

Visto,

al curatore per il deposito del programma di liquidazione
07/12/2021

TRIBUNALE DI CATANIA

Sez. Fallimentare

(Ill.mo Giudice Delegato Dott. Alessandro Laurino)

FALLIMENTO "S.p.A. S. GIUSEPPE" - n. 28/2021 R.F.

Proc. n. 28 / 2021 ruolo dei fallimenti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(Curatore: Avv. Anna Rita Lo Giudice)

IL SOTTOSCRITTO ING. GIAMPAOLO GRASSO, con studio in Acireale (CT), via Martinez, n. 29;
C.F. GRSGPL82L27A028A / P.IVA 04710090871; Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di
Catania al n.A5945;

NOMINATO STIMATORE dei beni del fallimento in epigrafe; *visto di autorizzazione del GD del
16.03.2021, a seguito di istanza del Curatore del 15.03.2021;*

VISIONATA LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE dei beni per cui è stima cfr. "accertamenti
catastali" a nome di "S.p.A. S. GIUSEPPE", Comuni di Aci Catello e Sant'Agata Li Battiati;

PRESA VISIONE dei luoghi e della documentazione fornita dal Curatore;

SVOLTO ACCESSO AGLI ATTI presso il Settore Urbanistica del Comune di Aci Castello in data
02.04.2021, al fine di visionare le pratiche edilizie per cui è stima e, nella fattispecie, gli "atti di
assunzione di vincoli urbanistici e di destinazione di costruendo immobili oggetto di concessione
edilizia"; si propone, nel seguito, riepilogo dei titoli edilizi con cui sono stati realizzati gli immobili di
proprietà del "fallito":

- 1.

Complesso edilizio sito in "Aci Castello, via Stazione n.11" (NCEU: Fg 10, Partt 977-978-
979): C.E. n. 421 del 19.11.1982 - ditta: S.p.A. S. GIUSEPPE. Ultimazione lavori:
29.06.1984, giusta comunicazione fatta al Comune con nota racc. n. 4507 di pari data.

- 2.

Immobile sito in "Cannizzaro, via Napoli n.9" (NCEU: Fg 11, Part 841): C.E. n. 937 del
18.05.1992 + pratica 486/N (prot. 5439) e pratica 487/N (prot. 5440); quest'ultime
"pratiche" per C.E. in sanatoria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- 3.

Immobile sito in "Cannizzaro, via A. Gandolfo/via Napoli" (NCEU: Fg 11, Part 940): C.E. 422/1982 e variante 787/1987; immediatamente retrostante l'immobile di cui al punto 2.

TRASMESSA nota/PEC - congiuntamente al curatore - CONTENENTE ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI e richiesta dello stato dell'istruttoria al Settore Urbanistica del Comune di Sant'Agata Li Battiati, in data 17.05.2021, relativamente al "fondo" di proprietà della società fallita - Fg 2, Partt. 451, 452, 454, 460, 461, 463, 508, 509, 581, 582 - al fine di acquisire attestazione dell'iter amministrativo del "piano di lottizzazione" in cui ricade il medesimo (pratica edilizia n. 4451 del 30.03.2018);

ESAMINATI GLI ACCERTAMENTI IPOTECARI MESSI A DISPOSIZIONE DAL CURATORE, in ordine alle "possidenze" della società fallita (al 23.03.2021), Comuni di Aci Castello e Sant'Agata Li Battiati; si propone, nel seguito, riepilogo delle possidenze di Aci Castello:

- 1. Possidenza Aci Castello, via Stazione (foglio 10):

Cantine: Fg. 10, Part. 977, Subb. 44, 45, 55, Cat. C/2 - Magazzini e locali di deposito, (edificio 3).

Cantine: Fg. 10, Part. 978, Subb. 37, 42, 43, 44 Cat. C/2 _ 45, 57, Cat. C/6, (edificio 2).

Posti auto: Fg. 10, Part. 979, Subb. dal n.11 al n.29, 41, 73, Cat. C/6 - rimesse, autorimesse, (aree esterne).

- 2. Possidenza Aci Castello (Cannizzaro), via Napoli (foglio 11):

Area Urbana: Fg. 11, Part. 940, Sub. 1, Cat. F/1 - Area urbana.

Area Urbana: Fg. 11, Part. 940, Sub. 2, Cat. F/1.

Area Urbana: Fg. 11, Part. 940, Sub. 3, Cat. F/1.

Lastrico: Fg. 11, Part. 886, Sub 2, Cat. F/3 - Unità in corso di costruzione.

Lastrico: Fg. 11, Part. 886, Sub 3, Cat. F/5 - Lastrico solare.

Lastrico: Fg. 11, Part. 886, Sub 4, Cat. F/5.

Area Urbana: Fg. 11, Part. 841, Sub. 16, Cat. F/1.

Area Urbana: Fg. 11, Part. 841, Sub. 17, Cat. F/1.



CIÒ PREMESSO

Lo Scrivente-Professionista/Stimatore presenta la:

RELAZIONE GENERALE, IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA E CONSEGUENTE INDICAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

1. Risultanze degli approfondimenti svolti e identificazione dei beni oggetto di stima (Possidenze: Aci Castello e Sant'Agata Li Battiati)

I beni da stimare – rispetto alla possidenza esposta in premessa – ricadenti nel Comune di Aci Castello - considerate le evidenze dei luoghi e le risultanze emerse dal summenzionato accesso agli atti del 02.04 u.s. – risultano essere i seguenti:

Possidenza Aci Castello, via Stazione (foglio 10, partt. 977-978-979)

Nominativo: ...
 Codice fiscale: ...
 Comune di: ACI CASTELLO Codice: A026
 Immobili individuali: 35

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto/Titolari	Ubicazione	Foglio	Particella	SubCl	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano PT	10	979	11	cat. C/6	1	11 mq	Euro 25,56	4355	
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano PT	10	979	12	cat. C/6	1	11 mq	Euro 25,56	4355	
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano PT	10	979	13	cat. C/6	1	11 mq	Euro 25,56	4355	
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano PT	10	979	14	cat. C/6	1	11 mq	Euro 25,56	4355	
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano PT	10	979	15	cat. C/6	1	11 mq	Euro 25,56	4355	
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano PT	10	979	16	cat. C/6	1	11 mq	Euro 25,56	4355	
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano PT	10	979	17	cat. C/6	1	11 mq	Euro 25,56	4355	
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano PT	10	979	18	cat. C/6	1	11 mq	Euro 25,56	4355	
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano PT	10	979	19	cat. C/6	1	11 mq	Euro 25,56	4355	
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano PT	10	979	20	cat. C/6	1	11 mq	Euro 25,56	4355	
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano PT	10	979	21	cat. C/6	1	11 mq	Euro 25,56	4355	
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano PT	10	979	22	cat. C/6	1	11 mq	Euro 25,56	4355	
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano PT	10	979	23	cat. C/6	1	11 mq	Euro 25,56	4355	
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano PT	10	979	24	cat. C/6	1	11 mq	Euro 25,56	4355	
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano PT	10	979	25	cat. C/6	1	11 mq	Euro 25,56	4355	
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano PT	10	979	26	cat. C/6	1	11 mq	Euro 25,56	4355	
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano PT	10	979	27	cat. C/6	1	11 mq	Euro 25,56	4355	
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano PT	10	979	28	cat. C/6	1	12 mq	Euro 27,89	4355	
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano PT	10	979	29	cat. C/6	1	11 mq	Euro 25,56	4355	
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano PT	10	979	41	cat. C/6	1	11 mq	Euro 25,56	4355	
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano PT	10	979	73	cat. C/6	1	11 mq	Euro 25,56	4355	
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano S1	10	977	44	cat. C/2	5	10 mq	Euro 40,28		
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano S1	10	977	45	cat. C/2	5	18 mq	Euro 72,51		
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano S1	10	977	55	cat. C/2	5	7 mq	Euro 28,20		
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano S1	10	978	37	cat. C/2	3	6 mq	Euro 17,86		
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano S1	10	978	42	cat. C/6	4	16 mq	Euro 60,32		
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano S1	10	978	43	cat. C/2	3	7 mq	Euro 20,61		
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano S1	10	978	44	cat. C/2	3	7 mq	Euro 20,61		
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano S1	10	978	45	cat. C/6	4	15 mq	Euro 56,55		
Proprietà per 1000/1000	ACI CASTELLO (CT) VIA STAZIONE, 11 Piano S1	10	978	57	cat. C/6	4	16 mq	Euro 56,55		

Visura per soggetto estratta telematicamente (foglio 10, partt. 977-978-979)

Firmato Da: GRASSO GIAMPAOLO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 25bc2



Part. 977 Subb. 44, 45, 55 / *stimabili* (cantine – edificio 3);

Part. 978 Subb. 37, 42, 43, 44, 45, 57 / *stimabili* (cantine/box auto – edificio 2);

Part. 979 Subb. dal n.11 al n.29, 41, 73 / *stimabili* (trattasi di posti auto "non vincolati" in area esterna).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue: Inquadramento Google, Sovrapposizione Google/Estratto di Mappa (Partt. 977 – 978 – 71 - 979) ed ed Elaborato Planimetrico (Catastale) delle Partt. 977 – 978 – 71 – 979.



