

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA  
SEZIONE FALLIMENTARE

REG. FALLIMENTARE

n. 56/2012 R.G.

[REDACTED]

CURATORE : Avv. Salvatore ZAPPALA'  
G.D. Dott. FABIO CIRAVOLO

C.T. del Fallimento : Ing. Alessandro PATERNÒ RADDUSA

RELAZIONE DESCRITTIVA e di STIMA

Studio Ing. Alessandro Paternò Raddusa  
Via Ingegnere n° 55 - 95125 Catania  
Tel/Fax 095.432439

TRIBUNALE DI CATANIA – SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE di STIMA IMMOBILI società [REDACTED] S.p.A. in liquidazione

Studio Ing. Alessandro Paternò Raddusa  
Via Ingegnere n° 55 - 95125 Catania  
Tel/Fax 095.432439

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE di STIMA IMMOBILI società [REDACTED] in liquidazione

Studio Ing. Alessandro Paternò Raddusa  
Via Ingegnere n° 55 - 95125 Catania  
Tel/Fax 095.432439

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Omissis

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE di STIMA IMMOBILI società [REDACTED] in liquidazione



Studio Ing. Alessandro Paternò Raddusa  
Via Ingegnere n° 55 - 95125 Catania  
Tel/Fax 095.432439

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Omissis

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE di STIMA IMMOBILI società [REDACTED], in liquidazione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

MISSISS

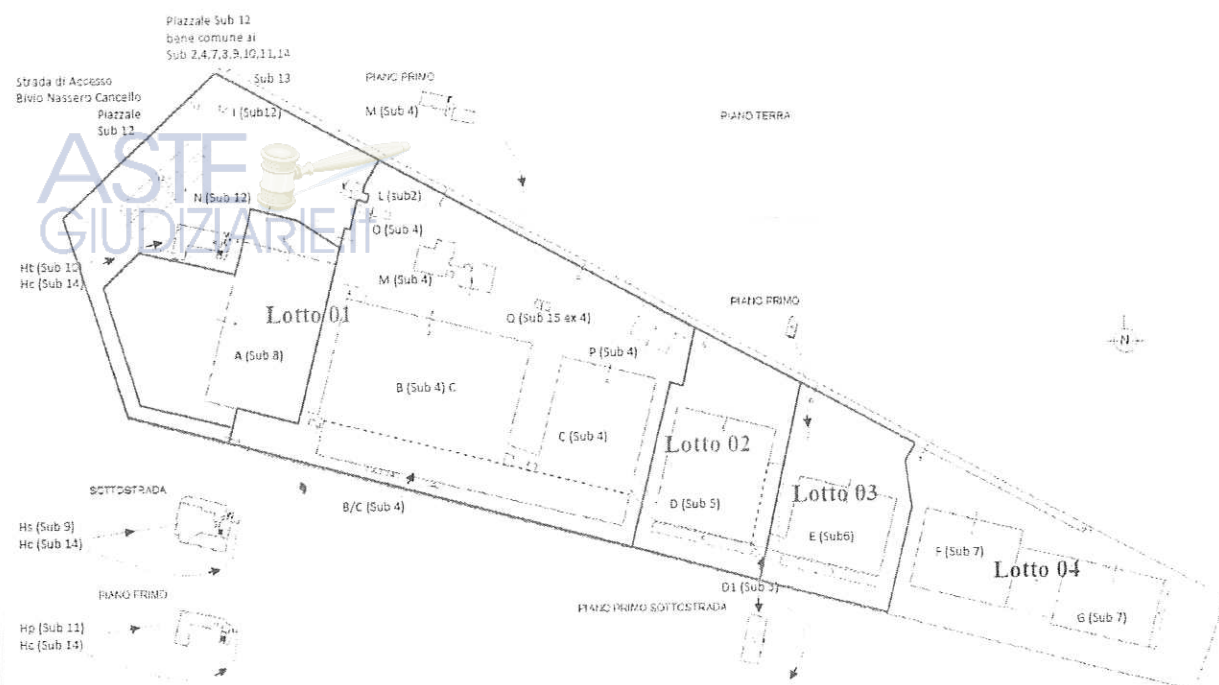
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE di STIMA IMMOBILI società [REDACTED] in liquidazione

**6 - Compendio industriale sito nel Comune di Belpasso (CT), Piano Tavola contrada Barriera-bivio Nasserò, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 70, particella 41, subalterni nn. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 15 e particella 153**



**Lotto 1:** Capannone A  
Fabbricato H

Capannone B  
Capannone C  
Capannone ampliamento B/C  
Fabbricato M  
Locale Bobine P  
Locale Tecnico P  
Tettoia O  
Portineria I  
Alloggio custode L  
Tettoie N

**Lotto 2:** Capannone D  
Locali Uffici D1

**Lotto 3:** Capannone E

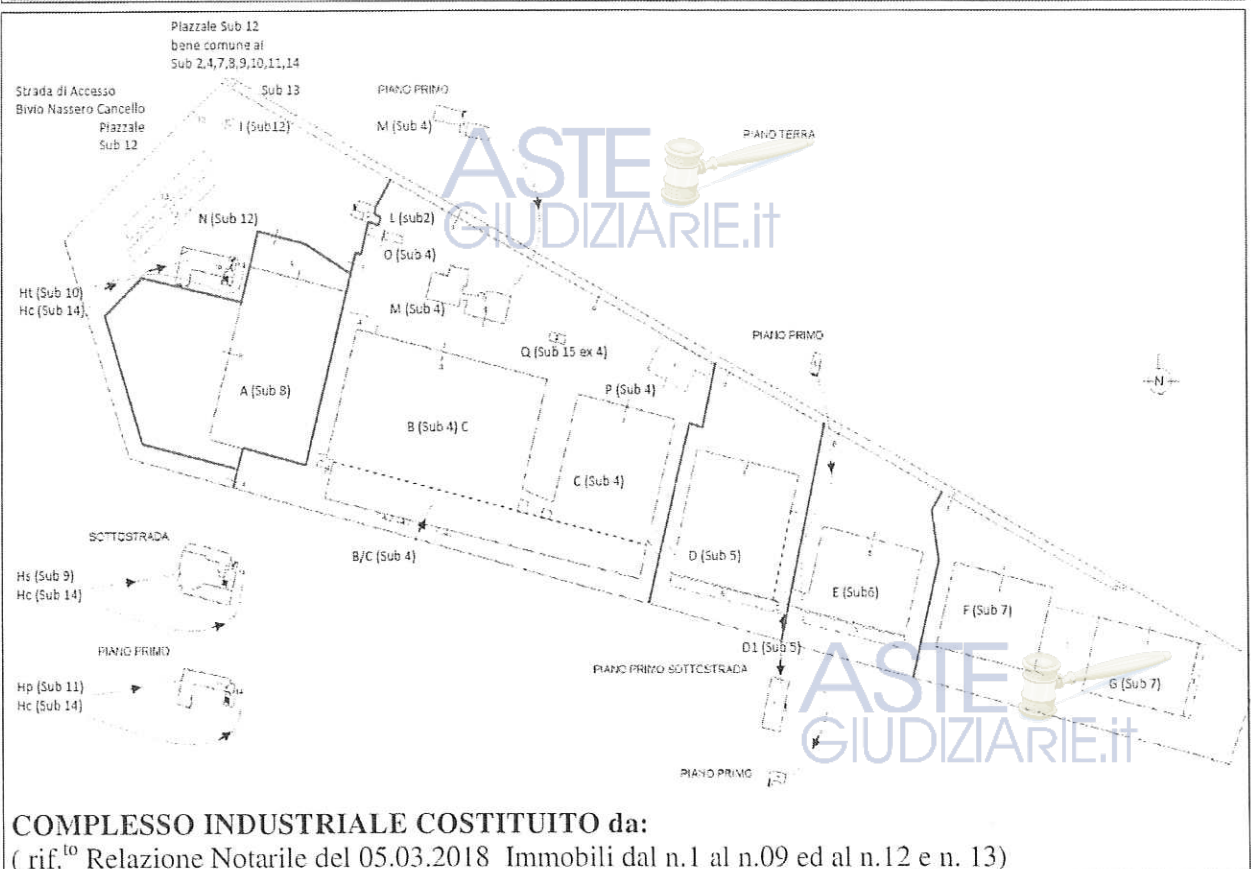
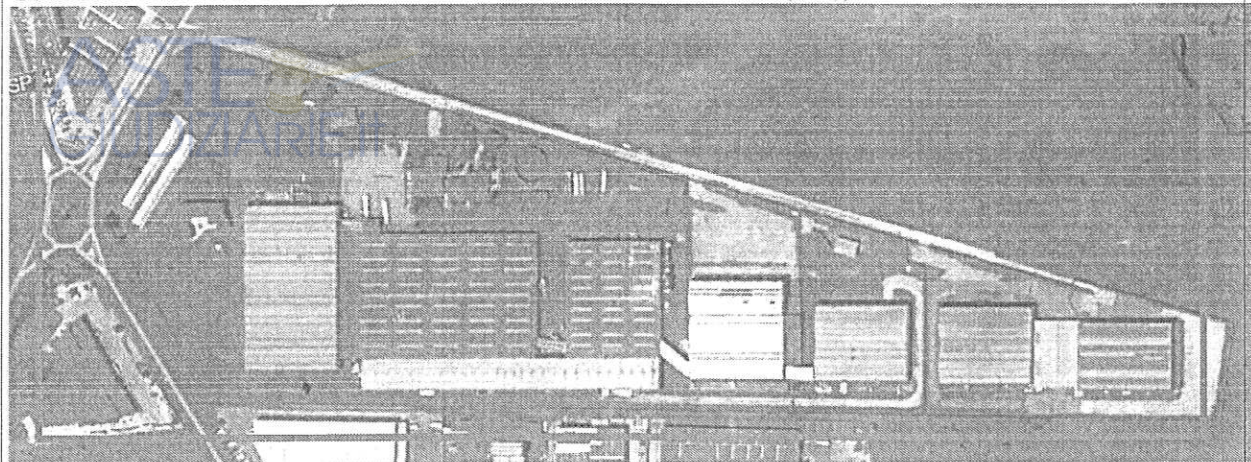
**Lotto 4:** Capannone F  
Capannone G

