





TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.^{mo} Giudice Dott.ssa Bellia



FALLIMENTO [REDACTED]



amministratore unico [REDACTED]

n. R.G. 16/2017





RELAZIONE

Premessa



La sottoscritta dott. ing. Elisa Calabrò, con studio a Valverde (CT), Via Nizzeti n. 22, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania, con numero A5214, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio dal G.D. Dott.ssa Bellia, vista l'istanza depositata dall'avv.to Claudia Simona Nicosia, curatore del fallimento in epigrafe, con atto telematico n.17, con mandato di stimare i beni mobili ed immobili oggetto del presente fallimento, **di proprietà della società in fallimento [REDACTED], [REDACTED]**

[REDACTED], il cui amministratore unico è **[REDACTED]**, nato a **[REDACTED]**, e precisamente, i seguenti beni mobili:

- n. 2 scrivanie;
- n. 1 computer;





n. 1 monitor (philips);

- n. 1 stampante (marca epon);
- n. 1 trapano a colonna;
- n. 1 tagliaferro con accessori;
- n. 1 scaffale in ferro;
- n. 1 pressa piegaferro con accessori;
- n. 2 mole;



- n. 1 gru, che si trova in un cantiere, apparentemente chiuso, sito ad Acireale, frazione Piano D'Api in via Merì n. 8/10;



ed i seguenti beni immobili (terreni e fabbricati), siti nel **Comune di Mascalia**, di

seguito elencati:

- Locale deposito sito in via Polveriera n. 40, piano 2, scala D, iscritto al catasto fabbricati al foglio 18, part. 867, sub 72;
- Locale deposito sito in via Polveriera n. 40, piano 2, scala D, iscritto al catasto fabbricati al foglio 18, part. 867, sub 73;
- Locale deposito sito in via Polveriera n. 40, piano 2, scala E, iscritto al catasto fabbricati al foglio 18, part. 867, sub 74;
- Locale deposito sito in via Polveriera n. 40, piano 2, scala E, iscritto al catasto fabbricati al foglio 18, part. 867, sub 75;
- Locale deposito sito in via Polveriera n. 40, piano 2, scala F, iscritto al catasto fabbricati al foglio 18, part. 867, sub 76;
- Locale deposito sito in via Polveriera n. 40, piano 2, scala F, iscritto al catasto fabbricati al foglio 18, part. 867, sub 77;





Terreno sito in via Polveriera n. 40 iscritto al catasto terreni al foglio 18, part. 870 ;

- Terreno sito in via Polveriera n. 40, iscritto al catasto terreni al foglio 18, part. 871;
- Terreno sito in Via A. Rapisarda, iscritto al catasto terreni al foglio 18, part. 1244.

In osservanza a quanto stabilito nel suddetto mandato, si è quindi provveduto alla identificazione dei beni, al necessario sopralluogo e presa visione dei beni; alla visura e acquisizione delle planimetrie catastali degli immobili ed ispezione ipotecaria degli stessi ed alla acquisizione di tutte le informazioni utili per poterne verificare la regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità.

Per quanto riguarda in particolare i beni immobili, preliminarmente viene riportata una descrizione relativa a: lo **stato dei luoghi** (con identificazione dei beni oggetto di stima, comprensiva dei confini); **la caratterizzazione catastale ed urbanistica** (verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico e della sua agibilità); **la provenienza** e **l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio precedente al fallimento.**

Successivamente viene effettuata **la stima del valore degli immobili in oggetto**, ivi inclusa una dettagliata descrizione dei **criteri di stima utilizzati** e **l'esposizione analitica delle correzioni e adeguamenti**, in funzione dello stato d'uso e manutenzione, oltre tutte le caratteristiche funzionali ed estetiche degli immobili, nonché del contesto e della zona di pertinenza.

Al fine di poter prendere visione dei beni, sono stati effettuati diversi sopralluoghi, convocando sui luoghi il curatore fallimentare, Avv.to Claudia Simona Nicosia, oltre l'amministratore della



Il primo sopralluogo è stato effettuato il data 06/02/2018, alla presenza dell'Avv.to Nicosia Claudia Simona. In detta occasione, seppur convocato, il sig. [REDACTED] non era presente. Pertanto, la sottoscritta non ha potuto accedere ai locali interni degli immobili, effettuando solo una ricognizione esterna dei luoghi, reperendo la necessaria documentazione fotografica e individuando parte degli immobili oggetto della stima. In detta occasione si è presa visione dall'esterno del complesso di palazzine ove si trovano i locali deposito di cui al presente fallimento, nonché dei terreni identificati in C.T. al fg 18, part. 870 e 871. Non è stato possibile in tale occasione visionare i locali dall'interno, né il terreno identificato al fg. 18 part. 1244; si rimandava pertanto a data da concordarsi un ulteriore sopralluogo.

Il secondo sopralluogo è stato effettuato in data 12/03/2018, alla presenza della sottoscritta CTU, del proprio collaboratore di studio [REDACTED] del curatore avv.to Nicosia Claudia Simona, e dell'amm.re [REDACTED]. In detta occasione è stato possibile accertare lo stato dei locali interni dei depositi, limitatamente a quelli allocati nelle palazzine D ed E del complesso "Le Ginestre", avente ingresso dal civ. 40 di Via Polveriera in Mascalcucia (CT). Non è stato possibile accedere ai locali deposito identificati al C.F. al Fg. 18, part. 867, sub 76 e 77, allocati nella palazzina F, giacchè gli inquilini degli altri appartamenti si sono rifiutati di consentire l'ingresso alla scala comune, da cui si accede ai locali deposito sottotetto oggetto del fallimento in epigrafe. Riservandosi di proseguire le operazioni peritali e di tornare ancora una volta sui luoghi, la sottoscritta chiedeva al curatore di darne comunicazione al Giudice, in modo da poter essere autorizzati all'accesso, anche con ausilio della forza pubblica. Nella stessa occasione si è presa ancora visione dei terreni identificati al Fg 17, part. 870 e 871 posti su lotto di terreno antistante il

compleso “Le Ginestre”, e del terreno identificato al Fg 18, part. 1244, sito in Mascalucia, in via A. Rapisarda, in prossimità della via Busoni.

In data 17/03/2018 la sottoscritta si è recata in zona Piano D’Api, frazione di Acireale, in via Meri n.8/10, all’interno di un cantiere chiuso, per visionare la gru, ivi ricoverata.

In data 09/04/2018 si sono ancora una volta riuniti sui luoghi, e precisamente in Via Polveriera 40, Mascalucia, la sottoscritta, il curatore fallimentare Avv.to Nicosia Claudia Simona e il sig. [REDACTED] amm.re della [REDACTED] al fine di visionare gli immobili identificati con sub 76 e 77, allocati nella palazzina F. Appreso che l’immobile (locale sottotetto) identificato da sub 77 è stato trasferito ad altra ditta, giusto atto del 20/07/2004, n. rep. 17545, progr. N. 7028, registrato il 03/08/2004, redatto dal Notaio Dott. Paolo Saporita, che mi veniva consegnato, la sottoscritta prendeva visione del solo locale sottotetto sub 76, posto a sinistra rispetto allo sbarco delle scale, accedendo attraverso la botola a soffitto, mediante scala procurata dal titolare dell’impresa. La sottoscritta ha inoltre preso visione dei beni mobili, ricoverati in locali siti in Mascalucia, via Sottotenente Cantone Trav.D n.16, Mascalucia, accertando lo stato degli stessi.

1. DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI E VALUTAZIONE DEGLI STESSI.

1.1 Criterio di stima utilizzato

I beni mobili oggetto del fallimento sono strumenti da cantiere (trapano, tagliaferro, pressa piegaferro, mole, gru) e da ufficio (personal computer, stampante) oltre a elementi di arredo (scrivanie, scaffali).

Tutti gli strumenti da cantiere, sono privi di libretto di manutenzione, e notevolmente usurati, a causa del loro utilizzo e comunque non all’avanguardia. Solo la gru si presenta in discreto stato di manutenzione, seppur risulta prodotta oltre ventanni fa e



non dispone di attestazioni relative a verifiche strutturali periodiche obbligatorie.

Per strumenti da cantiere il criterio di stima adottato prevede la valutazione del medesimo oggetto al nuovo e una sostanziale decurtazione del valore, per tenere conto dello stato di usura e di vetustà (si è applicata una decurtazione pari all'90% del valore al nuovo). Pur tuttavia, essendo dette attrezzature carenti di libretto d'uso e manutenzione, e non essendo stati documentati i controlli periodici, obbligatori per legge, **essi non risultano stimabili, né utilizzabili.**



Per quanto riguarda gli strumenti di ufficio, quali personal computer e stampante, essi risultano di vecchia fattura e sicuramente **non idonei ad essere utilizzati con i moderni sistemi operativi.**

Infine sugli elementi di arredo, visto **l'avanzato stato di degrado e di vetustà**, si applicherà un decurtamento del valore a nuovo, da valutarsi caso per caso.

1.2 Descrizione e stima dei beni mobili

- **n. 2 scrivanie**



Trattasi di scrivanie con struttura in ferro e piano di appoggio in multistrato, in pessimo stato di conservazione (le parti in metallo piegate e imbarcate), con il piano di appoggio superiore, in legno multistrato rivestito, completamente ammalorato, e malamente ricoverate.