<https://goo.gl/maps/67dm6YTi2yUyxf277> (google)

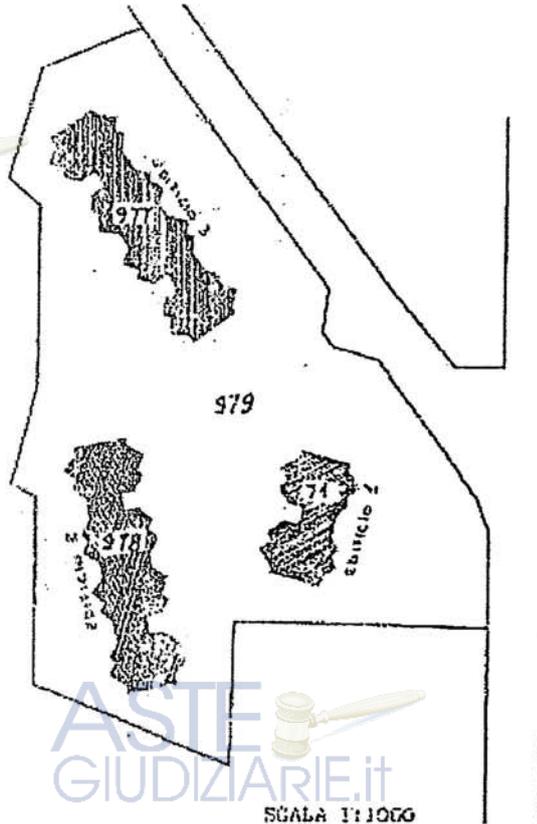
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ESTRATTO DI MAPPA ED ELENCO DEI SUBALTERNI ATTRIBUITI

COMUNE DI ACI CASTELLO
 FOGLIO N° 10
 RENUNCIA TIPO MAPPALE:
 N° 264 del 25/2/85



Elaborato Planimetrico (Catastale) delle Partt. 977 - 978 - 71 - 979

Possidenza Aci Castello (Cannizzaro), via Napoli (foglio 11, partt. 841-940 e 886)

Soggetto selezionato

Nominativo:
 Comune di: ACI CASTELLO Cedite, A028
 Immobili individuati: 5

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarià	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
0	F	Proprietà per 1000/1000 ACI CASTELLO (CT) VIA ARCHIMEDE, 5 Piano T	11	940	1	1	cat. F/1				
0	F	Proprietà per 1000/1000 ACI CASTELLO (CT) VIA ARCHIMEDE, 5 Piano T	11	940	2	1	cat. F/1				
0	F	Proprietà per 1000/1000 ACI CASTELLO (CT) VIA ARCHIMEDE, 5 Piano T	11	940	3	1	cat. F/1				
0	F	Proprietà per 1000/1000 ACI CASTELLO (CT) VIA NAPOLI, 5 Piano T	11	841	10	1	cat. F/1				
0	F	Proprietà per 1000/1000 ACI CASTELLO (CT) VIA NAPOLI, 7 Piano T	11	841	12	1	cat. F/1				

Visura per soggetto estratta telematicamente (foglio 11, partt. 841-940)

Firmato Da: GRASSO GIAMPAOLO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 25bc2

Soggetto selezionato

Nominativo:
Codice fiscale:
Comune di: ACI CASTELLO Codice: A026
Immobili individuati: 3

Elenco Immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Parità	Altri Dati
0	F	Proprietà ACI CASTELLO (CT) VIA NAPOLI, Pozzo	11	886	3	cat. F/3					
0	F	Proprietà ACI CASTELLO (CT) VIA NAPOLI, Piano	11	886	4	cat. F/5					
0	F	Proprietà ACI CASTELLO (CT) VIA NAPOLI, Piano	11	886	2	cat. F/5					

Visura per soggetto estratta telematicamente (foglio 11, part. 886)

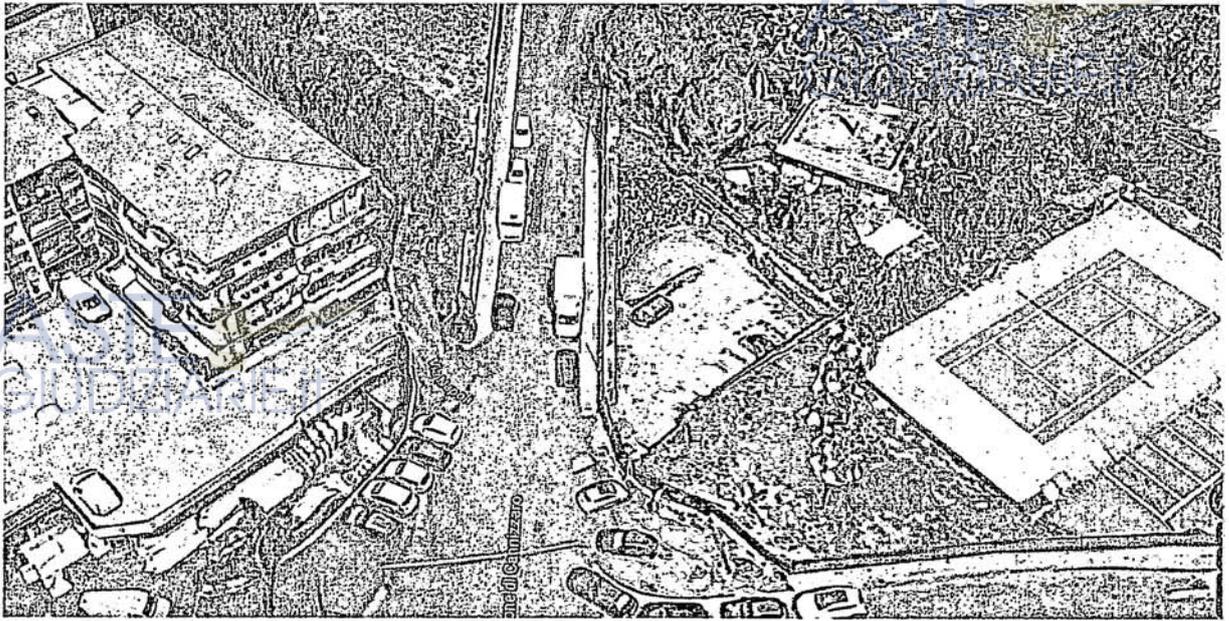
Part. 940 Sub. 2 / stimabile (posto auto "non vincolato" in area esterna);

Part. 940 Subb. 1 e 3 / non stimabili in quanto il *Sub. 1* è "un'area vincolata" a parcheggio in sede di rilascio C.E.; *Sub. 2* è un modesto terrapieno non suscettibile di produrre reddito autonomo;

Part. 841 Subb. 16, 17 / non stimabili in quanto il *Sub. 16* è un ingresso carraio condominiale (civ. 5); *Sub. 17* è uno "spazio" oggi occupato dalla strada;