- Fg.70 part. 41 Sub 8 - cat. D/7 piano T
- Fg.70 part. 41 Sub 9 - cat. A/10 piano S1
- Fg.70 part. 41 Sub 10 - cat. F/3 piano T
- Fg.70 part. 41 Sub 11 - cat. F/3 piano T
- Fg.70 part. 41 Sub 14 - cat. A
- Fg.70 part. 41 Sub 4 - cat. D/7 piano T
- Fg.70 part. 41 Sub 4 - cat. D/7 piano T
- Fg.70 part. 41 Sub 4 - cat. D/7 piano T
- Fg.70 part. 41 Sub 4 - cat. D/7 piano T-1
- Fg.70 part. 41 Sub 4 - cat. D/7 piano T
- Fg.70 part. 41 Sub 4 - cat. D/1 piano T
- Fg.70 part. 41 Sub 4 - cat. A piano T
- Fg.70 part. 41 Sub 12 - cat. A piano T
- Fg.70 part. 41 sub 2 - cat. A/3 piano T
- Fg.70 part. 41 Sub 12 - cat. A piano T
- Fg.70 part. 41 Sub 5 - cat. D/7
- Fg.70 part. 41 Sub 5 - cat. D/7
- Fg.70 part. 41 Sub 6 - cat. D/7
- Fg.70 part. 41 Sub 7 - cat. D/7
- Fg.70 part. 41 Sub 7 - cat. D/7



o Piano Tavola c.da Barrier  
passo al foglio 70 particella 4

**Contrada Barriera-bivio Nassero - Piano Tavola Belpasso (CT),**



### Descrizione generale.

Il compendio immobiliare, costituito da un insieme di capannoni e di fabbricati accessori, è ubicato nel Comune di Belpasso (CT), zona Piano Tavola, in contrada Barriera – Bivio Nasserò. Si tratta di un'area a vocazione prettamente industriale situata a ridosso delle principali arterie stradali della zona, storicamente oggetto di insediamenti produttivi.

Il compendio immobiliare insiste su un'area estesa catastalmente mq 106.146 (reale mq. 98.500) ed è costituito da diversi fabbricati dislocati al suo interno oltre spazi esterni di pertinenza. [All.1a pag.02-03]

**Regolarità urbanistica:** Il compendio immobiliare in questione è stato realizzato su di un'area che ricade all'interno del P.R.G. dell'Agglomerato Industriale di Piano Tavola del Consorzio A.S.I. ed in particolare in Zona Omogenea destinata ad "Area per Industrie in ampliamento"; solo due piccoli tratti posti ad ovest in corrispondenza dell'accesso dalla strada pubblica, ed a est, in corrispondenza del capannone G, risultano ricedenti su "Area per Infrastrutture". . [Vedi All.1a pag.04]

Il compendio si compone di:

- **N. 8 capannoni industriali** adibiti ad attività di produzione, deposito e logistica, di superficie coperta complessiva di circa mq. 35.630 – Cat. D/7;
  - A - particella 41, sub 8 – mq. 6.340;
  - B - particella 41, sub 4 – mq. 8.880;
  - C - particella 41, sub 4 – mq. 4.250;
  - B/C - particella 41, sub 4 – mq. 3.890;
  - D - particella 41, sub 5 – mq. 3.840;
  - E - particella 41, sub 6 – mq. 2.930;
  - F - particella 41, sub 7 – mq. 2.930;
  - G - particella 41, sub 7 – mq. 2.570;
- **N. 1 locale tecnico e uffici**, corpo aggiunto su due elevazioni in aderenza al capannone D (sub 5) per una superficie di circa mq. 550 – Cat. D/7;
  - D1 - particella 41, sub 5 – mq. 550;
- **N. 1 palazzina uffici** articolate su tre elevazioni, piano seminterrato, terra e primo, di cui soltanto il livello posto a quota più bassa (S1) si presenta completo, mentre la rimanente parte della struttura risulta in corso di costruzione;
  - Hs - particella 41, sub 9 – mq. 478 – Cat. A/10;
  - Ht - particella 41, sub 10 – mq. 446 – Cat. F/3;
  - Hp - particella 41, sub 11 – mq. 446 – Cat. F/3;