Visto il pessimo stato di manutenzione e della vetustà, si quantifica in **zero euro.**

- **n. 1 scaffale in ferro**



Trattasi di scaffale in metallo zincato, con n. 4 ripiani a giorno. Lo stato di usura è elevato: gli scaffali sono imbarcati e la superficie della struttura metallica ossidata.

Il costo di uno scaffale incastrato in metallo zincato nuovo, di dimensioni





confrontabili con quello in esame è pari a 30 euro. Si applica un coefficiente riduttivo pari a 80%, per un valore di **6 euro**.

- **n. 1 personal computer**

Il PC si presenta in pessimo stato di manutenzione, non funzionante, oltre a essere di vecchia fattura e non conforme agli standard prestazionali attuali (trattasi di PC con sistema operativo DOS). Il valore stimato è pari a **zero euro**.

- **n. 1 monitor (philips)**

Trattasi di un vecchio monitor a tubo catodico. Non funzionante. Viste le carenti condizioni di manutenzione, ammesso possa essere riconosciuto dai moderni sistemi operativi e considerato che i monitor di nuova generazione hanno un costo che va dai 20 (se usati e ricondizionati) ai 50 euro (nuovi), possiamo stimare per il presente bene un valore pari a **10 euro**.

- **n. 1 stampante (marca Epson)**

Trattasi di una vecchia stampante ad aghi con i binari del gruppo testina un po' malridotti; non funzionante. Ammesso che vi siano ancora in commercio toner adatti (cosa improbabile), il suo valore potrebbe essere intorno ai 10 euro. Ma tenuto conto del fatto che può risultare inutilizzabile e non configurabile, essa può essere utilizzata solo come materiale di riciclo e smaltita a rifiuto. Pertanto il valore stimato è pari a **zero euro**.

Attrezzature di lavoro edili.

Le attrezzature si presentano in scarso stato di manutenzione e non utilizzate da tempo. Inoltre non dispongono di libretto d'uso e manutenzione, né sono state





soggette a controlli periodici, obbligatori. Si ricorda che secondo le vigenti normative in tema di sicurezza sul lavoro, i risultati dei controlli sulle attrezzature da lavoro devono essere riportati per iscritto e, “per gli ultimi 3 anni, conservati e tenuti a disposizione degli organi di vigilanza. Pertanto le attrezzature oggetto del fallimento non sono di fatto utilizzabili, e non stimabili (giacchè carenti persino della documentazione necessaria a caratterizzarli – modello, anno di costruzione, controlli/verifiche etc.), e quindi non trasferibili.



Per i beni di cui a presso, si stima un valore di riciclo come ferro vecchio, stimato considerando un prezzo attuale pari a 41,64 euro/tonnellate.

- **n. 1 trapano a colonna**

I prezzi dei trapani a colonna, possono variare in base alle loro caratteristiche dai 60 euro ai 360 euro. Su un campione di 5 articoli, con caratteristiche differenti e i cui prezzi sono rispettivamente pari a 109,80 euro, 59,90 euro, 85,84 euro, 366,37 euro, 289,00 euro, scartando il più basso e il più alto dei prezzi rilevati e mediando i rimanenti, si ottiene, un valore al nuovo pari a 161,54 euro che si approssimano a 160 euro. Detto valore viene decurtato del 90%, ottenendo un valore del bene in oggetto pari a ~~16 euro~~. Pur tuttavia, mancando il libretto d’uso e manutenzione, per quanto sopra esposto il prezzo stimato è pari a **zero euro**.



Se il peso si stima approssimativamente pari a 80 Kg, il valore di riciclo come ferro vecchio può essere computato in $(80 \cdot 0,001) t \cdot 41,64 \text{ euro} = \mathbf{3,33 \text{ euro}}$

- **n. 1 macchina taglia ferro con accessori**



Strumento per il taglio di elementi in acciaio. I prezzi per strumenti di nuova generazione variano dal centinaio di euro a oltre 400 euro. Su un campione di 5





articoli, con caratteristiche differenti e i cui prezzi sono rispettivamente pari a ~~129,00~~ euro, 365,00 euro. ~~414,99~~ euro, 209,99 euro, 294,64 euro, scartando il più basso e il più alto dei prezzi rilevati e mediando i rimanenti, si ottiene, un valore al nuovo pari a 289,87 euro che si approssimano a 290,00 euro. Detto valore viene decurtato del 90%, ottenendo un valore del bene in oggetto pari a ~~29~~ euro. Pur tuttavia, mancando il libretto d'uso e manutenzione, per quanto sopra esposto il prezzo stimato è pari a **zero euro**.



Se il peso si stima approssimativamente pari a 20 Kg, il valore di riciclo come ferro vecchio può essere computato in $(20 \cdot 0,001) t \cdot 41,64 \text{ euro} = \mathbf{0,83 \text{ euro}}$

- **n. 1 pressa piegaferro con accessori**

I prezzi rilevati per un attrezzo di nuova generazione è dato dalla media tra quelli rilevati su un campione ristretto a tre oggetti, i cui prezzi sono pari a 284,99 euro, 205,00 euro, 244,99 euro. Essendo i prezzi rilevati comparabili e differenti per una minima forbice, si valuta il prezzo al nuovo come media tra i suddetti valori, pari a 244,99 euro, che approssimati pari a 245,00 euro. Detto valore viene decurtato del 90%, ottenendo un valore del bene in oggetto pari a ~~24,5~~ euro. Pur tuttavia, mancando il libretto d'uso e manutenzione, per quanto sopra esposto il prezzo stimato è pari a **zero euro**.



Se il peso si stima approssimativamente pari a 30 Kg, il valore di riciclo come ferro vecchio può essere computato in $(30 \cdot 0,001) t \cdot 41,64 \text{ euro} = \mathbf{1,25 \text{ euro}}$

- **n. 2 mole da cantiere**



Smerigliatrici da banco in ferro, di vecchia fattura. I prezzi di uno strumento di nuova generazione varia tra i 30 e i 40 euro. Si stima un prezzo medio di 35 euro,





che ridotto dell'90% viene valutato in 3,5 euro ciascuna, che per due restituisce un valore di ~~7 euro~~. Pur tuttavia, mancando il libretto d'uso e manutenzione, per quanto sopra esposto il prezzo stimato è pari a **zero euro**.

Considerato il peso totale pari a circa (2*10) Kg, il valore di riciclo come ferro vecchio può essere computato in $(20 \cdot 0,001) t \cdot 41,64 \text{ euro} = \mathbf{0,83 \text{ euro}}$

- **n. 1 gru a torre**

La gru del tipo a torre, Matricola n. NO/4042/92, si trova in un cantiere chiuso, sito ad Acireale, frazione Piano D'Api in via Merù n. 8/10. Essa dispone di Certificato di Omologazione, rilasciato da I.S.P.E.S.L. (Istituto Superiore per la prevenzione e la sicurezza del lavoro), rilasciato a Borgomanero il 03/02/1992 da cui si evincono le caratteristiche principali di seguito riportate.

Tipo: gru a torre auto-montante SM 40/1000

Casa costruttrice: San Marco International srl

N. di Fabbrica AA40/163

Anno costruzione 1992

Portata massima dichiarata dal costruttore e indicata sull'apparecchio 2000 Kg.

Con riferimento ai Bracci, Lunghezza dei bracci a 21,65 m, 2000 Kg.

Con riferimento allo spostamento dei contrappesi a 40 m, 1000 Kg.

La gru è costituita da profilati e tubi metallici a traliccio.

Zavorra di base 30000 Kg.

Zavorra contrappeso: 4200 Kg a 14,9 m.

Di seguito si riportano le Caratteristiche degli organi:

5) CARATTERISTICHE			DEGLI ARGANI			
	SOLLEVAMENTO		TRASLAZIONE		Rotazione	Sollevamento braccio
	Carrello N. 1	Carrello N. 2	Apparecchio	Carrello		
Potenza del motore..... kw	22,7418	3	N° 2 x 2,2	1,3	5,5 Kw	
Sistema di riduzione	ING. CIL.	ING. CIL.	USF	USF + PULEGGIA MOTRICE	ING. CIL. + FRALLA	
Tamburo/puleggia motrice: diametro primitivo ... cm	28,3	28,3		21,7		
Sede fune/catena.....	SCANALATA	LISCIA		GOLA		
Dispositivo contro fuoriuscita della fune/catena.....	FLANGIA	FLANGIA		TENDICORDE		
Pulegge di rinvio: diametro primitivo cm	21	21		16,7		
Freno-tipo	DISCO EL.	DISCO EL.	USF + DISCO	USF + DISCO EL.	FRALLA + DISCO EL.	
Dispositivo di arresto autom. in mancanza di f.m.: la discesa del carico è possibile soltanto a motore innestato	FRENO	FRENO	FRENO	FRENO	FRENO	
Arresto automatico di fine corsa	INSTALLATO	INSTALLATO	INSTALLATO	INSTALLATO		
Funi: materiali e carico unitario di rottura .. da N/mm ²	196	215		176		
di diametro e composizione.....	10-133	10-200 + DR		7-114 + AT		
di diametro massimo fili elementari..... mm	0,63	0,51		0,56		
numero di tratti portanti	2	2		1		
carico di rottura della fune (dichiarato) da N	6474	6780		2874		
coefficiente di sicurezza (riferito alla portata massima dichiarata)..... K =	6,6	7,4		10,54		
di diametro tamburo - puleggia motrice	28,3	28,3		21		
di diametro fune				387		
di diametro tamburo - puleggia motrice	449,21	554,9		28,86		
di diametro filo elementare	2,1	2,1		292,2		
di diametro pulegge rinvio						
di diametro fune	333,33	411,8				
di diametro pulegge rinvio						
di diametro filo elementare						
Attacco delle funi: tipo	CURVED E. ROSETTI			ROSETTI E. REBANCA		
Estremità libera delle funi (accorgimenti per impedire l'apertura dei trefoli)	LEGATURA FILO MET.			LEGATURA FILO METALLICO		
Catene: tipo e dimensioni	AB. 30211					
SALDATA... TUBO... Ø... mm	18					
numero tratti portanti	1					
carico di rottura dichiarato (1)	12200					
coefficiente di sicurezza	6,1					
tipo di attacchi						

(1) Quando non è possibile avere la documentazione del carico di rottura delle catene si assumerà un carico di rottura di 24 da N/mm².