Part. 886 Subb. 2, 3 e 4 / non stimabili in quanto il *Sub. 2* è di cat. F/3 (in corso di costruzione); *Subb. 3 e 4* sono "lastrici" di cat. F/5 non costituenti superficie di ornamento di alcuna unità immobiliare (non essendo, oltretutto, adiacenti alla Part. 841). Nonostante i *Subb. 3 e 4* siano attualmente impiegati ad aree a parcheggio a quota stradale non potranno produrre reddito proprio e non contribuiranno direttamente ad un eventuale incremento di reddito di qualsivoglia unità, in quanto non risultano essere - come invece avrebbero dovuto - accatastati in cat. C/6, con subalterni distinti e separati, in ragione del numero di stalli del singolo posto auto (ovvero come i Subb. dal n. 5 al n. 10 - di proprietà in capo a terzi - posti al piano interrato della medesima particella). Non sfugga che le aree destinate a parcheggio - che per loro natura non sono da ritenersi area cortilizia o bene comune esclusivo - sarebbero potenzialmente in grado di produrre reddito autonomo se, per l'appunto, fossero rientrati nella predetta cat. C/6. In ordine alla possibilità di una diversa catastazione di posti auto ricadenti nei predetti Subb. 3 e 4 - con subalterni distinti e separati in cat. C/6, in relazione al numero di stalli - si dovrebbe, anzitutto, valutare la concreta fattibilità urbanistica-amministrativa e, poi, le caratteristiche statiche-dimensionali del solaio di piano terra (del tipo "sospeso" stante l'esistenza di piano interrato) relative al parchemento "stabile" di posti auto come prescritto dalle N.T.C. (norme tecniche per le costruzioni).

Segue: Inquadramento Google, Sovrapposizione Google/Estratto di Mappa (Partt. 886 – 841 – 940), Stralcio tavola grafica di cui alla C.E. n.937/1992 ed Elaborato Planimetrico (Catastale) della Part. 886.



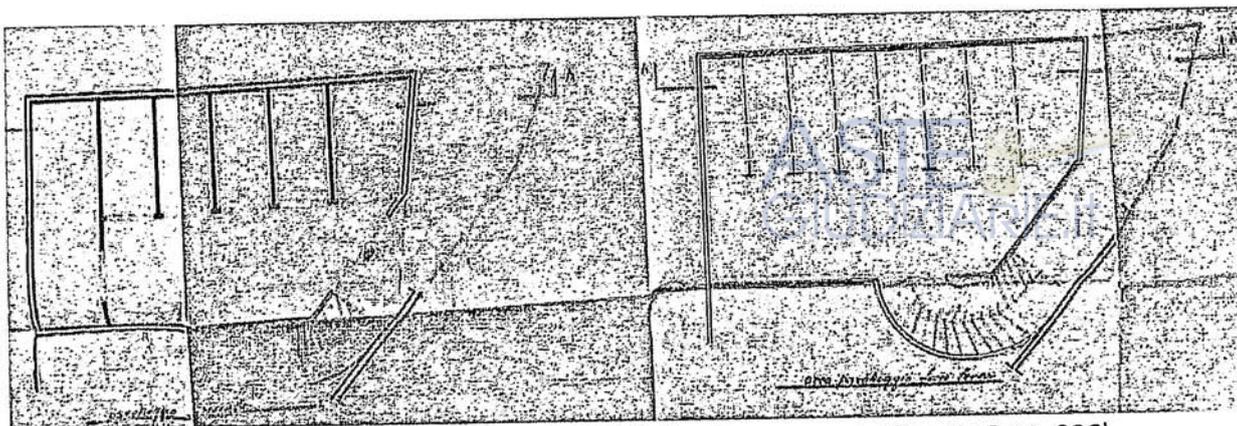
<https://goo.gl/maps/pDFRijqAWw7P33iUA> (google)



Google – Part. 886

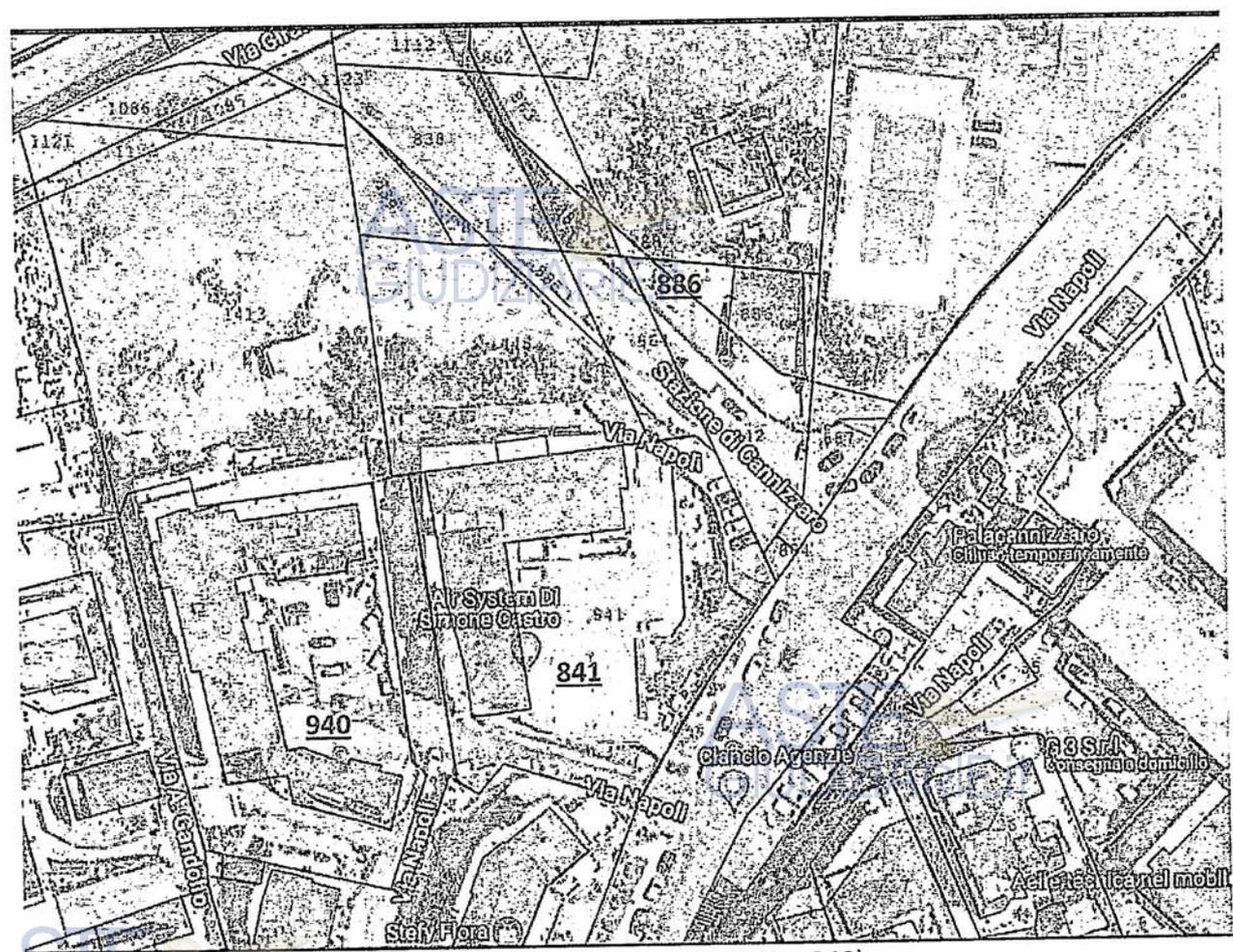
ASTE
GIUDIZIARIE.IT





Stralcio tavola grafica di cui alla C.E. n.937/1992 (dettaglio area a parcheggio Part. 886)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sovrapposizione Google/Estratto di Mappa (Partt. 886 - 841 - 940)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

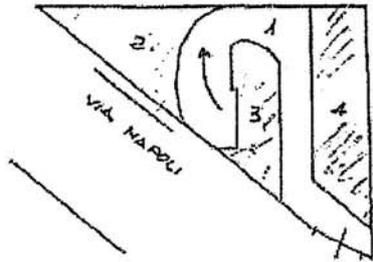
COMUNE DI ACICASTELLO
FOGLIO N° 11 PARTICELLA N. 886

ELABORATO PLANIMETRICO SC. 1:500

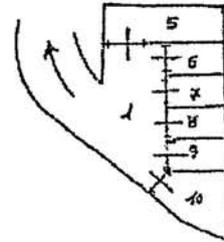
DITTA: [REDACTED] S.R.L.