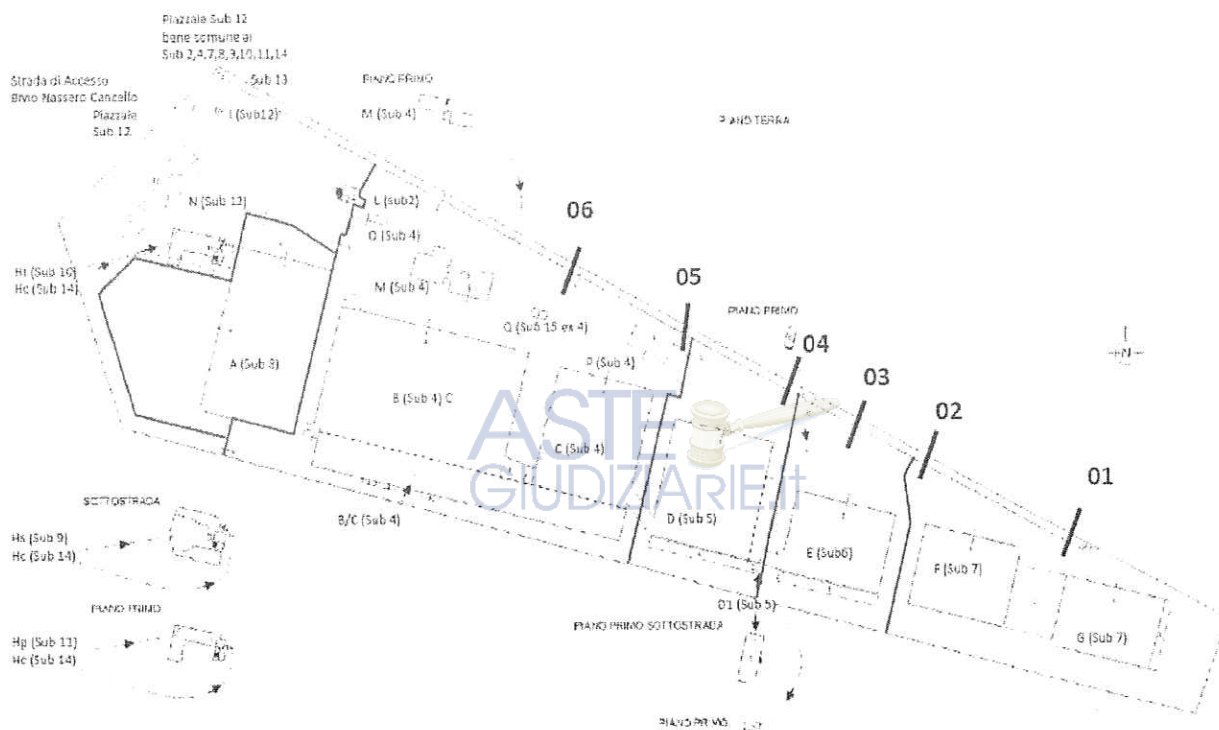
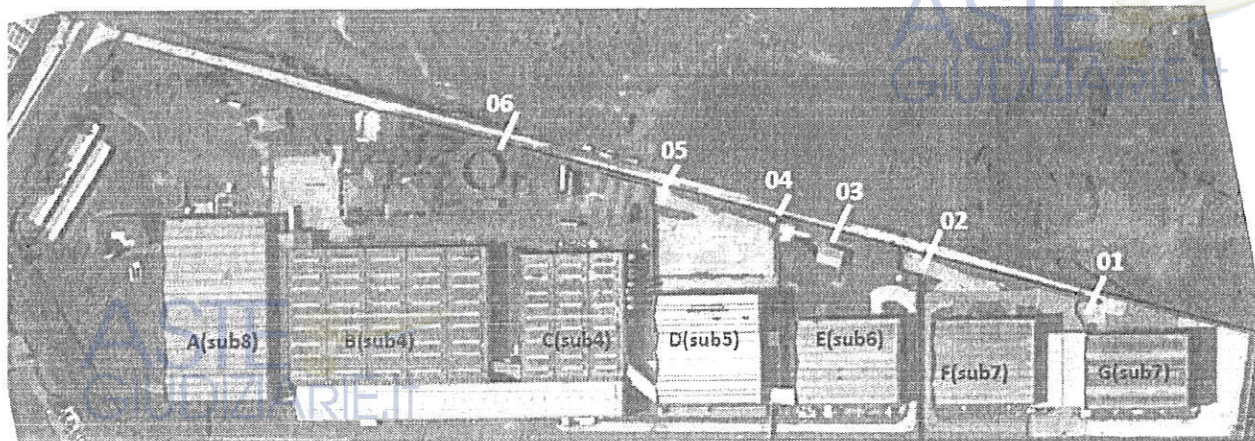
- Hc - particella 41, sub 14 – corpo scala bene comune;
- N. 1 portineria ad unica elevazione, bene comune;
  - I - particella 41, sub 12 – mq. 26;
- N. 1 alloggio custode ad un'unica elevazione – Cat. A/3;
  - L - particella 41, sub 2 – mq. 136;
- N. 1 fabbricato ad un'unica elevazione con sottotetto, adibito a mensa, spogliatoi e uffici, in adiacenza ai capannoni B e C– Cat. D/7;
  - M - particella 41, sub 4 – mq. 702;
- N. 3 pensiline per parcheggio autovetture per complessivi mq. 1.300, bene comune;
  - N - particella 41, sub 4 – mq. 200;
  - O - particella 41, sub 12 – mq. 1.100;
- N. 1 locale deposito bobine – Cat. D/7;
  - P - particella 41, sub 4 – mq. 720;
- N. 1 locale tecnico – Cat. D/1;
  - Q - particella 41, sub 15 (ex 4) – mq.
- N.1 cabina elettrica di pertinenza lotto D-E-F-G in catasto al foglio 70 part.lla 153.

A seguito dei sopralluoghi condotti, si è appurato che i capannoni sono stati realizzati con strutture portanti del tipo prefabbricato di cemento armato precompresso, tamponamenti in pannelli prefabbricati in c.a.v., copertura di tipo piano realizzata con travi in cemento precompresso e pannellature curve di collegamento in fibrocemento; gli stessi presentano stato conservativo identificabile con la vetustà di fabbricati simili aventi epoca di costruzione compresa tra 1980/90.

In generale la pavimentazione è del tipo industriale, sia all'interno che nelle parti esterne a questi asservite, mentre parte della viabilità è stata realizzata con conglomerato bituminoso; l'impianto elettrico, rete dati, idrico ed antincendio sono stati realizzati e risultano conformi alla normativa vigente in materia, nei locali ad oggi utilizzati, come di seguito meglio specificato.

La descrizione grafica del compendio industriale, con mappe e planimetrie catastali e lo stato dei luoghi rilevato fotograficamente, sono contenuti nell'Allegato 1a, che qui all'uopo si richiama.

Deve segnalarsi che dal confronto tra le mappe catastali e lo stato dei luoghi, esistono delle differenze che lo scrivente ha elencato puntualmente nell'immagine seguente utilizzando appositamente l'accostamento tra l'immagine satellitare e la planimetria catastale. Di tali differenze si terrà conto nella stima del valore dei beni immobili, basata sullo stato documentale, ma imputando il costo dell'adeguamento catastale, pro quota, nelle singole stime dei capannoni.



LEGENDA: Differenze tra stato dei luoghi (vedi foto satellitare) e mappa catastale;

01 - Posizionamento recinzione bassa tra capannone G ed F (sub 7) - rimovibile;

02 - Diverso allineamento del muro di confine tra capannone F (sub 7) ed E (sub 6);

03 - Tettoia aperta non catastata adiacente al punto di attingimento acque (sub 6) - rimovibile;

04 - Cabina Elettrica (part.153) di uso comune posta a confine tra il lotto D (sub 5) e stradella (sub 13) - non descritta nell'elaborato planimetrico perché intestata ad altra posizione catastale.

05 - Diverso allineamento del muro di confine tra capannone D (sub 5) ed C (sub 4);

06 - Serbatoio di forma circolare - rimovibile.



**Regolarità edilizia:**

Relativamente alla regolarità edilizia, si è potuta ricostruire la cronistoria degli eventi e dei titoli edilizi che hanno contraddistinto la realizzazione del compendio, che in parte si riportano in copia all'Allegato 1b, ed in particolare:

OMISSIS

L'insieme di tutte le pratiche edilizie esaminate porta lo scrivente a ritenere tutte le superfici oggetto di stima, realizzate secondo regolare concessione edilizia oppure titoli abilitativi equivalenti (sanatorie); tuttavia deve segnalarsi che dall'esame dei detti documenti non si sono riscontrate le agibilità complessive che rispecchiano l'attuale stato dei luoghi. D'altro canto, come si dirà, esistono più capannoni oggi non agibili per le condizioni attuali e di conseguenza, si procederà nelle valutazioni considerando l'assenza di detti certificati.

**Confini :** Il compendio confina a nord con stradella di pertinenza (sub 13), ad ovest con strada S.P. Belpasso/Catania e la Catania/Valcorrente , ad est ed a sud con terreno di altra ditta.



**Identificazione dei beni:** Si procede con la descrizione e la stima delle singole unità immobiliari, riferendosi all'elenco contenuto nella Relazione Notarile del 05.03.2018 redatta dall'avv. Sebastiano MESSINA, Notaio in Catania (Immobili dal n.1 al 9 e dal n.12 al 13), secondo le destinazioni catastali, lo stato di conservazione e d'uso constatato nel corso dei sopralluoghi.

The site plan shows a large property divided into four lots, labeled 'Lotto 01', 'Lotto 02', 'Lotto 03', and 'Lotto 04'. Each lot contains several sub-plots, some of which are further divided into smaller units. The plan includes various access points and roads, such as 'Strada di Accesso Bivio Nasserio Cancellio Piazzale Sub 12', 'SOTTOSTRADA', and 'PIANO PRIMO'. A large blue watermark 'ASTE GIUDIZIARIE.IT' is overlaid on the plan. The plan also shows a compass rose indicating North (N) and a scale bar.

**Sub-plots and Units:**

- Lotto 01:** A (Sub 8), B (Sub 4), C (Sub 4), D (Sub 5), E (Sub 6), F (Sub 7), G (Sub 7).
- Lotto 02:** H (Sub 9), I (Sub 10), J (Sub 11), K (Sub 12), L (Sub 13), M (Sub 14), N (Sub 15), O (Sub 16), P (Sub 17), Q (Sub 18), R (Sub 19), S (Sub 20), T (Sub 21), U (Sub 22), V (Sub 23), W (Sub 24), X (Sub 25), Y (Sub 26), Z (Sub 27).
- Lotto 03:** A (Sub 8), B (Sub 4), C (Sub 4), D (Sub 5), E (Sub 6), F (Sub 7), G (Sub 7).
- Lotto 04:** H (Sub 9), I (Sub 10), J (Sub 11), K (Sub 12), L (Sub 13), M (Sub 14), N (Sub 15), O (Sub 16), P (Sub 17), Q (Sub 18), R (Sub 19), S (Sub 20), T (Sub 21), U (Sub 22), V (Sub 23), W (Sub 24), X (Sub 25), Y (Sub 26), Z (Sub 27).