La gru è inoltre dotata di limitatore di carico massimo e di limitatore di momento.

Sulla gru in oggetto sono state eseguite verifiche trimestrali su funi e catene, dal 10/05/1994. L'ultima delle quali è stata eseguita il 26/04/2013 dalla I.C.E.M. srl. Come risulta sullo stesso Certificato di Omologazione.

Tenuto in conto che detta gru è stata costruita oltre 20 anni fa (anno di costruzione 1992), e tenuto in conto che non si dispone di attestazione della verifica strutturale della stessa, che è obbligatoria ogni 20 anni, **il valore del presente bene mobile è stimabile in zero euro**. Si ritiene essa possa essere utilizzata come materiale di riciclo.

Per la valutazione del valore di riciclo è necessario, valutato in 41,64 euro/t, è necessario ipotizzare il peso della gru stessa. La documentazione reperita e disponibile è carente di informazioni sostanziali. Il modello del 1992 non è presente negli archivi della

ditta produttrice San Marco International srl. Pertanto, facendo riferimento a gru a torre con lunghezza di braccio paragonabile a quella in oggetto (unico dato di confronto disponibile), si può stimare un peso pari a circa 10.000 Kg = 10 t, da cui si ottiene un valore di riciclo a ferro vecchio pari a $10 \text{ t} \cdot 41,64 \text{ euro/t} = \mathbf{416,4 \text{ euro}}$.

Sintesi stima beni mobili:

	Quantità	Libretto Uso e Manutenzione	Valore (A) [euro]	Valore riciclo (B) [euro]
Scrivania	2	-	0	0
Scaffale	1	-	6	0
Personal Computer	1	-	0	0
Monitor	1	-	10	0
Stampante	1	-	0	0
Trapano a colonna	1	no	0	3,33
Macchina taglia ferro con accessori	1	no	0	0,83
Pressa piegaferro con accessori	1	no	0	1,25
Mola da cantiere	2	no	0	0,83
Gru a torre	1	(*)	0	416,4
Totale			16	422,64
		Sommano (A)+(B)	euro	438,64

(*) per la gru è disponibile il certificato di omologazione - non è disponibile scheda tecnica né il certificato di verifica strutturale (obbligatoria ogni 10 anni), non è disponibile certificato di collaudo.

2. DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI

2.1 Premessa

Trattandosi di più unità immobiliari, i beni vengono prima elencati e sinteticamente descritti ed identificati, riportandone le iscrizioni e trascrizioni relative al ventennio precedente il fallimento, la regolarità urbanistica, la proprietà. Successivamente viene

riportato il giudizio sintetico di stima e quello complessivo, sulla scorta di una **stima dettagliata effettuata**, per ciascun immobile, e **redatta anche in fascicoli separati, posti in allegato**, facenti parte integrante della presente relazione di consulenza tecnica.

2.2 Descrizione dello stato dei luoghi e identificazione catastale

I beni immobili oggetto di stima, ricadenti nel territorio del Comune di Mascalucia (CT), sono di seguito elencati, descritti e identificati catastalmente. Trattasi di n.6 locali di tipo deposito sottotetto, e n. 3 lotti di terreno.

I locali deposito-sottotetto sono allocati al piano secondo sottotetto delle tre palazzine, rispettivamente identificate con “scala D”, “scala E”, “scala F”, facenti parte del **complesso edilizio** denominato **“Le Ginestre” sito in Mascalucia (CT), Via Polveriera n. 40.**

- **Identificazione catastale:**

Essi sono di seguito identificati catastalmente:

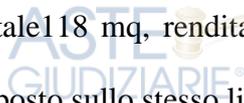
- **Locale deposito**, posto al piano 2 sottotetto, **scala D**, iscritto al C.F. del Comune di Mascalucia, al foglio 18, part. 867, **sub 72**, cat. C/2, classe 5, Consistenza 90 mq, Sup.Catastale 102 mq, rendita euro 171,98.
- **Locale deposito** posto al piano 2 sottotetto, **scala D**, iscritto al C.F. del Comune di Mascalucia, al foglio 18, part. 867, **sub 73**, cat. C/2, classe 5, Consistenza 79 mq, Sup.Catastale 91 mq, rendita euro 150,96.
- **Locale deposito** posto al piano 2 sottotetto, **scala E**, iscritto al C.F. del Comune di Mascalucia, al foglio 18, part. 867, **sub 74**, cat. C/2, classe 5, Consistenza 79 mq, Sup.Catastale 90 mq, rendita euro 150,96;
- **Locale deposito** posto al piano 2 sottotetto, **scala E**, iscritto al C.F. del Comune di Mascalucia, al foglio 18, part. 867, **sub 75**, cat. C/2, classe 5, Consistenza 90 mq,



Sup.Catastale 102 mq, rendita euro 171,98;



- **Locale deposito** posto al piano 2 sottotetto, **scala F**, iscritto al C.F. del Comune di Mascalucia, al foglio 18, part. 867, **sub 76**, cat. C/2, classe 5, Consistenza 105 mq, Sup.Catastale 118 mq, rendita euro 200,64. Detto locale risulta separato da quello adiacente posto sullo stesso livello, di cui si dirà di seguito.



- **Locale deposito** posto al piano 2 sottotetto, **scala F**, iscritto al C.F. del Comune di Mascalucia, al foglio 18, part. 867, **sub 77**, cat. C/2, classe 5, Consistenza 64 mq, Sup.Catastale 73 mq, rendita euro 122,30, **risulta invece trasferito dalla** [REDACTED] **ai sig.ri** [REDACTED] **in data 20.07.2004**, (prima della sua catastazione in testa alla [REDACTED] rl, avvenuta il 29.01.2009).



Esso pertanto risulta di fatto “annesso sottotetto” di pertinenza dell’appartamento posto al piano primo, contraddistinto catastalmente al Fg 18, Part 867, Sub 35, giusto atto rogato dal Notaio Paolo Saporita rep. n. 17545 progressivo .n. 7028, registrato il 03.08.2004.

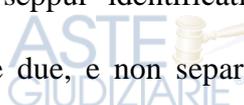


Sono adiacenti e comunicanti i locali di seguito indicati:



- sub 72 e 73 (scala D);
- sub 74 e 75 (scala E);

Detti locali, seppur identificati ciascuno da un proprio subalterno, sono di fatto accorpati a due e due, e non separati da muro divisorio (**quindi difformi rispetto alle planimetrie catastali**).



Si precisa inoltre che i suddetti locali hanno accesso comune dal vano scala condominiale di pertinenza, tramite botola a soffitto, e non è possibile installare una scala fissa (neanche con soluzione autoportante), visti i ridotti spazi disponibili sul pianerottolo di



sbarco delle scale al piano primo. Per consentire l'accesso a detti locali, attraverso la botola a soffitto si rende necessaria la posa in opera di scala retrattile, attualmente assente.

I suddetti locali (e precisamente il sub 72 e 73 della scala D e il sub 74 e 75 della scala E) pertanto, possono essere trasferiti unitamente, come sopra indicato, mantenendo l'accesso comune (previa allocazione di opportuna scala retrattile) dal pianerottolo posto all'ultimo livello del vano scala comune.

Diversamente, per poter trasferire separatamente questi locali, pur mantenendo l'accesso comune dalla botola esistente, dovrebbero realizzarsi i tramezzi interni, come rappresentato in planimetria catastale.

Solo il locale contraddistinto da sub 76 (scala F) si presenta separato dall'adiacente sub 77 (di altra proprietà). La divisione degli spazi interni e la individuazione del sub è **però difforme rispetto al catastale**. (v. Allegati 3 e 4)

Sono oggetto del mandato **i terreni siti nel territorio del Comune di Mascalucia (CT)**, di seguito elencati. Dalle ricerche effettuate, essi non sono di proprietà [REDACTED] [REDACTED] (pur in testa alla stessa catastalmente), **ma sono stati trasferiti al Comune di Mascalucia**, come meglio si riporterà appresso.