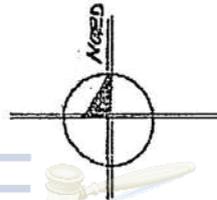
R.M. T.M. 10599/92
SC. 1:2000



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



ELENCO DEI SUBALTERNI

FOGLIO 11 PART. 886

SUB. 1	B.G.N.C. SCUOLA E CORSIO DI MANOVRA
SUB. 2	UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
SUB. 3	LASTRICO SOLARE HQ 14
SUB. 4	LASTRICO SOLARE HQ 86
SUB. 5	LOCALE CARBICE A PIANO INTERRATO
SUB. 6	" " " "
SUB. 7	" " " "
SUB. 8	" " " "
SUB. 9	" " " "
SUB. 10	" " " "

1257111

Elaborato Planimetrico (Catastale) della Part. 886

NB.

E' evidente - come già precisato - che i Subb. 3 e 4 (beni di proprietà della società fallita) sono da intendersi quali lastrici non adibiti al parcheggio (contrariamente a quanto avviene per i subalterni dei posti allocati al piano interrato).



0512 31 MAR 5



Calcolo dei Fabbricati - Situazione al 08/04/2021 - Comune di ACI CASTELLO (AD26) - < Foglio: 11 - Particella: 886 - Elaborato planimetrico



I beni di proprietà della società fallita ricadenti nel Comune di Sant'Agata Li Battiati, sono i seguenti:

Possidenza Sant'Agata Li Battiati, via Balatelle (Fg 2, Partt. 451, 452, 454, 460, 461, 463, 508, 509, 581, 582):

Situazione agglomerata al: 22/07/2021
Soggetto selezionato

Nominativo: [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Comune di: SANT'AGATA LI BATTIATI Codice: I202
Immobili individuali: 10

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
○	T	Proprieta' per 1000/1000	SANT'AGATA LI BATTIATI (CT)	2	451		CHIUSA	U	48 ca	R.D.Euro:0,30 R.A. Euro: 0,12	344
○	T	Proprieta' per 1000/1000	SANT'AGATA LI BATTIATI (CT)	2	452		CHIUSA	U	4 are 5 ca	R.D.Euro:2,51 R.A. Euro: 1,05	344
○	T	Proprieta' per 1000/1000	SANT'AGATA LI BATTIATI (CT)	2	454		CHIUSA	U	29 ca	R.D.Euro:0,16 R.A. Euro: 0,07	344
○	T	Proprieta' per 1000/1000	SANT'AGATA LI BATTIATI (CT)	2	460		AGRUMETO	2	9 are 89 ca	R.D.Euro:50,82 R.A. Euro: 11,24	344
○	T	Proprieta' per 1000/1000	SANT'AGATA LI BATTIATI (CT)	2	461		AGRUMETO	2	4 are 78 ca	R.D.Euro:24,56 R.A. Euro: 5,43	344
○	T	Proprieta' per 1000/1000	SANT'AGATA LI BATTIATI (CT)	2	463		CHIUSA	U	4 are 70 ca	R.D.Euro:2,91 R.A. Euro: 1,21	344
○	T	Proprieta' per 1000/1000	SANT'AGATA LI BATTIATI (CT)	2	508		CHIUSA	U	3 are 70 ca	R.D.Euro:2,29 R.A. Euro: 0,96	
○	T	Proprieta' per 1000/1000	SANT'AGATA LI BATTIATI (CT)	2	509		CHIUSA	U	1 are 62 ca	R.D.Euro:1,00 R.A. Euro: 0,42	
○	T	Proprieta' per 1000/1000	SANT'AGATA LI BATTIATI (CT)	2	581		CHIUSA	U	79 are 98 ca	R.D.Euro:49,57 R.A. Euro: 20,65	
○	T	Proprieta' per 1000/1000	SANT'AGATA LI BATTIATI (CT)	2	582		CHIUSA	U	81 ca	R.D.Euro:0,50 R.A. Euro: 0,21	

Visura per soggetto del "fondo" estratta telematicamente (Fg 2, Partt. 451, 452, 454, 460, 461, 463, 508, 509, 581, 582)

Rispetto alla superiore elencazione si riporta, nel seguito, il "riscontro" fornito dal Capo Settore IV (Urbanistica e tutela ambientale) del Comune di Sant'Agata Li Battiati (prot. gen. n. 10737 del 02.07.2021) – anticipato in presenza, per le vie brevi, in sede di colloquio del 14.06.2021 - in riscontro alla "richiesta dello stato dell'istruttoria" trasmessa dal Curatore con PEC del 17.05.2021:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/04/2021 - Comune di ACI CASTELLO (A026) - < Foglio: 11 - Particella: 886 - Elaborato planimetrico >

ita) sono
ene per i

g. 10 a 26



COMUNE DI SANT'AGATA LI BATTIATI

Provincia Regionale di Catania

SETTORE IV - Urbanistica e tutela ambientale

urbanistica@pec.comune.sant-agata-li-battiati.ct.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

protocollo gen. n. 10737 del 02-07-2021

file: comp15_notaLoGiudice

ASTE
GIUDIZIARIE.it

All' Avv. ANNA RITA LO GIUDICE
Via Kennedy 56K
95024 Acireale (CT)

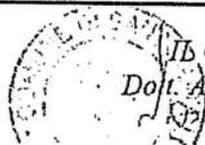
pec: annarita.logiudice@pec.ordineavvocaticatania.it

oggetto: Pratica n. 4451 - Piano di Lottizzazione del Comparto 15 in z.t.o. C1.
Riscontro alla nota prot.gen.n. 7988/2021 del 18.5.2021 dell'Avv. Anna Ritta Lo Giudice.

In riferimento alla Vostra nota di pari oggetto, dalla consultazioni degli Atti presenti nel Fascicolo in possesso di questo Ufficio, si rappresenta che:

- l'istanza di approvazione del P.d.L. inerente il comparto n. 15 del vigente P.R.G. è stata avanzata in data 30.3.2018 giusto prot. n. 5855 di pari data;
- alla richiesta è stato assegnato numero di pratica 4451;
- in data 23.4.2018 è stata richiesta dall'Ufficio la sottoscrizione da parte di tutti gli istanti;
- la sottoscrizione avvenne in fase successiva;

e) in data 9.6.2020, con prot. n. 9469, l'Ufficio, dopo una sommaria preventiva istruttoria della documentazione trasmessa, ha evidenziato agli Istanti alcune incongruenze di carattere tecnico-procedurale propedeutiche al proseguimento dell'iter istruttorio, che, pertanto, da tale data è da considerare sospeso in attesa di integrazioni e/o note in merito.



IL CAPO SETTORE IV
Dot. Alessandro LA MONACA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dal soprastante "riscontro", relativo al "fondo" di proprietà della società fallita ricadente in un "piano di lottizzazione" inerente al comparto n. 15 del vigente PRG (cfr. punto a, pratica edilizia n. 4451 del 30.03.2018), emergerebbe che vi sono (cfr. punto e) "... alcune incongruenze di carattere

ASTE
GIUDIZIARIE.it



tecnico-procedurale propedeutiche al proseguimento dell'iter istruttorio, che, pertanto, da tale data è da considerare sospeso ...".

