocazione dello stesso in posizione leggermente decentrata ed arretrata rispetto alle direttrici principali di traffico e viabilità', e sulla base dell'indagine di mercato effettuata e delle informazioni assunte appare congruo assegnare **un valore di mercato pari a £ 80.000 /mq x mq 16.246 = £ 1.299.680.000 in c.f. £ 1.300.000.000.**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

4.9.1) RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 1) Capannone e deposito di via S. Catania 211, Catania, **£ 566.000.000.**
- 2) Appartamento via S. Catania 211, Catania, piano rialzato, **£ 117.000.000**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



14) Terreno c.da Mezzocampo, Misterbianco, **€ 1.300.000.000**



ELENCO DEGLI ALLEGATI (le piante si riferiscono agli elaborati tecnici

catastali):





14) Planimetria terreno c.da Mezzocampo, Misterbianco;



17) Rilievo fotografico

18) Dichiarazione sostitutiva dell' atto di notorieta' attestante che le pratiche di rilascio delle autorizzazioni edilizia in sanatoria sono ancora in corso e non hanno avuto alcuna determinazione definitiva.



Catania 17 giugno 1999

IL C.T.U.



ing. Antonio Russo