- **Terreno** sito in via Polveriera n. 40, adibito ad area parcheggio e sistemazione a verde, a servizio del Complesso suddetto "Le Ginestre" ed antistante lo stesso, iscritto al C.T. del Comune di Mascalucia, al **foglio 18, part. 870**, Qualità Incolt.Prod., Classe 1, Superficie 20 are 16 ca, Reddito Dom. 1,15 euro, Reddito Agrario 0,62 euro.
- **Terreno** sito in via Polveriera in prossimità del civ. n. 40, ricadente per una piccola parte su area adibita a parcheggio e per la restante su **sede stradale**, iscritto al C.T.



del Comune di Mascalucia, al **foglio 18, part. 871**, Qualità Incolt. Prod., Classe 1, Superficie 01 are 95 ca, Reddito Dom. 0,11 euro, Reddito Agrario 0,06 euro.

- **Terreno** sito in Via A. Rapisarda (in prossimità dell'incrocio con Via Ferruccio Benvenuto Busoni), ricadente in sede stradale, iscritto al catasto terreni del Comune di Mascalucia, al **foglio 18, part. 1244** (già part. 73), Qualità Incolt. Prod., Classe 2, Superficie 01 are 10 ca, Reddito Dom. 0,02 euro, Reddito Agrario 0,02 euro.



- **Individuazione dei confini:**

- Il locale deposito, **sub 72 (scala D)** confina: **a nord** con sub 73 stessa ditta (con cui è di fatto comunicante); **a sud, est ed ovest** con aria libera su spazio esterno comune o ritiro su proprietà privata.
- Il locale deposito, **sub 73 (scala D)**, confina: **a nord, est ed ovest** con aria libera su spazio esterno comune o ritiro su proprietà privata; a sud con sub 72 stessa ditta (con cui è di fatto comunicante).
- Il locale deposito, **sub 74 (scala E)**, confina: **a nord** con sub 75 stessa ditta (con cui è di fatto comunicante); **a sud, est ed ovest** con aria libera su spazio esterno comune o ritiro su proprietà privata.
- Il locale deposito, **sub 75 (scala E)**, confina: **a nord, est ed ovest** con aria libera su spazio esterno comune o ritiro su proprietà privata; a sud con sub 74 stessa ditta (con cui è di fatto comunicante).
- Il locale deposito, **sub 76 (scala F)**, confina: **a nord, sud e ovest** con aria libera su spazio esterno comune o ritiro su proprietà privata; **a est** con sub 77 (trasferito a terzi come area soprastante all'appartamento del piano primo, nel 2003 prima di essere





catastato).



- Il locale deposito, **sub 77 (scala F) seppur catastalmente in testa a** [redacted] **srl, è stato di fatto trasferito a terzi come area accessoria del sottostante appartamento.** Esso confina: **a nord, sud e est** con aria libera su spazio esterno comune o ritiro su proprietà privata; **a ovest** con sub 76 in testa alla [redacted]
- Il terreno identificato al **foglio 18, part. 870** confina: **a nord** con altra proprietà, part.1404; **a sud** con altra proprietà part. 712; **a est** con part.871 stessa ditta, in atto occupata da sede stradale; **a ovest** con area condominiale facente parte del complesso “Le Ginestre”, che insiste su particella 867.
- Il terreno identificato al **foglio 18, part. 871**, ricadente su sede stradale, confina **a nord** con sede stradale, identificata da part. 1405; **a sud** con altra proprietà part. 712; **a est** con sede stradale Via Polveriera; **a ovest** con zona adibita a parcheggio, in testa alla stessa ditta, identificata da particella 870.
- Il terreno identificato al **foglio 18, part. 1244** confina: a nord con particella 1245 ricadente in sede stradale; **a sud** con particella 1243 ricadente in sede stradale; **a est** con particella 1378, altra ditta, a ovest con strada (Via A. Rapisarda).

2.3 Provenienza degli immobili ed elenco delle iscrizioni e trascrizioni

A seguito di ispezione ipotecaria dei beni immobili, eseguita per il periodo che va **dal 01/10/1990 al 26/03/2018** è emerso quanto di seguito riportato (v. Allegato n. 6).

2.3.1 Terreno identificato in C.T. Fg. 18, part. 870

L'immobile in oggetto è di proprietà della società in fallimento [redacted] con sede a Mascalucia (CT) in [redacted]



ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

██████████ il cui amministratore unico è oggi ██████████
 ██████████ ██████████ acquistato con atto rogato dal Notaio
 Avv.to Guido Luca il 19/03/1991, n. Rep.15079, n.Racc.3172, dalla medesima
 ██████████, con sede a Mascalucia (CT) in via ██████████
 ██████████ ██████████ nella persona dell'allora legale rappresentante ██████████
 ██████████ (n.q.). Con medesimo atto, inoltre veniva precisato che il lotto di
 terreno ricadente nella particella 870, in base al progetto approvato, è “sistemata ad uso
 pubblico e ceduta gratuitamente al Comune”.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Da ispezione ipotecaria è emerso quanto segue:

- 1) TRASCRIZIONE del 29/03/1991, Reg. Particolare 11078 Reg. Generale 15217.
 Pubblico ufficiale Luca Guido, Rep. N. 15079 del 19/03/1991. Atto tra vivi –
 Compravendita.
- 2) TRASCRIZIONE del 27/04/1994, Reg. Particolare 9756 Reg. Generale 13268.
 Pubblico ufficiale Russo Liliana, Rep. N. 45239 del 19/04/1994. Atto tra vivi –
 Atto unilaterale d'obbligo edilizio. Con detto atto si vincola a parcheggio la
 superficie del terreno.
- 3) ISCRIZIONE del 24/07/1997 – Reg. Particolare 2830, Reg. generale 23296.
 Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 589/97 del 07/07/1997. Ipoteca Giudiziale
 derivante da Decreto Ingiuntivo. Documenti successivi correlati:
 - a. Annotazione n. 2045 del 08/03/2006 (restrizione dei beni)
 - b. Annotazione n. 9011 del 14/09/2007 (**cancellazione totale**)
- 4) TRASCRIZIONE del 15/12/2010 – Reg. Particolare 42556, Reg. generale
 66999. Pubblico ufficiale Boscarino Giuseppe Rep. 267349/ Racc. 24376 del

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE



13/12/2010. Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso. Con detto atto si costituisce servitù da parte di terzi sul terreno in oggetto.

- 5) TRASCRIZIONE del 08/04/2014 – Reg. Particolare 10618 Reg. Generale 13867. Pubblico Ufficiale Sinatra Carmelo Rep. n. 37537/9248 del 27/03/2014. Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso. Trattasi di costituzione di diritto di Servitù da parte di terzi sul terreno in oggetto.



- 6) TRASCRIZIONE del 14/10/2014 – Reg. Particolare 28397, Reg. Generale 38510. Pubblico Ufficiale Boscarino Giuseppe Rep. 274545/28001 del 17/09/2014. Atto tra vivi – atto unilaterale d’obbligo edilizio. Trattasi di scrittura privata con sottoscrizione autentica tra Comune di Mascalucia e [redacted] – Vincolo a parcheggio e verde attrezzato dell’area in oggetto.



- 7) TRASCRIZIONE del 30/06/2017 – Reg. Particolare 17975 Reg. Generale 23831. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 16/2017 del 23/02/2017. Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento.

2.3.2 Terreno identificato in C.T. part. 871

L’immobile risulta catastalmente in testa alla ditta [redacted]

[redacted]
[redacted] il cui amministratore unico è oggi [redacted] nato a Belpasso [redacted]
[redacted] Esso fu acquistato con atto rogato dal Notaio Avv.to Guido Luca il 19/03/1991, n. Rep.15079, n.Racc.3172, dalla medesima [redacted]



[redacted] nella [redacted] persona dell’allora legale rappresentante sig. [redacted]). Con medesimo



atto, inoltre veniva precisato che il terreno identificato dalla particella 871 costituisce sede stradale e era già stato trasferito al Comune di Mascalucia e che esso era stato indennizzato ai danti causa degli allora venditori ed espropriato tre anni prima dell'atto stesso.

Da ispezione ipotecaria è emerso quanto segue:

- 1) TRASCRIZIONE del 29/03/1991 – Reg.Particolare 11078, Reg.Generale 15217. Pubblico Ufficiale Luca Guido Rep. Rep. N. 15079 del 19/03/1991. Atto tra vivi – Compravendita.
- 2) TRASCRIZIONE del 27/04/1994, Reg. Particolare 9756 Reg. Generale 13268. Pubblico ufficiale Russo Liliana, Rep. N. 45239 del 19/04/1994. Atto tra vivi – Atto unilaterale d'obbligo edilizio. Con detto atto si vincola a parcheggio la superficie del terreno.
- 3) ISCRIZIONE del 24/07/1997 – Reg. Particolare 2830, Reg. generale 23296. Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 589/97 del 07/07/1997. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo. Documenti successivi correlati:
 - a. Annotazione n. 2045 del 08/03/2006 (restrizione dei beni)
 - b. Annotazione n. 9011 del 14/09/2007 (cancellazione totale)
- 4) TRASCRIZIONE del 30/06/2017 – Reg. Particolare 17975 Reg. Generale 23831. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 16/2017 del 23/02/2017. Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento.