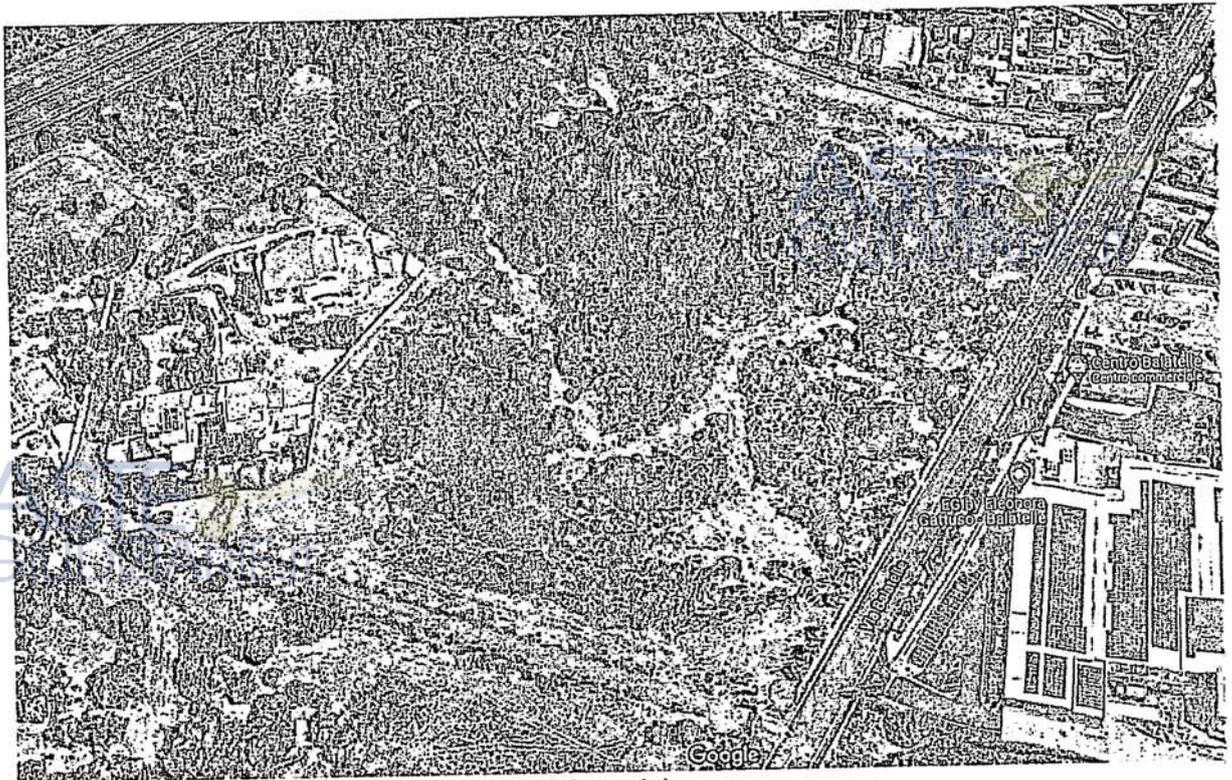
Si rileva, altresì, che lo stato odierno dei luoghi ha mostrato l'esistenza di particelle "residuali" all'interno del "fondo" (Partt. 451, 452, 454, 461, 463, 509 e 582, ovvero ad esclusione delle Partt. 508, 581 e 460) – gravate da servitù passiva di passaggio sia pedonale che con ogni altro mezzo – che, rispetto al suddetto "piano di lottizzazione", sono stradelle oramai utilizzate per accedere ad immobili (o proprietà) esistenti - ivi compreso il fondo di proprietà della società fallita - pertanto non suscettibili di produrre reddito autonomo (o di essere venduti separatamente).

Fatte salve le superiori premesse, in risposta al quesito posto dal Curatore se vi siano state modifiche degli strumenti urbanistici tali da modificare i parametri assunti ad oggetto di valutazione della C.T.U. espletata nell'ambito della procedura esecutiva n. 560/2016 R.G.Es. promossa da Fallimento ... (cfr. "Relazione di stima" redatta dal C.T.U. Arch. Giuseppe Mazzeo depositata il 12.12.2017 e successiva "Integrazione alla Relazione di Stima" del 25.09.2018 aventi ad oggetto le particelle pignorate n.ri 508, 581 e 460), si ritiene di non apportare "correzioni" alla stima già effettuata dal C.T.U. Mazzeo nominato in sede esecutiva. Ciò nonostante, non sfugga che la concreta potenzialità edificatoria del "fondo" in esame (partt. 508, 581 e 460 – cd. lotto unico) – sito in una posizione ed in un contesto di pregio - è subordinata sia all'approvazione di un iter amministrativo complesso che, oggi, è "... da considerare sospeso ...", sia al coinvolgimento di altri soggetti privati per l'attuazione del più ampio "comparto edilizio"; variabili non trascurabili rispetto alla piena commercializzazione e concreta appetibilità del bene.

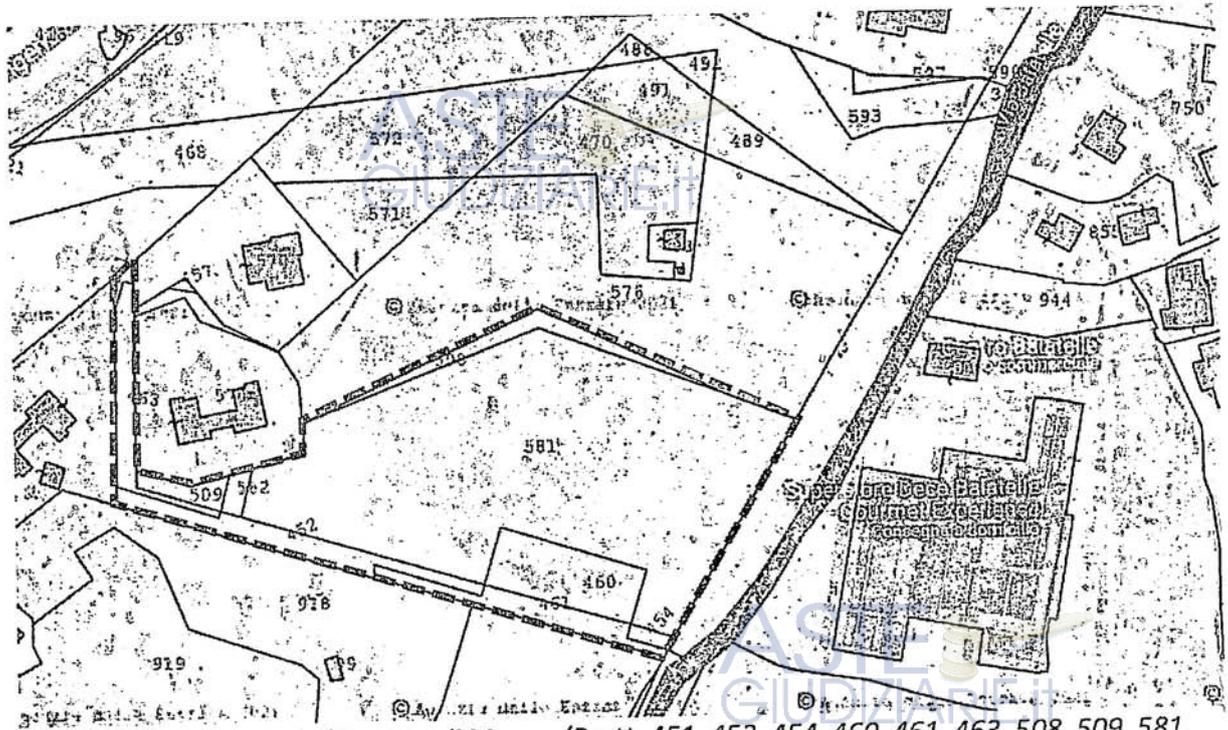
Segue: inquadramento Google, Sovrapposizione Google/Estratto di Mappa del "fondo" (Partt. 451, 452, 454, 460, 461, 463, 508, 509, 581, 582).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



<https://qoo.gl/maps/3w8DJZVMuycntT236> (google)



Sovrapposizione Google/Estratto di Mappa (Partt. 451, 452, 454, 460, 461, 463, 508, 509, 581,

582)



2. Modus Operandi

Il "metodo" adottato ha riguardato la definizione di due precisi "momenti":

"la costruzione della scala dei prezzi e l'inserimento in essa del bene da stimare"

Le "scale" dei prezzi, basate su fatti storici e l'applicazione del "metodo" più logico, hanno permesso di definire la collocazione del bene oggetto di stima. Pertanto, il "giudizio" formulato è emerso dall'analisi dell'immobile (terreno o bene) da valutare, dalle finalità per cui è stata eseguita la stima e da situazioni di fatto e ipotetiche oggettive, sulla base del principio della "verosimiglianza" delle condizioni assunte nel momento della stima medesima; *si precisa che le analisi di mercato si sono svolte nei mesi di giugno-luglio/2021.*

2a. Definizione di "superficie commerciale"

Il più probabile valore di mercato ricercato (giudizio di valore) è stato rapportato alla "superficie commerciale", arrotondata al metro quadrato "per difetto o per eccesso", determinata al lordo le murature esterne. A tale "superficie" sono state, poi, aggiunte le aree delle pertinenze esclusive (opportunamente "omogeneizzate") ottenendo, di conseguenza, la superficie (commerciale) "virtuale" complessiva, comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza delle unità.