**Access Points and Roads:**

- Strada di Accesso Bivio Nasserio Cancellio Piazzale Sub 12
- SOTTOSTRADA
- PIANO PRIMO
- PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

**Compass Rose:** N (North)

**Scale Bar:** 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

- Fg.70 part. 41 Sub 8 - cat. D/7 piano T
- Fg.70 part. 41 Sub 9 - cat. A/10 piano S1
- Fg.70 part. 41 Sub 10 - cat. F/3 piano T
- Fg.70 part. 41 Sub 11 - cat. F/3 piano T
- Fg.70 part. 41 Sub 14 - cat. A

- Fg.70 part. 41 Sub 4 - cat. D/7 piano T
- Fg.70 part. 41 Sub 4 - cat. D/7 piano T
- Fg.70 part. 41 Sub 4 - cat. D/7 piano T

Fabbricato M	- Fg.70 part. 41 Sub 4 - cat. D/7 piano T-I
Locale Bobine P	- Fg.70 part. 41 Sub 4 - cat. D/7 piano T
Locale Tecnico P	- Fg.70 part. 41 Sub 4 - cat. D/1 piano T
Tettoia O	- Fg.70 part. 41 Sub 4 - cat. A piano T
Portineria I	- Fg.70 part. 41 Sub 12- cat. A piano T
Alloggio custode L	- Fg.70 part. 41 sub 2 - cat. A/3 piano T
Tettoie N	- Fg.70 part. 41 Sub 12- cat. A piano T
Lotto 2: Capannone D	- Fg.70 part. 41 Sub 5 - cat. D/7
Locali Uffici D1	- Fg.70 part. 41 Sub 5 - cat. D/7
Lotto 3: Capannone E	- Fg.70 part. 41 Sub 6 - cat. D/7
Lotto 4: Capannone F	- Fg.70 part. 41 Sub 7 - cat. D/7
Capannone G	- Fg.70 part. 41 Sub 7 - cat. D/7

E' opportuno segnalare che il lotto n. 1, composto da più fabbricati nonché da tutti i capannoni oggi in buono stato di manutenzione, è difficilmente separabile per le problematiche derivanti dagli accessi e dai parcheggi. Infatti l'accesso ad un eventuale lotto sub 4 staccato dal sub 8, potrebbe avvenire tramite la stradella del sub 13 posta lato nord, fermo restando già una penalizzante differenza di quota; tale accesso però oggi nell'attuale situazione dei luoghi, risulterebbe notevolmente penalizzante per la difficoltà di accesso di mezzi pesanti, determinandosi un ovvio pregiudizio sull'utilizzo dei capannoni e conseguentemente sulla stima degli immobili. Resta quindi scelta obbligata al fine di non deprezzare gli immobili in oggetto, quella di considerare gli stessi, in vendita quale unico lotto.

Relativamente alle pertinenze quali la stradella lato nord (Sub 13) e cabina elettrica (P.153), tali beni individuati per tipologia e posizione all'interno dell'area risultano beni indivisibili e quindi utilizzabili soltanto in forma comune; lo scrivente stimerà gli stessi quale servizio comune ai capannoni.

Per il calcolo del valore di stima delle singole unità si è utilizzato come riferimento i valori desunti dalla tabella O.M.I. 2° semestre 2018 (vedi allegato 6)

(Capannoni) min. €/mq. 370 - max €/mq. 550

(Abitazioni di tipo economico) min. €/mq. 630 - max €/mq. 940

Dalla ricerca di mercato per immobili ubicati nella medesima zona e con tipologia congruente, si sono ottenuti i seguenti valori medi (vedi allegato 6)

Capannoni media. €/mq. 359

Abitazioni di tipo economico media. €/mq. 515

Relativamente al fabbricato (sub 9) destinato ad uffici, identificato con la categoria A/10 (Uffici/Studi Privati), non potendosi utilizzare in modo disgiunto dai capannoni, si è utilizzata la quotazione OMI e di mercato del capannone A.

Si precisa altresì che la scelta di utilizzare il valore massimo, minimo o medio della tabella O.M.I. 2° semestre 2018, è dipesa dall'aver tenuto conto in generale della zona specifica a ridosso dell'area industriale di Piano Tavola di Belpasso, del livello dei servizi, dell'ambiente esterno oltre che della tipologia costruttiva ed edilizia, e deriva altresì dallo stato specifico del singolo bene immobile in termini di condizioni d'uso, manutenzione e conservazione.

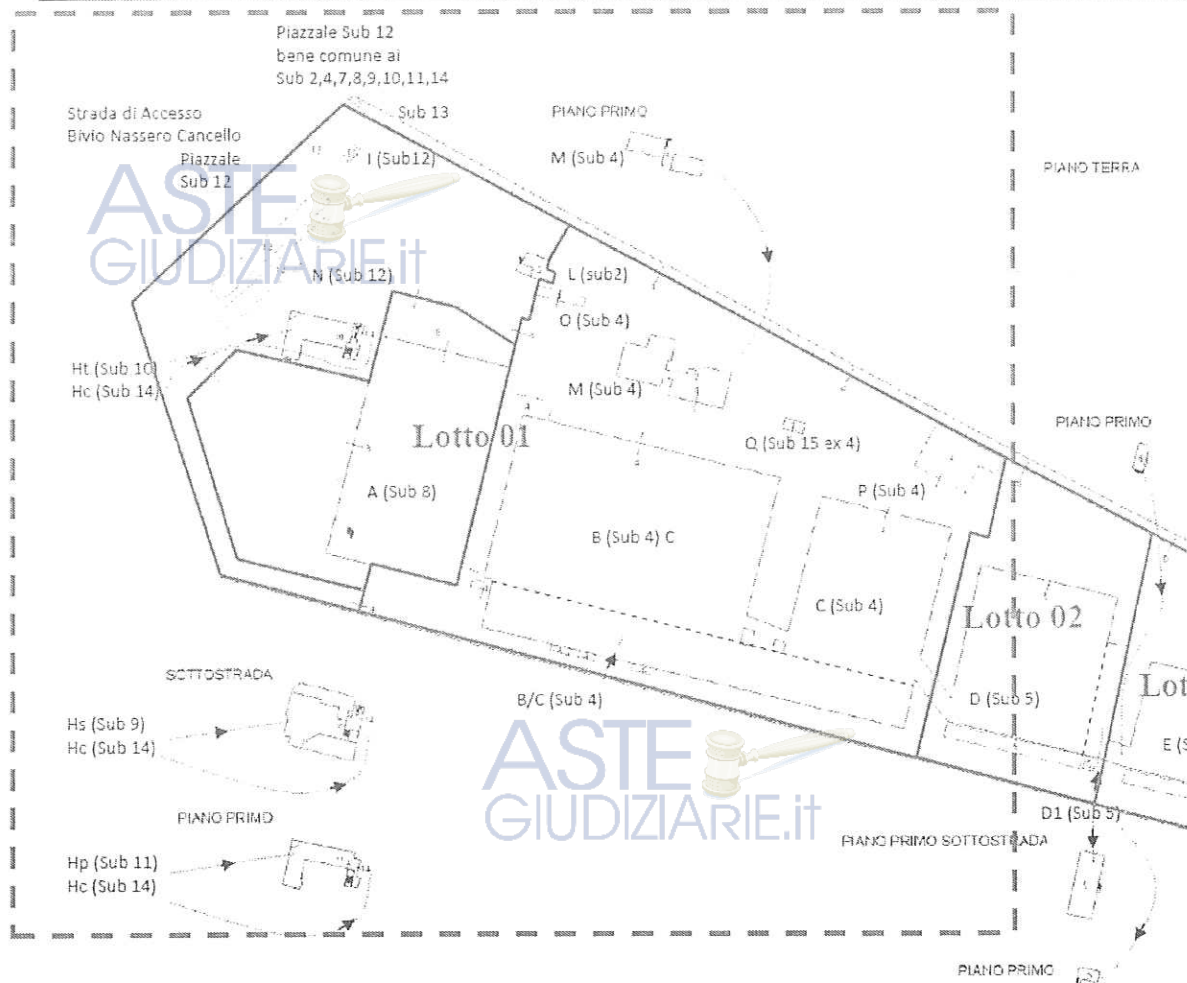
Gli importi così ottenuti, saranno comunque moltiplicati per i coefficienti di merito, utilizzati per tenere conto delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari (finitura, livello tecnologico, stato di conservazione, etc.), riscontrato che le singole unità immobiliari allo stato attuale non si trovano nelle medesime condizioni di stato e di uso.