2.3.3 Terreno identificato in C.T. part. 1244 (già 73)

L'immobile in oggetto (fg.18, part. 1244) deriva dal frazionamento della particella 73, che insieme alla particella adiacente fu trasferita alla [REDACTED], giusto atto del

ASTE
GIUDIZIARIE

13/01/1994 rep.45127, fasc.n.5446 registrato a Catania il 17/01/1994 al n. 748. La particella 73 per mq 2090 fu oggetto di esproprio provvisorio (in via temporanea e urgente - durata di cinque anni) del Comune di Mascalucia, per lavori di “Trasformazione rotabile ex strada rurale S.A. Munzone – tratto da via Roma a Via Indipendenza”, Decreto esproprio del Comune di Mascalucia n. 2/2008 del 26/05/2008 e successivo Decreto di esproprio n. 04/LL.PP. del 22/03/2011: Decreto di espropriazione dei terreni occorsi per la “Trasformazione in rotabile ex strada rurale S.A. Munzoni – tratto di via Rapisarda da Via Roma a Via Indipendenza.” a favore del Comune di Mascalucia, relativamente alla particella 1244 del Fg 18, mq 110.

Da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mascalucia, e come anche visivamente accertato, detto terreno ricade su sede stradale.

L’immobile part. 1244 deriva dal frazionamento del 17/02/2010 prot. N. CT0072426 in atti dal 17/02/2010 presentato il 11/02/2010 n. 72426.1/2010)

Da ispezione ipotecaria sulla **particella 1244** è emerso quanto segue:

- 1) TRASCRIZIONE del 30/06/2017 – Reg. Particolare 17975 Reg. Generale 23831. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 16/2017 del 23/02/2017. Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento.

E’ stata inoltre eseguita ispezione ipotecaria sulla **particella 73**, relativa al periodo che va **dal 01/10/1990 al 16/04/2018**, da cui è emerso quanto segue:

- 1) TRASCRIZIONE del 26/01/1994 – Reg. Particolare 12282 Reg. Generale 2896. Pubblico Ufficiale Russo Liliana, Rep. 45127 del 13/01/1994. Atto tra vivi – Compravendita.
- 2) ISCRIZIONE del 24/07/1997 – Reg. Particolare 2830, Reg. generale 23296.



Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 589/97 del 07/07/1997. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo. Documenti successivi correlati:

- a. Annotazione n. 2045 del 08/03/2006 (restrizione dei beni)
- b. Annotazione n. 9011 del 14/09/2007 (cancellazione totale)

2.3.4 Locali deposito identificati da part. 867, sub 72-73-74-75-76

Gli immobili sono di proprietà della società in fallimento

REA, P. IVA il cui amministratore unico è oggi ato a Belpass, direttamente da essa edificati, su terreno di sua proprietà (lotto di terreno identificato al foglio 18, particelle 867, 870, 871, acquistato con atto rogato dal Notaio Avv.to Guido Luca il 19/03/1991, n. Rep.15079, n.Racc.3172, dalla medesima ella persona dell'allora legale rappresentante sig. .q.).

Da ispezione ipotecaria è emerso quanto segue:

- 1) ISCRIZIONE del 03/01/2013 – Reg. Particolare 19 Reg. Generale 346. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 1418/2012 del 21/12/2011.
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
- 2) TRASCRIZIONE del 30/06/2017 – Reg. Particolare 17975 Reg. Generale 23831. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 16/2017 del 23/02/2017.
Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento.

2.3.5 Locale deposito identificato da part. 867, sub 77

L'immobile fu costruito da



██████████ nato a Belpasso ██████████ su terreno di sua proprietà (lotto di terreno identificato al foglio 18, particelle 867, 870, 871, acquistato con atto rogato dal Notaio Avv.to Guido Luca il 19/03/1991, n. Rep.15079, n.Racc.3172, dalla medesima ██████████

██████████, nella persona dell'allora legale rappresentante s ██████████ n.q.).

Successivamente esso fu trasferito, dalla ██████████ srl ai sig.ri ██████████ ██████████ (prima della sua catastazione ed identificazione catastale quale è oggi), in data 20.07.2004, come "annesso sottotetto" di pertinenza dell'appartamento posto al piano primo, contraddistinto catastalmente al Fg 18, Part 867, Sub 35, giusto atto rogato dal Notaio Paolo Saporita rep. n. 17545 progressivo .n. 7028, registrato il 03.08.2004.

Infine, in data 29/01/2009, fu catastato con gli identificativi oggi noti, in testa alla ditta

██████████ **che di fatto non ne è più proprietaria.**

Da ispezione ipotecaria è emerso quanto segue:

- 1) ISCRIZIONE del 03/01/2013 – Reg. Particolare 19 Reg. Generale 346. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 1418/2012 del 21/12/2011.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

- 2) TRASCRIZIONE del 30/06/2017 – Reg. Particolare 17975 Reg. Generale 23831. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 16/2017 del 23/02/2017. Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento.





2.4 Regolarità urbanistica e destinazione



I **locali deposito** oggetto di stima, fanno parte come già detto, di un complesso edilizio edificato giusta Concessione Edilizia N. 151/89 del 07/12/1989 e successive varianti del 02/10/1990 e del 16/01/1992. Inoltre, è stata rilasciata concessione edilizia in variante per la palazzina “F”, n. 04/2014 del 20/02/2014.

Per il medesimo complesso edilizio è stata rilasciata, autorizzazione di abitabilità e agibilità il 24/02/5015 prot. N. 4868, con riferimento a l'intero complesso degli otto edifici (denominati “A”, “B”, “C”, “D”, “E”, “F”, “G”, “H”), ciascuno costituito da un piano interrato e due fuori terra (rialzato e primo), per complessivi n.29 abitazioni e n.29 garages.

Non risultano agibili/abitabili i locali oggetto di stima, trattandosi di locali sottotetto (vani tecnici sottotetto).

Si fa presente che la palazzina “F” presenta delle aperture sul piano della falda di copertura, limitatamente alla falda sul fronte est (quindi in corrispondenza del sub 77 – non di proprietà del fallimento) che non risultano previste in progetto (e successive varianti).

Per quanto riguarda i **terreni**, il Comune di Mascalucia (CT), a seguito di richiesta della sottoscritta, ha rilasciato Certificati di destinazione urbanistica, attestanti che:

- Il **terreno** identificato al **foglio 18, part. 870**, ricade in zona “C” di espansione con edilizia estensiva (art. 15 norme di attuazione), giusto Certificato di destinazione urbanistica del 12/03/2018, Prot. N. 7762. Detto lotto di fatto è stato già oggetto di lottizzazione e costruzione ed è stato adibito ad area riservata a parcheggio. Inoltre su detto terreno grava una servitù prediale di posa impianto di depurazione e smaltimento dei reflui (giusto progetto del 5/10/2010 Prot.31468 in testa a [redacted] a servizio del confinante lotto (già part.





277), giusto atto di Costituzione di servitù del 13/12/2010, rogato dal Notaio Giuseppe Boscarino, in Catania, rep. N.267349, racc. N. 24376. Viene altresì precisato, in atto pubblico di vendita, rogato dal Notaio Avv.to Guido Luca il 19/03/1991, n. Rep.15079, n.Racc.3172, che detta particella, in base al progetto approvato, è “sistemata ad uso pubblico e ceduta gratuitamente al Comune”.

- Il **terreno** identificato al **foglio 18, part. 871**, ricade in parte in zona “C” di espansione con edilizia estensiva (art. 15 norme di attuazione) e in parte (per la maggior parte oltre il 90%) su sede stradale, giusto Certificato di destinazione urbanistica del 12/03/2018, Prot. N. 7762. Viene altresì precisato, in atto pubblico di vendita, rogato dal Notaio Avv.to Guido Luca il 19/03/1991, n. Rep.15079, n.Racc.3172, che detto terreno “costituisce sede stradale e trasferito al Comune di Mascalucia” (il terreno fu indennizzato ai danti causa degli allora venditori ed espropriato tre anni prima dell’atto sopra richiamato).
- Il **terreno** identificato al **foglio 18, part. 1244**, ricade su sede stradale, giusto Certificato di destinazione urbanistica del 12/03/2018, Prot. N. 7763.

2.5 Sintetica descrizione e valutazione della regolarizzazione degli immobili

- **Difformità catastale dello stato dei luoghi**

- **SUB 72 – 73 – 74 - 75**

Per quanto riguarda la non conformità catastale degli immobili contraddistinti da **sub 72 – 73 – 74 – 75**, trovandosi essi di fatto fusi in unico locale sottotetto, e in catasto frazionati, per regolarizzare lo stato dei luoghi al catastale, occorre eseguire:



- **Frazionamento degli immobili** (venduti singolarmente – così come identificati catastalmente), mediante realizzazione di tramezzature interne, coerentemente con la rappresentazione catastale attuale. Per dette operazioni è necessario presentare **C.I.L.A. (comunicazione inizio lavori asseverata)** per **realizzazione opere interne** al Comune di Mascalucia. **Il costo di detta pratica, per spese tecniche e direzione lavori può essere computato in 500 euro ogni due unità (a scala).** Pertanto, **totali euro 1000 per le quattro unità.**



In tal caso non sarà necessario adeguare gli immobili al Catasto Fabbricati, se viene mantenuta la medesima sagoma/divisione interna già rappresentata in catasto.