Le fonti di "informazione" acquisite, relativamente alla conoscenza dei valori di locazione (€/m²/mese) e compravendita (€/m²) di beni ricadenti nella microzona d'interesse, sono state, inoltre, comparate sia con le indicazioni rivenienti dalle "banche dati delle quotazioni immobiliari" (listini ufficiali), sia da indagini di natura "diretta" (interlocazioni con agenzie immobiliari della zona).

Le risultanze delle ricerche svolte sono state, quindi, rapportate al caso in esame e alle peculiarità dell'immobile (bene) oggetto di stima, tenendo in considerazione i fattori influenti sul valore dello stesso (caratteristiche intrinseche/estrinseche), adoperando, nella fattispecie, una "stima per punti di merito" che potesse considerare le molteplici "peculiarità" di diversificazione non esprimibili attraverso un parametro unitario (in aderenza alle indicazioni di cui alla "Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008"). Tale valutazione "empirica" restituirà, in definitiva, un coefficiente di "merito" (decurtativo o amplificativo) da moltiplicare al valore di mercato "ricercato" nella stima per "comparazione", e precisamente:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione/m² x Coefficiente di merito.

(Nel caso di specie la superficie lorda – trattandosi di unità prive di pertinenze e/o ornamenti – coinciderà con la superficie commerciale).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. Indicazione del "più probabile valore di mercato" della possidenza di Aci Castello (via Stazione e via Napoli)

3a. Unici cespiti/lotti oggetto di stima

Foglio 10 Via Stazione. Part. 977 Subb. 44, 45, 55 / *cantine*, Cat. C/2 (edificio 3); Part. 978 Subb. 37, 42, 43, 44 / *cantine*, Cat. C/2 _ 45, 57 / *box auto*, Cat. C/6 (edificio 2); Part. 979 Subb. dal n.11 al n.29, 41, 73 / *n.21 posti auto*, Cat. C/6 (area esterna).

Foglio 11 via Napoli. Part. 940 Sub. 2 / *posto auto*, Cat. F/1 (area esterna).

Il "metodo di stima" ha riguardato la ricerca del "più probabile valore di mercato" in riferimento alle "superfici commerciali" ed alle "peculiarità" dei cespiti (beni) in esame, tenendo in considerazione i fattori influenti sul valore dei medesimi. È stata adoperata una "stima per punti di merito", al fine di ricercare il VALORE NORMALE (comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, compravenduti di recente, sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato); *metodo del confronto tra i valori: "OMI/ Banca dati delle quotazioni immobiliari", "BORSINO IMMOBILIARE" e rilevazioni del "LIBERO MERCATO"*;

3b. Ricerca del più probabile valore di mercato

Facendo seguito a quanto constatato nel corso delle ispezioni, degli atti visionati presso l'Ente Comunale e considerate, altresì, le ricerche catastali operate dallo Scrivente si evidenzia:

Determinazione della consistenza delle superfici commerciali:

(sup. lorda è stata ricavata dalla doc. catastale e dalle rilevazioni eseguite in situ)

Nel rispetto delle indicazioni del D.P.R. n. 138/98 – Allegato C e del Manuale della banca dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Allegato 5, si procederà alla determinazione della "superficie commerciale", che è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Si rileva, altresì, che nel caso di pertinenze (ornamento / accessorie) di un'unità immobiliare, il DPR 138/98 stabilisce dei precisi criteri ai fini del calcolo della superficie "omogeneizzata"; nel caso in studio non vi sono pertinenze (o ornamenti), trattandosi di cantine e posti auto, pertanto il dato di sup. commerciale e sup. lorda coincideranno.



3c. Tabelle di riepilogo della "Sup. Lorda Commerciale" e
Coefficiente di Merito

Le zone in esame risultano essere - secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari - così classificate:

"Comune di Aci Castello, Cod. di Zona D5 – Periferica/FICARAZZI E ZONE LIMITROFE: VIA ACICASTELLO - TRIPOLI - SAN GREGORIO - TRENTO - TRIESTE - GRASSO - FIUME".

Foglio 10, Via Stazione. Part. 977 Subb. 44, 45, 55 / n.3 cantine, Cat. C/2 (edificio 3); Part. 978 Subb. 37, 42, 43, 44 / n.4 cantine _ 45, 57 / n.2 box auto, Cat. C/6 (edificio 2); Part. 979 Subb. dal n.11 al n.29, 41, 73 / n.21 posti auto, Cat. C/6 (area esterna);

"Comune di Aci Castello, Cod. di Zona D4 – Periferica/ CANNIZZARO CENTRO, FIRENZE, PARAFERA, PEZZANA, S.S. 114 OVEST".

Foglio 11, via Napoli. Part. 940 Sub. 2 / posto auto, Cat. F/1 (area esterna).

Tabelle di riepilogo della "Sup. Lorda" (coincidente con la "Sup. Commerciale").

Foglio 10, Via Stazione (Aci Castello); Zona D5 – Periferica/FICARAZZI E ZONE LIMITROFE	Sub.	Cantine/Box auto (sup.)	Sub.	Posti scoperti (sup.)	auto
977 (part.), n.3	44	10mq			
	45	18mq			
	55	7mq			
978 (part.), n.6	37	6mq			
	42	16mq			
	43 e 44	7mq			
	45	15mq			
	57	15mq			
979 (part.), n.21			Dal n.11 a n.27 + n.ri 29, 41 e 73	11mq / cad. (11 mq / cad. x n.20 posti = 220mq)	
			28	12mq	

Foglio 11, via Napoli (Aci Castello); Zona D4 – Periferica/ CANNIZZARO	Sub.	Posti auto scoperti (sup.)
940 (part.), n.1	1	11mq

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, i valori “medi” di mercato saranno, poi, parametrati alle caratteristiche *estrinseche* _ambito urbano ed *intrinseche* _interne dei beni per cui è stima, con un **coefficiente di pari a: $C_{\text{merito}} = 0,85$** .

3d. Valore medio di mercato interpolato (vendita e affitto); *stima per comparazione*

Nota la “superficie commerciale” di riferimento (coincidente con la “sup. lorda”) il metodo utilizzato dallo Scrivente, *per stimare il più probabile valore di mercato dell’immobile*, è quello che confronta il prezzo richiesto di unità/beni simili per caratteristiche, consistenza e destinazione.

Analizzando i dati pubblicati dal “Borsino Immobiliare”¹ (breviter *Borsino*) per l’anno in corso, a seguito di *consultazione on-line* del portale, si ricavano i seguenti valori economici (€/mq), in relazione alle destinazioni d’uso dell’unità in esame e della sua microzona di riferimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

¹ Il procedimento di calcolo (Borsino Immobiliare) è basato sul “confronto diretto” che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene “personalizzato” mediante l’utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell’immobile.

auto

- SEGUONO RILEVAZIONI DI MERCATO: BORSINO IMMOBILIARE

Via Stazione, 95021 Aci Castello
Zona Ficarazzi e Zone Limitrofe: Via Acicastello Tripoli San Gregorio Trento Trieste Grasso
Fiume

Quotazioni di Vendita

Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo: Euro 798,22; Valore medio: Euro 1.037,59; Valore massimo: Euro 1.276,96

Posti auto coperti

Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo: Euro 657,56; Valore medio: Euro 788,11; Valore massimo: Euro 918,65

Posti auto scoperti

Quotazioni di parcheggi scoperti

Valore minimo: Euro 386,80; Valore medio: Euro 469,00; Valore massimo: Euro 551,19

Magazzini

Valore minimo: Euro 308,54; Valore medio: Euro 467,44; Valore massimo: Euro 626,35

Quotazioni di Affitto

Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo: Euro 3,37; Valore medio: Euro 4,46; Valore massimo: Euro 5,54

Posti auto coperti

Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo: Euro 3,77; Valore medio: Euro 4,54; Valore massimo: Euro 5,32

Posti auto scoperti

Quotazioni di parcheggi scoperti

Valore minimo: Euro 2,22; Valore medio: Euro 2,71; Valore massimo: Euro 3,19

Magazzini

Valore minimo: Euro 1,50; Valore medio: Euro 2,25; Valore massimo: Euro 3,00

Via Napoli, 95021 Aci Castello

Zona Cannizzaro Centro, Firenze, Parafera, Pezzana, S.s. 114 Ovest.