O MISSIS



# 6.1 - Lotto 01 - descrizione e stima per la vendita

Capannoni con edifici e pertinenze sito in Belpasso, C.da Barriera ,  
in catasto NCEU Fg.70 part.<sup>lla</sup> 41 Sub 4, 8 e 12 cat. D/7 - A/3 - A/10 - F/3



Il lotto in oggetto si compone dei seguenti beni immobili:

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| Capannone A               | - Fg.70 part. 41 Sub 8 - cat. D/7 piano T   |
| Fabbricato H              | - Fg.70 part. 41 Sub 9 - cat. A/10 piano S1 |
|                           | - Fg.70 part. 41 Sub 10 - cat. F/3 piano T  |
|                           | - Fg.70 part. 41 Sub 11 - cat. F/3 piano T  |
|                           | - Fg.70 part. 41 Sub 14 - cat. A            |
| Capannone B               | - Fg.70 part. 41 Sub 4 - cat. D/7 piano T   |
| Capannone C               | - Fg.70 part. 41 Sub 4 - cat. D/7 piano T   |
| Capannone ampliamento B/C | - Fg.70 part. 41 Sub 4 - cat. D/7 piano T   |
| Fabbricato M              | - Fg.70 part. 41 Sub 4 - cat. D/7 piano T-1 |
| Locale Bobine P           | - Fg.70 part. 41 Sub 4 - cat. D/7 piano T   |
| Locale Tecnico Q          | - Fg.70 part. 41 Sub 4 - cat. D/1 piano T   |
| Tettoia O                 | - Fg.70 part. 41 Sub 4 - cat. A piano T     |
| Portineria I              | - Fg.70 part. 41 Sub 12 - cat. A piano T    |
| Alloggio custode L        | - Fg.70 part. 41 sub 2 - cat. A/3 piano T   |
| Tettoie N                 | - Fg.70 part. 41 Sub 12 - cat. A piano T    |

**Descrizione:** Il lotto 01 individuato per la vendita, comprende l'intera area costituita dalla unione delle unità immobiliari descritte in catasto al foglio 70 part. 41 sub 2, 4, 8 e 12, oltre che i sub 9, 10, 11 e 14. (vedi figura pag.14)

L'accesso carrabile e camionabile a tali aree avviene dal confine ovest direttamente dalla S.P. Belpasso/Catania e la Catania/Valcorrente, giungendo così al piazzale (sub12) ove sono ubicate la portineria (I) e l'alloggio del custode (L - sub2) e le tettoie destinato al parcheggio auto (N); inoltre esistono due accessi dotati di cancelli posti lungo il confine nord del lotto identificato dal sub4 attraverso la stradella privata descritta al sub 13.

Il Capannone A (sub 8) si compone oltre che dei locali coperti della corte esterna e dell'area di sedime asservita; l'adiacente Palazzina H, prevede al piano seminterrato depositi, archivi ed uffici (sub 9) oltre ai due piani terra e primo della medesima palazzina ancora in costruzione con relativo corpo scala (sub 10, 11 e 14).

Vista la contiguità spaziale e funzionale, il lotto di vendita comprende anche la zona di produzione attualmente in attività all'interno dell'area individuata dal sub 4 composta dai capannoni "B e C" e dall'ampliamento (B/C) realizzato lungo la parete Sud, oltre al fabbricato uffici, spogliatoio, servizi e mensa (M) e la tettoia adiacente (O), il locale bobine (P) e locale tecnico (Q) .

**Regolarità edilizia:** Si richiama la ricostruzione di pag.14, evidenziando che parte delle unità comprese nel lotto 01 risultano descritte nel progetto allegato alla C.E. n.20/2005 prot.n. 20152/04 del 25/02/2005 pratica edilizia n. 9025/UTC e che a seguito dei lavori successivi è stata richiesto "Certificato di Agibilità" in data 16/09/2006 prot.n.31.622 in aggiornamento a quello rilasciato in data 28/12/1982 ed alla richiamata richiesta di agibilità del 20/12/1999.

Con successivo progetto allegato alla C.E. n.246/2008 prot.n. 12.459/2008 del 23/07/2008 pratica edilizia n. 9849/UTC ed a seguito dei lavori successivi sono stati realizzati la palazzina uffici H (sub 9,10,11 e 14) , oltre ai laboratori in ampliamento dei capannoni B e C ed il locale bobine.

Non si è riscontrata richiesta e/o rilascio del certificato di agibilità successivamente a tale data. Deve evidenziarsi che si è riscontrato presso l'Agenzia delle Entrate il deposito del tipo mappale n.337420 del 07/02/2009 riferito al Fg.70 Part.41 prot. CT0111476 del 03/03/2010.

**Confini:** Il lotto 01 confina a nord con stradella di pertinenza (sub 13), ad ovest con strada S.P. Belpasso/Catania e la Catania/Valcorrente , ad est con il lotto 02 (Sub5) a sud con terreno di altra ditta.



**Accessi:** Al compendio si accede direttamente dal cancello posto ad ovest ed adiacente alla portineria, in prossimità della rotonda viaria che sorge tra la S.P. Belpasso/Catania e la Catania/Valcorrente, giungendo così al piazzale descritto al sub 12; esistono altri cancelli lungo la stradella descritta in catasto al sub 13, attraverso i quali si accede ai piazzali dei capannoni ai sub 4. [Vedi All.1a pag.06]

Al momento della presente relazione, come appurato nel corso dei sopralluoghi, il capannone A (sub 8) risulta libero così come i locali della palazzina H (sub 9-11); i locali identificati al sub 4 sono sede delle attività della società [REDACTED] s.r.l., che ne detiene il possesso pur non essendo stato rinnovato il contratto di locazione.

Si procede quindi con la descrizione e la stima delle singole unità immobiliari. Si precisa che si riporteranno tutte le stime sintetiche comparative dei singoli immobili che poi verranno mediate tramite stima in base al reddito catastale, dando così il valore di vendita dell'intero lotto

<b>Capannone A - Fg.70 part. 41 Sub 8 - cat. D/7 piano T, R.C. €. 30.434,00</b>
---

Detto immobile è visibile negli allegati 1a come segue:

- Individuazione pag. 11
- Planimetria catastale pag. 12-13
- Foto aerea pag. 14
- Documentazione fotografica pag. 15-18

Il fabbricato si sviluppa su di una superficie coperta di mq.6.340,00, con altezza di circa m.10,00 ed è stato realizzato con strutture portanti di fondazione in c.a., strutture in elevazione - travi e pilastri - in cemento precompresso e di copertura di tipo piano realizzata con tegoli in cemento precompresso, mentre le pannellature del manto di copertura sono del tipo curvo in fibrocemento ed è dotata da lucernari traslucidi.

L'accesso all'interno è assicurato da un ingresso principale carrabile dotato di portone in ferro, posto sul prospetto nord (foto 12 All.1a, pag. 15) e da altri quattro accessi secondari laterali; all'interno del capannone si rileva la presenza di un piano di carico (foto 13 All.1a) oltre ad un piccolo corpo ad unica elevazione posto sul lato nord-ovest, destinato ad uffici, locale archivio e servizi igienici, avente superficie complessiva di circa mq. 166,00. (foto 16-17 All.1a pag. 17)

La pavimentazione interna è del tipo industriale, così come all'esterno nel tratto perimetrale, mentre parte della viabilità è stata realizzata con conglomerato bituminoso; l'impianto elettrico, rete dati, idrico ed antincendio sono stati realizzati e risultano conformi alla normativa vigente in materia, nei locali sino

a poco tempo fa locati per attività di logistica, come meglio descritto nel rilievo fotografico di pag. 15-17 All. Ia.

**STIMA: Metodo Sintetico Comparativo :**

Come scritto in precedenza, lo scrivente adotta il metodo sintetico comparativo utilizzando le superfici catastali tenendo conto dello stato attuale e della reale consistenza dei singoli beni immobili, riferendosi alla quotazione Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. pubblicato da Agenzia delle Entrate) per l'ultimo periodo che è il 2° sem.2018.

Capannone industriale: valore min. €/mq. 370,00 e max €/mq. 550,00

Si evidenzia che O.M.I. rileva il Valore di mercato attualizzato per capannone equivalente in condizioni di regolarità edilizia e in stato d'uso "Normale" con riferimento alla superficie lorda.