- **Realizzazione delle tramezzature:**

Il costo totale (per tutte e quattro le unità identificate da **sub 72, 73, 74, 75** che è possibile ripartire in parti uguali per ciascuna), è pari a totali **1.347,00 euro** (iva esclusa) per la realizzazione dei tramezzi (lasciati a rustico, coerentemente con lo stato degli immobili) ed il frazionamento degli immobili (così come identificati catastalmente), come più precisamente dettagliato in tabella:



N	N. elenco voci E.P.R. 2018	INDICAZIONE DEI LAVORI	FATTORI				QUANTITA'		PREZZO UNITARIO (€)	IMPORTO (€)
			Num	Lungh	Largh	Alt.za				
		<u>REALIZZAZIONE TRAMEZZI</u>								
1	5.1.4	Tramezzi con laterizi forati e malta cementizia a 300 kg di cemento per m ³ di sabbia, compreso l'onere per la formazione degli architravi per								



	i vani porta e quanto altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. 1) spessore di 8 cm								
	Scala D(sub72-73)	16		1,4	22,40	mq			
	Scala E(sub74-75)	16		1,4	22,40	mq			
	Sommano				44,80	mq	30,08		1.347,58

○ **SUB 76**

Per quanto riguarda la non conformità catastale dell'immobile, contraddistinto da **sub 76** sarà necessario **regolarizzare al Catasto Fabbricati** mediante presentazione agli Uffici provinciali di competenza del modello di "**Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana**" (**DOCFA**). Per dette operazioni si dovranno prevedere un versamento di euro 50, per la presentazione della **DOCFA**, a cui andranno sommati gli oneri per spese tecniche, stimabili in 250 euro. Pertanto, per il **sub 76** le spese totali sono pari a **300 euro**.

2.6 Modalità e criteri di stima degli immobili

Premesso di richiamare nel seguito tutte quelle notizie intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore degli immobili, come zona (*caratteristiche di localizzazione*), caratteristiche dell'edificio (o più in generale del contesto) (*caratteristiche posizionali*) e dello stesso immobile (*caratteristiche tipologiche*), la sottoscritta passa a determinare il valore di mercato delle unità di cui trattasi, riferito alla data odierna.

Per valore di mercato si intende "una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri" (*R. I.2.1 Linee Guida ABI 14/12/2015*).



Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione riferite alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato.

Stimare e valutare un bene economico significa attribuirgli un valore di regola in moneta.

Si adotteranno i seguenti criteri di stima, la cui scelta è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare:

- Stima sintetica comparativa (o metodo del confronto di mercato);
- Stima per capitalizzazione del reddito (o metodo finanziario).

Stima sintetica comparativa

Detta stima è basata sul *metodo di confronto* con altre unità similari a quelle in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, valutate sia in senso positivo che negativo. Si valuterà l'immobile in esame, paragonandolo ad altri similari trattati nel mercato edilizio della zona di ubicazione, tenendo conto di tutti i parametri funzionali, estetici, sociali che caratterizzano oltre all'alloggio in senso stretto, anche la zona e l'edificio, fermo restando che tali valori sono stati ottenuti per via di ricerche presso la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, in funzione del Comune e della Zona di appartenenza dell'immobile da stimare.

Stima per capitalizzazione del reddito

Mediante questo *metodo finanziario*, il valore dell'immobile si ottiene tramite la capitalizzazione del reddito netto. Infatti un immobile è un cespite di produzione.

- Le operazioni di stima eseguite sono le seguenti:
- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità in oggetto;



- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dell'unità considerata;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio (dividendo quest'ultimo per il tasso r, il quale normalmente oscilla fra 0,020 e 0,060 in base al genere dell'immobile da stimare);
- aggiunte le detrazioni al valore di stima, dovute alle Spese (spese manutenzione, spese ammortamento del bene, sfiti, spese assicurative, spese di amministrazione, spese generali, ICI, IRPEF, altre imposte).

La formula che definisce il valore è:

$$V = (R - S) / r$$

2.7 Determinazione della superficie commerciale degli immobili

Premesso che, la misurazione della **superficie commerciale** dei locali viene effettuata al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni, e considerato che i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% (e fino ad uno spessore massimo di 25 cm), e che la superficie così valutata viene arrotondata al metro quadrato, per difetto o per eccesso (secondo le prescrizioni del D.P.R. 138/98). Premesso inoltre che, trattandosi di locali sottotetto non abitabili, in cui la copertura si raccorda al solaio di calpestio in prossimità della gronda (altezza minima da 60 a 80 cm), si stima la superficie utilizzabile, ovvero quella in cui si ha una altezza pari o superiore 1,50 m.

Tutto ciò premesso, e sulla scorta di dette considerazioni, si valuta di seguito la superficie commerciale degli immobili oggetto di stima. Nel computo delle superfici, trovandosi di fatto gli immobili sub 72, 73, e sub 74, 75 della medesima scala fusi, si è



suddivisa la pertinenza comune al 50% ai due sub afferenti alla medesima scala. La superficie relativa al sub 76 invece è quella reale, considerando la attuale configurazione che è difforme dal catastale.

Il sub 77 non viene valutato, essendo intestato ad altra ditta.

Anche le particelle di terreno identificate al fg 18, **part. 870, 871, 1244** non vengono stimate, giacché trasferite al Comune di Mascalucia, come meglio di seguito precisato.

- **Deposito sottotetto Sub 72 - Scala D - (V. Fascicolo identificato con “A”)**

La superficie commerciale del deposito è pari a mq. 27

- **Deposito sottotetto Sub 73 - Scala D - (V. Fascicolo identificato con “B”)**

La superficie commerciale del deposito è pari a mq 22.

- **Deposito sottotetto Sub 74 – Scala E - (V. Fascicolo identificato con “C”)**

La superficie commerciale del deposito è pari a mq 22.

- **Deposito sottotetto Sub 75 – Scala E - (V. Fascicolo identificato con “D”)**

La superficie commerciale del deposito è pari a mq 27.

- **Deposito sottotetto Sub 76 – Scala F - (V. Fascicolo identificato con “E”)**

La superficie commerciale del deposito è pari a mq 33.

2.8 Descrizione generale degli immobili

2.8.1 Locali deposito sottotetto Sub 72,73,74,75,76

I locali deposito in oggetto sono locali di sgombero sottotetto. Si presentano non rifiniti.

Dai locali medesimi è visibile la struttura lignea (travi, travicelli, listelli, capriate) della copertura, nonché l'intradosso della copertura stessa, realizzata in coppi. Non sono presenti finiture di alcun tipo. I locali non sono abitabili, giacché non rispondenti ai requisiti minimi per

l'abitabilità. L'altezza massima, misurata in corrispondenza del colmo è di 2,07 m. Come già detto i locali afferenti la stessa palazzina sono comunicanti: l'accesso è unico, mediante botola a soffitto posta in corrispondenza del vano scale condominiale. Non sono presenti aperture, pertanto gli ambienti non sono illuminati.

2.8.2 Terreno part. 870

Il terreno, esteso per mq 2016 insiste su area vincolata a parcheggio e verde, acquisita dal Comune di Mascalucia, (giusta nota di trascrizione del 27/04/1994 reg.part. 9756, reg.gen. 13268, e successiva nota di trascrizione del 14/10/2014, reg.part.28397, re.gen.38510), e sulla quale grava servitù attiva da parte di terzi (giusta nota di trascrizione del 15/12/2010 reg.part. 42556, reg.gen. 66999 e successiva trascrizione del 08/04/2014 reg.part. 10618, reg.gen. 13867). Inoltre nell'atto rogato dal notaio Luca Guido, registrato con nota di trascrizione del 29/03/1991, reg.part. n. 11078, reg.gen. n. 15217, con cui la [REDACTED] acquistava il terreno, **si precisava che esso doveva essere sistemato ad uso pubblico ed essere trasferito al Comune di Mascalucia gratuitamente. Il terreno pertanto non è fruibile.**

2.8.3 Terreno part. 871

Il terreno, esteso per mq 195 insiste su sede stradale. Come tale fu trasferito all'[REDACTED] con nota di trascrizione del 29/03/1991, reg.part. n. 11078, reg.gen. n. 15217, giusto atto del notaio Luca Guido, in cui si precisava che detto terreno **costituisce sede stradale e fu espropriato ai danti causa degli allora venditori, ed indennizzato. Il terreno pertanto non è fruibile.**

2.8.4 Terreno part. 1244

Il terreno, esteso per mq 110, insiste **su sede stradale.**



Il terreno fu espropriato dal Comune di Mascalucia con Decreto di espropriazione dei terreni occorsi per la “Trasformazione in rotabile ex strada rurale S.A. Munzoni – tratto di via Rapisarda da Via Roma a Via Indipendenza.” a favore del Comune di Mascalucia. **Esso pertanto non è fruibile.**

2.9 Stima dei locali deposito sub 72, 73, 74, 75, 76

2.9.1 Stima sintetico-comparativa

- **Valore al mq per beni immobili simili a quelle in oggetto**

Tenuto in debito conto dei beni immobili di cui trattasi e della localizzazione: locali deposito siti nel Comune di Mascalucia, zona PERIFERIA A RIDOSSO DEL CENTRO URBANO:DE GASPERI-TREME STIERI-ROMA/P-REGIONE SICILIANA, ne possiamo desumere che, **per immobili simili a quelli in esame, il prezzo di mercato unitario rilevato è di € 580,00 al metro quadrato.** Tale valore deve essere aggiornato, in base ai **coefficienti tipici – coefficienti di differenziazione** – delle caratteristiche proprie dell’unità immobiliare, oggetto di stima (contesto, vetustà, manutenzione, caratteristiche proprie dell’immobile) per rapportarlo alla tipologia media.