Quotazioni di Vendita

Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo: Euro 923,40; Valore medio: Euro 1.212,57; Valore massimo: Euro 1.501,74

Posti auto coperti

Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo: Euro 707,46; Valore medio: Euro 848,05; Valore massimo: Euro 988,63

Posti auto scoperti

Quotazioni di parcheggi scoperti

Valore minimo: Euro 443,44; Valore medio: Euro 535,02; Valore massimo: Euro 626,60

Magazzini

Valore minimo: Euro 390,13; Valore medio: Euro 589,82; Valore massimo: Euro 789,50

Quotazioni di Affitto

Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo: Euro 3,95; Valore medio: Euro 5,15; Valore massimo: Euro 6,35

Posti auto coperti

Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo: Euro 3,99; Valore medio: Euro 4,81; Valore massimo: Euro 5,62

Posti auto scoperti

Quotazioni di parcheggi scoperti

Valore minimo: Euro 2,51; Valore medio: Euro 3,04; Valore massimo: Euro 3,57

Magazzini

Valore minimo: Euro 1,91; Valore medio: Euro 2,87; Valore massimo: Euro 3,82

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

di immobili
coefficienti

g. 18 a 26

Pag. 19 a 26

VALORE MEDIO DI MERCATO: BORSINO IMMOBILIARE

DESTINAZIONE	VALOR MEDIO ADOTTATO – <u>BORSINO / VENDITA</u>	VALOR MEDIO ADOTTATO – <u>BORSINO / AFFITTO</u>
	(€/m ²)	(€/m ² /mese)
Cantine	657 €	3,2 €
Posti auto scoperti	458 €	2,4 €

Sulla base delle indicazioni della “Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate”² (breviter OMI), desumibili dalla *consultazione on-line* del portale, relativamente ad immobili ricadenti nella microzona d’interesse, si riportano i sottostanti valori di mercato (€/m²) riferiti al secondo semestre/2020:

- **SEGUONO RILEVAZIONI DI MERCATO: OMI**

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CATANIA; Comune: ACICASTELLO

Fascia/zona: Periferica/CANNIZZARO CENTRO; FIRENZE, PARAFERA, PEZZANA, S.S. 114 OVEST.

Codice di zona: D4; Microzona catastale n.: 4; Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L	3,6	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1200	L	3	4,2	L
Autorimesse	NORMALE	750	1100	L	3,1	4,6	L
Box	NORMALE	1050	1550	L	4,4	6,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1950	L	4,6	6,7	L

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	600	1000	L	3,2	5,2	L

2

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale, individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.



Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CATANIA; Comune: ACI CASTELLO

Fascia/zona: Periferica/FICARAZZI E ZONE LIMITROFE: VIA ACICASTELLO - TRIPOLI - SAN GREGORIO - TRENTO - TRIESTE - GRASSO - FIUME-

Codice di zona: D5; Microzona catastale n.: 5; Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1350	L	3,2	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1100	L	2,7	3,8	L
Autorimesse	NORMALE	650	950	L	2,7	4	L
Box	NORMALE	950	1400	L	4	6	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	L

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	500	800	L	2,6	4	L

VALORE MEDIO DI MERCATO: BANCA DATI OMI

DESTINAZIONE	VALOR MEDIO ADOTTATO -	VALOR MEDIO ADOTTATO -
	<u>BORSINO / VENDITA</u>	<u>BORSINO / AFFITTO</u>
	(€/m ²)	(€/m ² /mese)
Cantine	625 €	2,9 €
Posti auto scoperti	-	-

Consultando, altresì, Agenzie Immobiliari della zona, unitamente alla visione di annunci online, relativamente al valore di libero mercato di immobili simili, ricadenti nella microzona di interesse, si riportano i seguenti dati (€/m²):

VALORE MEDIO DI MERCATO: LIBERO MERCATO

DESTINAZIONE	MINIMO (€/m ²)	MEDIO (€/m ²)	VALOR MEDIO ADOTTATO – <u>MERCATO / VENDITA</u> (€/m ²)	VALOR MEDIO ADOTTATO – <u>MERCATO / AFFITTO</u> (€/m ² /mese)
Cantine	475	750	600 €	3,0 €
Posti auto scoperti	350	550	425 €	2,2 €

Segue indicazione finale dei VALOR MEDI DI VENDITA E AFFITTO "ADOTTATI" (opportunamente mediati tra "borsino, omi e libero mercato"):

VALORI MEDI DI VENDITA (adottati) 627 (€/m²)	– CANTINE/BOX AUTO
442 (€/m²)	– POSTO AUTO SCOPERTO
VALORI MEDI DI AFFITTO (adottati) 3,1 (€/m²/mese)	– CANTINE/BOX AUTO
2,3 (€/m²/mese)	– POSTO AUTO SCOPERTO

3e. ESPRESSIONE FINALE DEI VALORI DI "MERCATO E LOCATIVI"

Il "giudizio di stima" formulato è emerso dall'analisi dell'immobile/unità da valutare, dalle finalità per cui è stata eseguita la stima e da situazioni di fatto e ipotetiche oggettive, sulla base del principio della "verosimiglianza" delle condizioni assunte nel momento della stima medesima.

Lo Scrivente ritiene di fornire – *in ragione della "sup. commerciale" indicata al par. 3c e dei "valor medi di vendita e affitto" adottati di cui par. 3d* – un "VALORE" che sia il "PIÙ PROBABILE" e il "PIÙ IDONEO" per quanto riguarda il suo ammontare.

Per quanto attiene le CANTINE/BOX AUTO il "valore ricercato" – *più probabile e idoneo* - tenuto conto della consistenza superficiale, dei valor medi di mercato interpolati e del coefficiente di merito attribuito ($C_{\text{merito}} = 0,85$ – *applicato alle sole cantine/box auto*), sarà pari a:

- **Valore di mercato:** 627 (€/m²) x Sup. x C_{merito}
- **Valore locativo:** 3,1 (€/m²/mese) x Sup.

Per quanto attiene i POSTI AUTO SCOPERTI il "valore ricercato" – *più probabile e idoneo* - tenuto conto della consistenza superficiale, dei valor medi di mercato interpolati, sarà pari a:

- **Valore di mercato:** 442 (€/m²) x Sup.
- **Valore locativo:** 2,3 (€/m²/mese) x Sup.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3f. TABELLA DI RIEPILOGO DEL VALORE FINALI DI "MERCATO E LOCATIVI" DEI SINGOLI LOTTI – Possidenza "Aci Castello"

I valori riportati nella sottostante tabella devono intendersi riferiti a unità distinte e autonome che, quindi, potranno essere poste in vendita in lotti singoli.