Nel caso in specie, a parere dello scrivente, deve prendersi in considerazione il valore massimo pari €/mq. 550,00, considerato lo stato di conservazione e di manutenzione e la dotazione impiantistica che hanno reso i locali agibili ed utilizzati (locazione) sino all'anno 2018.

Dalla ricerca di mercato per immobili ubicati nella medesima zona e con tipologia congruente, si sono ottenuti i seguenti valori medi (vedi allegato 5)

Capannoni industriale: media. €/mq. 359,00

Considerati i due valori, la media risulta pari a. €/mq.  $(550,00 + 359,00) / 2 = €/mq. 454,50$

Tale valore viene ridotto per tenere conto dell'assenza di agibilità a complessivi € 400/mq

Ne segue che il **valore di stima del Capannone A** in catasto descritto al foglio 70 particella 41, sub 8, risulta pari a (per arrotondamento):

$$V_{imm.} = mq. 6.340 \times €/mq. 400,00 = \mathbf{€ 2.536.000,00}$$

§ § §

**Fabbricato H palazzina uffici** così identificata in catasto:

- Hs - particella 41, sub 9 – mq. 478 – Cat. A/10 R.C. € 994,18 piano S1;
- Ht - particella 41, sub 10 – mq. 223– Cat. F/3 piano T;
- Hp - particella 41, sub 11 – mq. 223– Cat. F/3 piano I;
- Hc - particella 41, sub 14 – corpo scala bene comune piano S1,T,I;

Detto immobile è visibile negli allegati Ia come segue:

- Individuazione pag. 56
- Planimetria catastale pag. 57-58
- Foto aerea pag. 59
- Documentazione fotografica pag. 59-62

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE di STIMA IMMOBILI società

idazione



La palazzina, a cui si accede dal piazzale antistante, risulta articolata su tre elevazioni, piano seminterrato, terra e primo, di cui soltanto il livello posto a quota più bassa (S1) si presenta completo, mentre la rimanente parte della struttura risulta in corso di costruzione con i piani terra e primo che risultano attualmente allo stato grezzo essendo state realizzate essenzialmente le strutture in cemento armato, che si sviluppano su tre elevazioni fuori terra, e le tamponature esterne semplicemente rifinite con intonaco colorato e privo di infissi.

La palazzina descritta fotograficamente a pag.59 dell'All.1a, al piano seminterrato risulta di superficie pari a circa mq. 478,00 mentre ai piani primo e secondo si sviluppa per circa mq. 223,00, per una superficie utile complessiva è di mq. 924,00.

Il piano seminterrato (unico regolarmente catastato come riportato in allegato 1a pag. 57), risulta diviso in una zona destinata a locali di pertinenza quali deposito, laboratori ed magazzino ed è raggiungibile tramite una rampa esterna carrabile; adiacente ma con ingresso separato esiste una zona uffici, che risulta rifinita negli intonaci, pitture e pavimentazioni, con tramezzi dotati di porte interne e dotata di impianti elettrico, idrico e di climatizzazione (pag.60-61 dell'All.1a).

I locali al piano terra e primo, non rifiniti, presentano i solai e le parti strutturali a vista ed alla quota di calpestio si rileva l'esistenza della caldana strutturale (priva di massetti e pavimenti); in questi piani non si rilevano infissi, porte interne e dotazioni impiantistiche (vedi allegato 1a pag. 62).

**STIMA: Metodo Sintetico Comparativo:**

Come scritto in precedenza, lo scrivente adotta il metodo sintetico comparativo utilizzando le superfici catastali tenendo conto dello stato attuale e della reale consistenza dei singoli beni immobili, riferendosi alla quotazione Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. pubblicato da Agenzia delle Entrate) per l'ultimo periodo che è il 2° sem.2018.

Uffici: valore min. €/mq. 700,00 e max €/mq. 1.050,00

Nel caso in specie, a parere dello scrivente, deve prendersi in considerazione il valore minimo pari €/mq. 700,00, considerato la posizione (seminterrato) lo stato di conservazione e di manutenzione e la dotazione impiantistica che hanno reso i locali utilizzati (locazione) sino all'anno 2018.

Dalla ricerca di mercato per immobili ubicati nella medesima zona e con tipologia congruente, non si ottenuti valori congruenti.

Considerato quanto sopra e vista la destinazione mista (uffici-deposito) dei locali, si ritiene congruo il valore minimo pari a €/mq. 700,00

A tale valore deve applicarsi una detrazione determinata dall'assenza di agibilità e pari al 10% che



equivale ad una detrazione pari a €/mq. 70,00.

Pertanto il valore di stima a metro quadrato risulta: €/mq. 700,00 - €/mq. 70,00 = €/mq. 630,00

Ne segue che il valore di stima della unità immobiliare posta al piano seminterrato del Capannone A in catasto descritto al foglio 70 particella 41, sub 9, risulta pari a :

$$V_{imm.} = mq. 478 \times €/mq. 630,00 = \text{€} . 301.140,00$$

**Palazzina H** (particella 41, sub 10 e 11 piano T-1 e sub 14 corpo scala):

Considerando per analogia che le unità immobiliari in oggetto a completamento, nella estensione di circa mq. 223,00 + 223,00 verranno destinate ad uffici si considera il valore minimo O.M.I. pari a €/mq. 700,00 con una detrazione pari al costo di completamento dei luoghi, con la realizzazione delle opere in copertura e nei balconi e terrazze esterne per lo sgrondo delle acque piovane, della dotazione impiantistica di base e della collocazione di serramenti ed infissi, porte interne, pavimenti e rivestimenti, intonaci e rivestimenti, realizzazione di servizi igienici, valutata secondo i costi di mercato pari a €/mq. 430,00, oltre a detrarre per spese tecniche ed amministrative, oneri ed imprevisti €/mq. 20,00.

Pertanto il valore di stima a metro quadrato risulta: €/mq. 700,00 - €/mq. 450,00 = €/mq. 250,00

Da cui il valore di stima delle unità descritte alla particella 41, sub 10 e 11 piano T-1 e sub 14 corpo scala, pari a (per arrotondamento):

$$V_{imm.} = mq. 446 \times €/mq. 250,00 = \text{€} . 111.500,00$$

Pertanto per la Palazzina H (particella 41, sub 9, 10 e 11 piano S1,T-1 e sub 14 corpo scala)

in totale il valore di stima è:  $V_{imm.} = \text{€} . 301.140,00 + \text{€} . 111.500,00 = \text{€} . 412.640,00$

§ § §

**Capannone B - Capannone-C - Capannone Ampliamento B/C**

**Fabbricato M – Deposito Bobine P, Locale Tecnico Q – Tettoia O**, così identificati in catasto:

**NCEU Fg.70 part.<sup>lla</sup> 41 Sub 4 cat. D/7 R.C. €96.580,00 piano T;**

**Capannone B - Fg.70 part.<sup>lla</sup> 41 Sub 4 cat. D/7 mq. 8.880**

Detto immobile è visibile negli allegati 1a come segue:

- Individuazione pag. 20
- Planimetria catastale non rilasciata dall'UTE – in allegato 4 è riportata copia rilevata presso uffici cavicondor
- Planimetria dei luoghi allegato 1b pag. 16-17 (stralcio progetto approvato)
- Foto aerea pag. 21

- Documentazione fotografica esterna pag. 21 foto 21-26
- Documentazione fotografica interna pag. 22 foto 27/32



Il fabbricato si sviluppa su di una superficie coperta di mq 8.880,00 con altezza di 6,70 metri circa. strutturalmente presenta tipologia costruttiva analoga al capannone A, essendo stato realizzato con strutture portanti di fondazione in c.a., strutture in elevazione - travi e pilastri - in cemento precompresso e di copertura di tipo piano realizzata con tegoli in cemento precompresso, mentre le pannellature del manto di copertura sono del tipo curvo in fibrocemento ed è dotata da lucernari traslucidi.

L'accesso all'interno è assicurato da cinque accessi carrabili e dotati di portone in ferro, (foto n. 21/26 pag. 21-22 All.1a); all'interno del capannone trovano posto alcuni piccoli locali, il corpo uffici ed i servizi igienici (visibili nelle foto 39-41 di pag. 24 Alleg. 1a).

La pavimentazione interna è del tipo industriale, così come all'esterno nel tratto perimetrale, mentre parte della viabilità è stata realizzata con conglomerato bituminoso e parte presenta ancora zone sterrate; l'impianto elettrico, rete dati, idrico ed antincendio sono stati realizzati e risultano conformi alla normativa vigente in materia, nei locali utilizzati per attività produttiva, come meglio descritto nel rilievo fotografico di pag. 21 All. 1a.