- **Calcolo coefficiente correttivo del valore medio**

Per la valutazione del coefficiente correttivo del valor medio, si tiene conto di quanto segue:

- Locali non abitabili, (altezza massima inferiore a 2,40 m);
- Non dotati di impianti di tipo igienico-sanitario;
- Difficilmente accessibili;
- Non presentano alcuna rifinitura (locale rustico e non pavimentato, non rifinito);



- Su detti locali insiste la struttura portante del tetto di copertura dell'edificio, i cui elementi portanti (a vista) tendono a ingombrare gli ambienti stessi, riducendo la superficie fruibile e condizionandone l'uso.

- Sono necessari lavori di manutenzione per consentire l'utilizzo del bene, e per renderlo fruibile.

Pertanto, tutto ciò premesso, si applica al valore unitario prima determinato un coefficiente correttivo complessivo pari a: **0,60**.



• **Calcolo del valore dell'unità immobiliare oggetto di stima**

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 580,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al paragrafo precedente, pari a 0,60, possiamo dire che **il valore unitario corretto**, per l'immobile oggetto di stima, **è assunto pari a € 348,00**. Tenuto conto della superficie commerciale di ciascun immobile, di seguito riportata:

TIPOLOGIA	Scala	Piano	FG	PART	SUB	Cat.	Superficie totale piano di calpestio [mq]	Area comm. (altezza minima pari a 1,50 m) [mq]
Deposito	D	2	18	867	72	C/2	105,7	27,0
Deposito	D	2	18	867	73	C/2	95,7	22,0
Deposito	E	2	18	867	74	C/2	95,7	22,0
Deposito	E	2	18	867	75	C/2	105,7	27,0
Deposito	F	2	18	867	76	C/2	121	33,0

Si ottiene:

TIPOLOGIA	Scala	SUB	Area comm. [mq]	Valore unitario base [euro/mq]	Coeff. di differenziazione Correttivo	Valore unitario corretto [euro/mq]	Stima Sintetica Comparativa [euro]
Deposito	D	72	27	580	0,6	348	€ 9.396,00
Deposito	D	73	22	580	0,6	348	€ 7.656,00

Deposito	E	74	22	580	0,6	348	€ 7.656,00
Deposito	E	75	27	580	0,6	348	€ 9.396,00
Deposito	F	76	33	580	0,6	348	€ 11.484,00

2.9.2 Stima per Capitalizzazione del Reddito

Per gli immobili di cui trattasi, sulla base di ricerche di mercato, che si riferiscono a locali commerciali / magazzini, si è assunto un **valore medio di locazione mensile al metro quadrato pari a € 3**, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile restituisce il corrispondente valore di locazione mensile, da cui scaturisce un reddito lordo annuo. Si tiene conto che le **spese annue** sono circa il **20%** del cespite, imputabili a spese di manutenzione, ammortamento, inesigibilità, assicurazione, amministrazione, imposte. Inoltre, noto il **tasso di capitalizzazione r** pari a 0,050, da ricerche del Borsino Immobiliare, consultato alla data odierna, per locali deposito e che viene incrementato del 60%, ed assunto un valore pari a **0,08**, tenuto conto dello stato e efficienza dell'immobile e della differenza sostanziale dell'immobile in esame rispetto alla tipologia valorizzata dal Borsino Immobiliare, e tenuto conto altresì degli oneri di manutenzione e della scarsa qualità ed efficienza dell'immobile, (come già sopra descritto). Pertanto si ha il valore di stima **ottenuto con il metodo di Capitalizzazione del Reddito** di seguito riportato.

Scala	FG	PART	SUB	Cat.
D	18	867	72	C/2

Superficie commerciale dell'Immobile	Sup =	27,00	mq
Valore Locazione mensile al mq	R m (mq)=	3,0	euro
Valore Locazione mensile	R m=	81,0	euro
Reddito Lordo annuo	R =	972,0	euro
Spese Annue (20% del Ra)	S =	194,4	euro
Valore Reddito netto annuo	Rn = R -S =	777,6	euro
Tasso di Capitalizzazione	r =	0,08	
Valore dell'Immobile (*)	V = Rn / r =	9331,22	euro



Scala	FG	PART	SUB	Cat.
D	18	867	73	C/2

Superficie commerciale dell'Immobile	Sup =	22,00	mq
Valore Locazione mensile al mq	R m (mq)=	3,0	euro
Valore Locazione mensile	R m=	66,0	euro
Reddito Lordo annuo	R =	792,0	euro
Spese Annue (20% del Ra)	S =	158,4	euro
Valore Reddito netto annuo	Rn = R -S =	633,6	euro
Tasso di Capitalizzazione	r =	0,08	
Valore dell'Immobile (*)	V = Rn / r =	7603,22	euro

Scala	FG	PART	SUB	Cat.
E	18	867	74	C/2

Superficie commerciale dell'Immobile	Sup =	22,00	mq
Valore Locazione mensile al mq	R m (mq)=	3,0	euro
Valore Locazione mensile	R m=	66,0	euro
Reddito Lordo annuo	R =	792,0	euro
Spese Annue (20% del Ra)	S =	158,4	euro
Valore Reddito netto annuo	Rn = R -S =	633,6	euro
Tasso di Capitalizzazione	r =	0,083	
Valore dell'Immobile (*)	V = Rn / r =	7603,22	euro

Scala	FG	PART	SUB	Cat.
E	18	867	75	C/2

Superficie commerciale dell'Immobile	Sup =	27,00	mq
Valore Locazione mensile al mq	R m (mq)=	3,0	euro
Valore Locazione mensile	R m=	81,0	euro
Reddito Lordo annuo	R =	972,0	euro
Spese Annue (20% del Ra)	S =	194,4	euro
Valore Reddito netto annuo	Rn = R -S =	777,6	euro
Tasso di Capitalizzazione	r =	0,083	
Valore dell'Immobile (*)	V = Rn / r =	9331,22	euro



Scala	FG	PART	SUB	Cat.
F	18	867	76	C/2

Superficie commerciale dell'Immobile	Sup =	33,00	mq
Valore Locazione mensile al mq	R m (mq)=	3,0	euro
Valore Locazione mensile	R m=	99,0	euro
Reddito Lordo annuo	R =	1188,0	euro
Spese Annue (20% del Ra)	S =	237,6	euro
Valore Reddito netto annuo	Rn = R -S =	950,4	euro
Tasso di Capitalizzazione	r =	0,083	
Valore dell'Immobile (*)	V = Rn / r =	11404,83	euro

(*) ottenuti con il metodo di stima per Capitalizzazione del Reddito.

2.9.3 Giudizio conclusivo di stima per i depositi

Premesso che, al fine di dimezzare eventuali errori esistenti nelle predette stime, si ritiene equo assegnare quale **valore finale dei depositi quello ottenuto come media delle due precedenti modalità di stima:**

TIPOLOGIA	Scala	Piano	FG	PART	SUB	Sintetico Comparativa	Capitalizzazione reddito	Valore di Stima
Deposito	D	2	18	867	72	€ 9.396,00	€ 9.331,22	€ 9.363,61
Deposito	D	2	18	867	73	€ 7.656,00	€ 7.603,22	€ 7.629,61
Deposito	E	2	18	867	74	€ 7.656,00	€ 7.603,22	€ 7.629,61
Deposito	E	2	18	867	75	€ 9.396,00	€ 9.331,22	€ 9.363,61
Deposito	F	2	18	867	76	€ 11.484,00	€ 11.404,83	€ 11.444,41

che si arrotondano a :

- Deposito Scala D – Sub 72: € 9.000,00 (euro novemila/00)
- Deposito Scala D – Sub 73: € 8.000,00 (euro ottomila/00)
- Deposito Scala E – Sub 74: € 8.000,00 (euro ottomila/00)
- Deposito Scala E – Sub 75: € 9.000,00 (euro novemila/00)
- Deposito Scala F – Sub 76: € 11.000,00 (euro undicimila/00)



Si precisa che detti valori sono stati ottenuti tenendo conto dello stato attuale degli immobili e riducendo opportunamente il valore unitario di mercato, in funzione anche dello stato in cui versano e dei lavori che devono essere eseguiti, per renderli utilizzabili.

Sono escluse le spese (oneri tecnici, etc...) necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale, secondo le modalità descritte al par.2.5, al quale si rimanda per i dettagli, stimabili nei due casi considerati:

1. Totali **1300 euro** (1000 euro per sub 72, 73, 74, 75 + 300 euro per sub 76) (a cui sommare oneri fiscali/previdenziali), per **spese tecniche/amministrative**
2. Totali **1.347,00 euro** (iva esclusa) per la **realizzazione dei tramezzi** (lasciati a rustico, coerentemente con lo stato degli immobili) ed il frazionamento degli immobili (così come identificati catastalmente), contraddistinti da sub 72, 73 (scala D) e 74, 75 (scala E).