foglio 10, part. 977 (Aci Castello - Via Stazione)							CANTINE/BOX AUTO		
sub.	cat.	€/m2 "vendita"	€/m2 "locativo"	Su p.	Coeff. merito	valore vendita (€)	valore locativo (€/mese)		
lotto 1	44	C/2	627,00 €	3,10 €	10	0,85	5.329,50 €	31,00 €	
lotto 2	45	C/2	627,00 €	3,10 €	18	0,85	9.593,10 €	55,80 €	
lotto 3	55	C/2	627,00 €	3,10 €	7	0,85	<u>3.730,65 €</u>	<u>21,70 €</u>	
							18.653,25 €	108,50 €	to t
foglio 10, part. 978 (Aci Castello - Via Stazione)							CANTINE/BOX AUTO		
sub.	cat.	€/m2 "vendita"	€/m2 "locativo"	Su p.	Coeff. merito	valore vendita (€)	valore locativo (€/mese)		
lotto 4	37	C/2	627,00 €	3,10 €	6	0,85	3.197,70 €	18,60 €	
lotto 5	42	C/2	627,00 €	3,10 €	16	0,85	8.527,20 €	49,60 €	
lotto 6	43	C/2	627,00 €	3,10 €	7	0,85	3.730,65 €	21,70 €	
lotto 7	44	C/2	627,00 €	3,10 €	7	0,85	3.730,65 €	21,70 €	
lotto 8	45	C/6	627,00 €	3,10 €	15	0,85	7.994,25 €	46,50 €	
lotto 9	57	C/6	627,00 €	3,10 €	15	0,85	<u>7.994,25 €</u>	<u>46,50 €</u>	
							35.174,70 €	204,60 €	to t
foglio 10, part. 979 (Aci Castello - Via Stazione)							POSTI AUTO		
sub.	cat.	€/m2 "vendita"	€/m2 "locativo"	Su p.	Coeff. merito	valore vendita (€)	valore locativo (€/mese)		
lotto 10	11	C/6	442,00 €	2,30 €	11	-	4.862,00 €	25,30 €	
lotto 11	12	C/6	442,00 €	2,30 €	11	-	4.862,00 €	25,30 €	
lotto 12	13	C/6	442,00 €	2,30 €	11	-	4.862,00 €	25,30 €	
lotto 13	14	C/6	442,00 €	2,30 €	11	-	4.862,00 €	25,30 €	
lotto 14	15	C/6	442,00 €	2,30 €	11	-	4.862,00 €	25,30 €	
lotto 15	16	C/6	442,00 €	2,30 €	11	-	4.862,00 €	25,30 €	
lotto 16	17	C/6	442,00 €	2,30 €	11	-	4.862,00 €	25,30 €	
lotto 17	18	C/6	442,00 €	2,30 €	11	-	4.862,00 €	25,30 €	
lotto 18	19	C/6	442,00 €	2,30 €	11	-	4.862,00 €	25,30 €	
lotto 19	20	C/6	442,00 €	2,30 €	11	-	4.862,00 €	25,30 €	
lotto 20	21	C/6	442,00 €	2,30 €	11	-	4.862,00 €	25,30 €	
lotto 21	22	C/6	442,00 €	2,30 €	11	-	4.862,00 €	25,30 €	
lotto 22	23	C/6	442,00 €	2,30 €	11	-	4.862,00 €	25,30 €	
lotto 23	24	C/6	442,00 €	2,30 €	11	-	4.862,00 €	25,30 €	
lotto 24	25	C/6	442,00 €	2,30 €	11	-	4.862,00 €	25,30 €	
lotto 25	26	C/6	442,00 €	2,30 €	11	-	4.862,00 €	25,30 €	
lotto 26	27	C/6	442,00 €	2,30 €	11	-	4.862,00 €	25,30 €	
lotto 27	28	C/6	442,00 €	2,30 €	12	-	5.304,00 €	27,60 €	
lotto 28	29	C/6	442,00 €	2,30 €	11	-	4.862,00 €	25,30 €	
lotto 29	41	C/6	442,00 €	2,30 €	11	-	4.862,00 €	25,30 €	



lotto 30	73	C/6	442,00 €	2,30 €	11	-	4.862,00 €	25,30 €	to t
							102.544,00 €	533,60 €	
foglio 11, part. 940 (Aci Castello - Via Napoli)							POSTI AUTO		
	sub.	cat.	€/m2 "vendita"	€/m2 "locativo"	Su p.	Coeff. merito	valore vendita (€)	valore locativo (€/mese)	to t
lotto 31	2	F/1	442,00 €	2,30 €	11	-	4.862,00 €	25,30 €	



3g. VALORE DI "MERCATO" DEL LOTTO UNICO (particelle pignorate n.ri 508, 581 e 460 -cd. lotto unico) – Possidenza "Sant'Agata Li Battiati"

(cfr. "Relazione di stima" redatta dal CTU Arch. Giuseppe Mazzeo -R.G.Es. n. 560/2016- depositata il 12.12.2017 e successiva "Integrazione" del 25.09.2018 aventi ad oggetto le particelle pignorate (n.ri 508, 581 e 460)

Si riporta – *pedissequamente nel seguito, come precisato nel par. 1 della presente (vedasi disamina dei beni di proprietà della società fallita nel Comune di Sant'Agata Li Battiati)* - il contenuto del par. 5 (PIANO DI VENDITA) dell'Integrazione alla Relazione di Stima redatta dal CTU Arch. G. Mazzeo (R.G.Es. n. 560/2016) del 25.09.2018.

5. PIANO DI VENDITA (sostituisce il paragrafo 14)

Considerate le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento sarà possibile mettere all'asta l'intero fondo in **LOTTO UNICO** (ndr. leggasi partt. 508, 581 e 460) per un valore pari a:

€ 946.000 (novecentoquarantaseimila/00)

Nel ribadire che lo Scrivente ha ritenuto di non apportare "correzioni" alla soprastante stima eseguita dal C.T.U. nominato in sede esecutiva (pari ad € 946.000), si rimarca che la concreta potenzialità edificatoria del "fondo" in esame (lotto unico: partt. 508, 581 e 460) – sito in una posizione ed in un contesto di pregio - è subordinata sia all'approvazione di un iter amministrativo complesso che, oggi, è "... da considerare sospeso in attesa di integrazioni e/o note in merito ..." (cfr. riscontro fornito dal Capo Settore IV del Comune di Sant'Agata Li Battiati, "prot. gen. n. 10737 del 02.07.2021"), sia al coinvolgimento di altri soggetti privati per l'attuazione del più ampio "comparto edilizio"; *variabili non trascurabili rispetto alla piena commercializzazione e concreta appetibilità del bene.*



4. Allegati

o **All. 1: Documentazione fotografica**

o **All. 2: Riepilogo visure: foglio 10, part. 977 (Aci Castello - Via Stazione) + foglio 10, part. 978 (Aci Castello - Via Stazione) + foglio 10, part. 979 (Aci Castello - Via Stazione) + foglio 11, part. 940 (Aci Castello - Via Napoli); Elaborato planimetrico con suddivisione in subalterni e identificazione posti auto esterni (n.21 posti auto: Part. 979 Subb. dal n.11 al n.29, 41, 73).**



Sommario

1. Risultanze degli approfondimenti svolti e identificazione dei beni oggetto di stima (Possidenze: Aci Castello e Sant'Agata Li Battiati)	3
2. Modus Operandi.....	15
2a. Definizione di "superficie commerciale"	15
3. Indicazione del "più probabile valore di mercato" della possidenza di Aci Castello (via Stazione e via Napoli)	16
3a. Unici cespiti/lotti oggetto di stima	16
3b. Ricerca del più probabile valore di mercato.....	16
3c. Tabelle di riepilogo della "Sup. Lorda Commerciale" e Coefficiente di Merito.....	17
3d. Valor medio di mercato interpolato (vendita e affitto); stima per comparazione.....	18
3e. ESPRESSIONE FINALE DEI VALORI DI "MERCATO E LOCATIVI"	22
3f. TABELLA DI RIEPILOGO DEL VALORE FINALI DI "MERCATO E LOCATIVI" DEI SINGOLI LOTTI – Possidenza "Aci Castello"	23
3g. VALORE DI "MERCATO" DEL LOTTO UNICO (particelle pignorate n.ri 508, 581 e 460 -cd. lotto unico) – Possidenza "Sant'Agata Li Battiati"	25
<i>(cfr. "Relazione di stima" redatta dal CTU Arch. Giuseppe Mazzeo -R.G.Es. n. 560/2016- depositata il 12.12.2017 e successiva "Integrazione" del 25.09.2018 aventi ad oggetto le particelle pignorate (n.ri 508, 581 e 460)</i>	
4. Allegati.....	26

Con la presente relazione, costituita da n.26 pagine dattiloscritte e n.2 allegati, lo Scrivente ritiene di avere assolto il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse occorrere.

Acireale (CT), lì 06.12.2021



Il Professionista-Stimatore
Ing. Giampaolo Grasso

Pag. 26 a 26