#### **STIMA: Metodo Sintetico Comparativo:**

Come scritto in precedenza, lo scrivente adotta il metodo sintetico comparativo utilizzando le superfici catastali tenendo conto dello stato attuale e della reale consistenza dei singoli beni immobili, riferendosi alla quotazione Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. pubblicato da Agenzia delle Entrate) per l'ultimo periodo che è il 2° sem.2018.

Capannone industriale: valore min. €/mq. 370,00 e max €/mq. 550,00

Nel caso in specie, a parere dello scrivente, deve prendersi in considerazione il valore massimo pari €/mq. 550,00, considerato lo stato di conservazione e di manutenzione e la dotazione impiantistica.

Dalla ricerca di mercato per immobili ubicati nella medesima zona e con tipologia congruente, si sono ottenuti i seguenti valori medi (vedi allegato 5)

Capannoni industriale: media. €/mq. 359,00

Considerati i due valori, la media risulta pari a.  $\text{€/mq. } (550,00 + 359,00) / 2 = \text{€/mq. } 454,50$

Tale valore viene ridotto ad €/mq. 380,00 stante la vetustà dell'immobile e l'assenza dei certificati di agibilità





Ne segue che il **valore di stima del Capannone B** in catasto descritto al foglio 70 particella 41, sub 4, risulta pari a (per arrotondamento):

$$V_{imm.} = mq. 8.800 \times \text{€./mq. } 380,00 = \text{€. } 3.344.000,00$$

§ § §

**Capannone C - Fg.70 part.<sup>lla</sup> 41 Sub 4 cat. D/7 mq. 4.250,00**

Detto immobile è visibile negli allegati 1a come segue:

- Individuazione pag. 20
- Planimetria catastale non presente, in alleg. 4 è riportata copia rilevata presso uffici Cavicondor
- Planimetria dei luoghi allegato 1b pag. 18-19 (stralcio progetto approvato)
- Foto aerea pag. 21
- Documentazione fotografica esterna pag. 21-22
- Documentazione fotografica interna pag. 24 foto 39-41

Il fabbricato ha una superficie coperta di circa mq. 4.250,00 ed altezza utile di circa 7,50 metri, anch'esso realizzato con strutture prefabbricate in c.a. è dotato di accesso attraverso quattro portoni in ferro carrabili; all'interno della stessa sono stati realizzati il corpo uffici ed i servizi igienici, con superficie di circa mq. 130,00.

L'accesso all'interno è assicurato da accessi carrabili e dotati di portone in ferro mentre esiste un collegamento diretto al capannone B tramite la tettoia coperta visibile nella documentazione fotografica pag. 24 foto n. 36-38.

La pavimentazione interna è del tipo industriale; l'impianto elettrico, rete dati, idrico ed antincendio sono stati realizzati e risultano conformi alla normativa vigente in materia, nei locali utilizzati per attività produttiva, come meglio descritto nel rilievo fotografico.

**STIMA: Metodo Sintetico Comparativo :**

Come scritto in precedenza, lo scrivente adotta il metodo sintetico comparativo utilizzando le superfici catastali tenendo conto dello stato attuale e della reale consistenza dei singoli beni immobili, riferendosi alla quotazione Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. pubblicato da Agenzia delle Entrate) per l'ultimo periodo che è il 2° sem.2018.

Capannone industriale: valore min. €/mq. 370,00 e max €/mq. 550,00

Si evidenzia che O.M.I. rileva il Valore di mercato attualizzato per capannone equivalente in condizioni di regolarità edilizia e in stato d'uso "Normale" con riferimento alla superficie lorda.

Nel caso in specie, a parere dello scrivente, deve prendersi in considerazione il valore massimo pari €/mq. 550,00, considerato lo stato di conservazione e di manutenzione e la dotazione impiantistica. Dalla ricerca di mercato per immobili ubicati nella medesima zona e con tipologia congruente, si sono ottenuti i seguenti valori medi (vedi allegato 6)

Capannoni industriale: media. €/mq. 359,00

Considerati i due valori, la media risulta pari a. €/mq.  $(550,00 + 359,00) / 2 = €/mq. 454,50$

Tale valore viene ridotto ad €/mq. 380,00 stante la vetustà dell'immobile e l'assenza dei certificati di agibilità

Ne segue che il **valore di stima del Capannone C** in catasto descritto al foglio 70 particella 41, sub 4, risulta pari a (per arrotondamento):

$$V_{\text{imm}} = \text{mq. } 4.250 \times \text{€/mq. } 380,00 = \text{€ } 1.615.000,00$$

§ § §

<b>Capannone B/C</b> - Fg.70 <sup>lla</sup> part. 41 Sub 4 cat. D/7 mq. 3.890,00
--

Detto immobile è visibile negli allegati 1a come segue:

- Individuazione pag. 20
- Planimetria catastale non presente in catasto, in alleg. 4 è riportata copia rilevata presso uffici Cavicondor
- Planimetria dei luoghi allegato 1b pag. 18-19 (stralcio progetto approvato)
- Foto aerea pag. 21
- Documentazione fotografica esterna pag. 24 foto n. 39-40
- Documentazione fotografica interna pag. 24 foto 41

Il corpo di fabbrica, l'ultimo realizzato, è visibile nella planimetria riportata a pag. 20 e nella foto aerea riportata a pag. 21 dell'allegato 1a; è costituito da un'unica struttura di più recente realizzazione avente una superficie coperta pari a circa mq. 3.890,00 ed altezza utile di m.8,50, realizzata con strutture portanti e pannelli di tamponamento in elementi prefabbricati in cemento armato precompresso, copertura a due falde regolarizzata all'interno. Tale struttura è accostata in direzione sud ad i capannoni B-C per tutta la relativa lunghezza e per una larghezza di mt. 20.

La pavimentazione interna è del tipo industriale; l'impianto elettrico, rete dati, idrico ed antincendio sono stati realizzati e risultano conformi alla normativa vigente in materia, nei locali utilizzati per attività produttiva, come meglio descritto nel rilievo fotografico

**STIMA: Metodo Sintetico Comparativo :**



Come scritto in precedenza, lo scrivente adotta il metodo sintetico comparativo utilizzando le superfici catastali tenendo conto dello stato attuale e della reale consistenza dei singoli beni immobili, riferendosi alla quotazione Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. pubblicato da Agenzia delle Entrate) per l'ultimo periodo che è il 2° sem.2018.

Capannone industriale: valore **min. €/mq. 370,00** e max €/mq. 550,00

Nel caso in specie, a parere dello scrivente, deve prendersi in considerazione il valore massimo pari €/mq. 550,00, considerato lo stato di conservazione e di manutenzione e la dotazione impiantistica.

Dalla ricerca di mercato per immobili ubicati nella medesima zona e con tipologia congruente, si sono ottenuti i seguenti valori medi (vedi allegato n. 5)

Capannoni industriale: media. **€/mq. 359,00**

Considerati i due valori, la media risulta pari a. €/mq.  $(550,00 + 359,00) / 2 = €/mq. 454,50$

Tale valore viene ridotto ad €/mq. 400,00 l'assenza dei certificati di agibilità

Ne segue che il **valore di stima del Capannone B/C** in catasto descritto al foglio 70 particella 41, sub 4, risulta pari a (per arrotondamento):  $V_{imm.} = mq. 3.890 \times €/mq. 400,00 = €.$  **1.556.000,00**

§ § §

**Fabbricato M - Fg.70 part.<sup>lla</sup> 41 Sub 4 cat. D/7 mq. 702,00**

Detto immobile è visibile negli allegati 1a come segue:

- Individuazione pag. 20
- Planimetria catastale non presente
- Planimetria dei luoghi allegato 1b pag. 27-28-29 (stralcio progetto approvato tavola 10)
- Foto aerea pag. 21
- Documentazione fotografica esterna foto n. 42-55/57
- Documentazione fotografica interna pag. 24 foto 43/54

L'edificio ad un'unica elevazione con sottotetto, sorge in corrispondenza del piazzale Nord rispetto ai capannoni principali B e C, in posizione centrale ed è adibito a mensa, spogliatoi e uffici, con superficie coperta pari a circa 702,00 ; l'insieme è costituito da un fabbricato a piano terra, con strutture portanti in conglomerato cementizio armato in opera e copertura a tetto, tamponature esterne in laterizio a doppio foglio e le tramezzature interne in laterizi forati, i serramenti sono costituiti da infissi in alluminio e porte interne in legno tamburato, pavimentazioni in monocottura.