Per un **totale spese pari a 2.647,00 euro.**

Si riporta uno schema di sintesi:

Immobili siti nel Comune di Mascalucia (CT)

TIPOLOGIA	Via	Scala	Piano	FG	PART	SUB	Valore Stima [euro]	Spese regolarizzazione [euro]
Deposito	Via Polveriera 40	D	2	18	867	72	€ 9.000,00	586,90
Deposito	Via Polveriera 40	D	2	18	867	73	€ 8.000,00	586,90
Deposito	Via Polveriera 40	E	2	18	867	74	€ 8.000,00	586,90
Deposito	Via Polveriera 40	E	2	18	867	75	€ 9.000,00	586,90
Deposito	Via Polveriera 40	F	2	18	867	76	€ 11.000,00	300,00
Deposito	Via Polveriera 40	F	2	18	867	77	(*)	
Terreno	Via Polveriera			18	870	-	(*)	
Terreno	Via Polveriera			18	871	-	(*)	
Terreno	Via A. Rapisarda			18	1244	-	(*)	
Totali							€ 45.000,00	€ 2.647,60

(*) l'immobile non è di proprietà della



2.10 Stima terreni Part. 870, 871, 1244



I terreni furono trasferiti, giusti atti precedentemente richiamati al Comune di Mascalucia, e pertanto non vengono stimati.



CONCLUSIONI



- I **beni mobili** sono di seguito sinteticamente elencati e viene riportato il valore di stima (o riciclo, nei casi in cui detti beni non risultino utilizzabili):



	Quantità	Libretto Uso e Manutenzione	Valore (A) [euro]	Valore riciclo (B) [euro]
Scrivania	2	-	0	0
Scaffale	1	-	6	0
Personal Computer	1	-	0	0
Monitor	1	-	10	0
Stampante	1	-	0	0
Trapano a colonna	1	no	0	3,33
Macchina taglia ferro con accessori	1	no	0	0,83
Pressa piegaferro con accessori	1	no	0	1,25
Mola da cantiere	2	no	0	0,83
Gru a torre	1	(*)	0	416,4
Totale			16	422,64
		Somma (A)+(B)	euro	438,64



(*) per la gru è disponibile il certificato di omologazione - non è disponibile scheda tecnica né il certificato di verifica strutturale (obbligatoria ogni 10 anni), non è disponibile certificato di collaudo.

Pertanto il valore totale stimato per i **beni mobili** (in gran parte legato al possibile riciclo a ferro vecchio) è di **438,64 euro**.





• Il lotto dei **beni immobili** è costituito da:



- **n. 6 locali deposito-sottotetto**, allocati al piano secondo sottotetto delle tre palazzine, rispettivamente identificate con “D”, “E”, “F”, facenti parte del **complesso edilizio** denominato “*Le Ginestre*” sito in **Mascalucia (CT), Via Polveriera n. 40**. I locali deposito sono iscritti al C.F. del Comune di Mascalucia al Fg. 18, part. 867, sub 72, 73, 74, 75, 76, 77.

Uno dei sei locali (sub 77, scala F), di cui appresso si dirà, non risulta intestato alla ditta [REDACTED] (seppur catastalmente in testa alla stessa), giacché fu trasferito **a terzi come area accessoria del sottostante appartamento, prima della sua catastazione. Di quest’ultimo non è stata quindi effettuata la valutazione.**

Sono adiacenti e comunicanti i locali di seguito indicati:

- sub 72 e 73 (scala D);
- sub 74 e 75 (scala E).

Detti locali, seppur identificati ciascuno da un proprio subalterno, sono di fatto accorpatisi a due e due, e non separati da muro divisorio (**quindi difformi rispetto alle planimetrie catastali**).

Solo il locale contraddistinto da sub 76 (scala F) si presenta separato dall’adiacente sub 77 (di altra proprietà). La divisione degli spazi interni e la individuazione del sub è **però difforme rispetto al catastrale**.

- **n. 3 terreni** siti rispettivamente: in via Polveriera n. 40 iscritto al catasto terreni al foglio 18, part. 870 ; in via Polveriera n. 40, iscritto al catasto terreni al foglio 18, part. 871; sito in Via A. Rapisarda, iscritto al catasto





terreni al foglio 18, part. 1244. Essi, pur essendo catastalmente in testa a

non sono di proprietà della ditta, infatti furono trasferiti al Comune di Mascalucia giusti atti richiamati in perizia.

- Il **valore finale dei depositi** di seguito identificati, ottenuto come media delle modalità di stima utilizzate è di seguito riportato:

TIPOLOGIA	Scala	Piano	FG	PART	SUB	Sintetico Comparativa	Capitalizzazione reddito	Valore di Stima
Deposito	D	2	18	867	72	€ 9.396,00	€ 9.331,22	€ 9.363,61
Deposito	D	2	18	867	73	€ 7.656,00	€ 7.603,22	€ 7.629,61
Deposito	E	2	18	867	74	€ 7.656,00	€ 7.603,22	€ 7.629,61
Deposito	E	2	18	867	75	€ 9.396,00	€ 9.331,22	€ 9.363,61
Deposito	F	2	18	867	76	€ 11.484,00	€ 11.404,83	€ 11.444,41

che si arrotondano a

- **Deposito Scala D – Sub 72: € 9.000,00 (euro novemila/00)**
 - **Deposito Scala D – Sub 73: € 8.000,00 (euro ottomila/00)**
 - **Deposito Scala E – Sub 74: € 8.000,00 (euro ottomila/00)**
 - **Deposito Scala E – Sub 75: € 9.000,00 (euro novemila/00)**
 - **Deposito Scala F – Sub 76: € 11.000,00 (euro undicimila/00)**
- I valori di stima dei locali deposito sono stati ottenuti tenendo conto dello stato attuale degli immobili e dei lavori che devono essere eseguiti, per renderli utilizzabili. **Sono escluse** le spese tecniche e per lavori, necessarie per la **regolarizzazione urbanistica e catastale**, secondo le modalità descritte al par.2.5, al quale si rimanda, stimabili nei due casi considerati:

- a. Totali **1.300,00 euro** (1000 euro per i sub 72, 73, 74, 75 + 300 euro per il sub 76) (a cui sommare eventuali oneri fiscali e previdenziali), per spese tecniche / amministrative;



b. Totali **1.347,00 euro** (iva esclusa) per la realizzazione dei tramezzi (lasciati a rustico, coerentemente con lo stato degli immobili) ed il frazionamento degli immobili (così come identificati catastalmente), contraddistinti da sub 72, 73 (scala D) e 74, 75 (scala E).

Per un **totale Spese pari a 2.647,00 euro** (iva e/o oneri previdenziali esclusi).

- **I terreni**, iscritti al C.T. del Comune di Mascalucia al fg.18, particelle 870, 871, 1244, furono **trasferiti al Comune di Mascalucia**, giusti atti richiamati in relazione. La particella 870 è zona adibita a parcheggio e area sistemazione a verde. Le particelle 871 e 1244 ricadono su sede stradale dello stesso Comune. Pertanto i terreni **non risultano di proprietà del fallimento**.
- Si riporta uno schema di sintesi della **stima dei beni immobili**:

Immobili siti nel Comune di Mascalucia (CT)

TIPOLOGIA	Via	Scala	Piano	FG	PART	SUB	Valore Stima [euro]	Spese regolarizzazione [euro]
Deposito	Via Polveriera 40	D	2	18	867	72	€ 9.000,00	586,90
Deposito	Via Polveriera 40	D	2	18	867	73	€ 8.000,00	586,90
Deposito	Via Polveriera 40	E	2	18	867	74	€ 8.000,00	586,90
Deposito	Via Polveriera 40	E	2	18	867	75	€ 9.000,00	586,90
Deposito	Via Polveriera 40	F	2	18	867	76	€ 11.000,00	300,00
Deposito	Via Polveriera 40	F	2	18	867	77	(*)	
Terreno	Via Polveriera			18	870	-	(*)	
Terreno	Via Polveriera			18	871	-	(*)	
Terreno	Via A. Rapisarda			18	1244	-	(*)	
Totali							€ 45.000,00	€ 2.647,60

(*) l'immobile non è di proprietà



Pertanto il **valore totale del lotto di immobili** è pari a **€ 45.000,00**, mentre vanno considerate spese per regolarizzazione degli immobili pari a **€ 2.647,60**.

ASTE
GIUDIZIARIE® **ALLEGATI**

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 1) Fascicoli stima immobili
- 2) Verbali sopralluoghi
- 3) Rilievo piano-altimetrico
- 4) Visure, Planimetrie catastali ed Estratti di mappa catastali
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Risultato Ispezione Ipotecaria immobili e Atti di provenienza immobili
- 7) Certificati di destinazione urbanistica dei terreni
- 8) Copia Concessione Edilizia e Abitabilità del complesso a cui appartengono gli immobili
- 9) Risultato Interrogazione banca dati quotazioni immobiliari
- 10) Certificato omologazione della gru

In Fede

Dott. Ing. Elisa Calabrò

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