Le condizioni di finitura e di manutenzione possono considerarsi di buon livello.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Deve segnalarsi che per tale edificio non è stata riscontrata planimetria catastale; lo stesso è visibile in allegato 1b pag. 27-28-29, stralcio della tavola n. 10 allegata alla C.E.

**STIMA:** Metodo Sintetico Comparativo :

Come scritto in precedenza, lo scrivente adotta il metodo sintetico comparativo utilizzando le superfici catastali tenendo conto dello stato attuale e della reale consistenza dei singoli beni immobili, riferendosi alla quotazione Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. pubblicato da Agenzia delle Entrate) per l'ultimo periodo che è il 2° sem.2018.

Per il fabbricato in oggetto, che è pertinenza dei capannoni produttivi ed ha destinazione catastale cat. D/7, non potendosi prevedere un utilizzo diverso e separato, ai fini della stima verrà considerato il valore O.M.I. previsto per i capannoni industriali, da cui :

Capannone industriale: valore min. €/mq. 370,00 e max €/mq. 550,00

Nel caso in specie, a parere dello scrivente, deve prendersi in considerazione il valore massimo pari €/mq. 550,00, considerato lo stato di conservazione e di manutenzione e la dotazione impiantistica.

Dalla ricerca di mercato per immobili ubicati nella medesima zona e con tipologia congruente, si sono ottenuti i seguenti valori medi (vedi allegato 5)

Capannoni industriale: media. €/mq. 359,00

Considerati i due valori , la media risulta pari a. €/mq.  $(550,00 + 359,00) / 2 = €/mq. 454,50$

Tale valore viene ridotto ad € 430/mq. per tenere conto dell'assenza della planimetria catastale nonché del certificato di agibilità.

Ne segue che il **valore di stima del Fabbricato M** in catasto descritto al foglio 70 particella 41, sub 4, risulta pari a (per arrotondamento):

$$V_{\text{imm.}} = \text{mq. } 702 \times \text{€/mq. } 430,00 = \text{€ } 301.860,00$$

§ § §

<b>Deposito Bobine P</b> - particella 41, sub 4 – mq. 720 – Cat. D/7;
---

Detto immobile è visibile negli allegati 1a come segue:

- Individuazione pag. 20
- Planimetria catastale non presente
- Planimetria dei luoghi allegato 1b pag. 38-39 (stralcio progetto approvato tavola 4)
- Documentazione fotografica esterna foto n. 58-60

Trattasi di una costruzione strutturalmente modesta in elementi metallici con copertura in pannelli termocoibenti della superficie complessiva di mq. 720,00; detta struttura non risulta catastata e presenta

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE di STIMA IMMOBILI società



due lati aperti.

La pavimentazione interna è del tipo industriale, così come all'esterno nel tratto perimetrale; la documentazione fotografica dell'immobile è riportata alle pag. 28 foto n. 58/60 mentre la planimetria è visibile alla pag. 38-39 dell'allegato 1b stralcio del progetto autorizzato.

**STIMA: Metodo Sintetico Comparativo :**

Come scritto in precedenza, lo scrivente adotta il metodo sintetico comparativo utilizzando le superfici catastali tenendo conto dello stato attuale e della reale consistenza dei singoli beni immobili, riferendosi alla quotazione Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. pubblicato da Agenzia delle Entrate) per l'ultimo periodo che è il 2° sem.2018.

Capannone industriale: valore min. €/mq. 370,00 e max €/mq. 550,00

Nel caso in specie, a parere dello scrivente, deve prendersi in considerazione il valore minimo pari €/mq. 370,00, considerato la tipologia strutturale, lo stato di conservazione e di manutenzione e la dotazione impiantistica..

Dalla ricerca di mercato per immobili ubicati nella medesima zona e con tipologia congruente, si sono ottenuti i seguenti valori medi (vedi allegato pag. 63)

Capannoni industriale: media. €/mq. 359,00

Considerati i due valori, la media risulta pari a.  $\text{€/mq. } (370,00 + 359,00) / 2 = \text{€/mq. } 364,50$

A tale valore deve applicarsi una detrazione che tiene conto dell'altezza, della tipologia strutturale e della mancanza di tamponamenti pari al 50%, ed una detrazione pari al costo di ripristino dei luoghi, derivante da opere a completamento di rifinitura e funzionalità impiantistica, oltre ad interventi relativamente alle parti comuni/condominiali, il tutto valutato secondo i costi di mercato (comprensivo di imprevisti e spese) pari a circa il 15% che equivale in totale ad una detrazione pari a €/mq. 239,50.

Pertanto il valore di stima a metro quadrato risulta:  $\text{€/mq. } 364,50 - \text{€/mq. } 239,50 = \text{€/mq. } 125,00$

Ne segue che il valore di stima del Deposito Bobine P in catasto descritto al foglio 70 particella 41, sub 4, risulta pari a (per arrotondamento) :  $V_{\text{imm.}} = \text{mq. } 720 \times \text{€/mq. } 125,00 = \text{€. } 90.000,00$

§ § §

**Locale Tecnico Q - particella 41, sub 15 (ex 4) cat. D/1**

Detto immobile è visibile negli allegati 1a come segue:

- Individuazione pag. 20
- Planimetria catastale pag. 29

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE di STIMA IMMOBILI società

Il locale sorge in corrispondenza del piazzale sul lato Nord, nei pressi del locale bobine, ed è stato realizzato con strutture in profilato metallico e pannelli di termo copertura, della superficie complessiva di mq. 20,00. Lo stesso è regolarmente catastato così come individuato alla pag. 29 dell'Allegato I a.

Pur risultando catastata con categoria D/1 (Opificio), l'utilizzo dei locali è comune agli altri beni immobiliari; lo scrivente ritiene dunque corretto stimarne il valore in termini di semplice manufatto edilizio pertinenziale, a prescindere dalle caratteristiche costruttive e delle rifiniture, considerando quindi lo stesso compreso nella valutazione del lotto in oggetto.

§ § §

**Pensilina O** particella 41, sub 12 – mq. 200;

Detto immobile è visibile negli allegati I a come segue:

- Individuazione pag. 20
- Planimetria catastale non presente
- Foto aerea pag. 21

Trattasi di un una tettoia con strutture realizzate in profilato metallico e pannelli di termo copertura posta in prossimità dell'ingresso principale al lotto del sub 4, adiacente l'alloggio del custode, con superficie di circa mq. 200,00.

Pur risultando catastata, quale bene comune non risulta dotata di rendita catastale; lo scrivente ritiene dunque corretto stimarne il valore in termini di semplice manufatto edilizio pertinenziale, a prescindere dalle caratteristiche costruttive e delle rifiniture, considerando quindi lo stesso compreso nella valutazione del lotto in oggetto.

§ § §

**Portineria I** particella 41, sub 12 – mq. 26;

Detto immobile è visibile negli allegati I a come segue:

- Individuazione pag. 20
- Planimetria catastale non presente
- Foto aerea pag. 20
- Foto esterni pag 3

Trattasi di un unico locale situato in prossimità dell'ingresso principale con la funzione di portineria in aderenza al cancello di ingresso camionabile, con superficie di circa mq. 26,00.



Pur risultando catastata, quale bene comune non risulta dotata di rendita catastale; lo scrivente ritiene dunque corretto stimarne il valore in termini di semplice manufatto edilizio pertinenziale, a prescindere dalle caratteristiche costruttive e delle rifiniture, considerando quindi lo stesso compreso nella valutazione del lotto in oggetto.

§ § §

**Alloggio Custode L** particella 41, sub 2 – mq. 136 RC 192,12 piano T-S1;

- Individuazione pag. 52
- Planimetria catastale 53
- Foto aerea pag. 54
- Foto esterni pag 54-55

Trattasi di un piccolo fabbricato di forma regolare, a cui si accede dal piazzale, che in corrispondenza presenta un andamento plani volumetrico irregolare, per cui i locali interni sono articolati su due elevazioni. Le caratteristiche costruttive e di rifinitura sono di tipo residenziale, e la superficie complessiva catastalmente è descritta pari a mq.136,00.

La struttura portante è in calcestruzzo armato del tipo a telaio (pilastri e travi) mentre il tetto a falda inclinata ha geometria adeguata alla sagoma; il tamponamento esterno è in mattoni con aperture (porte e finestre) protette da infissi in alluminio; al piano seminterrato è presente un locale sottostante la loggia-terrazza a livello, mentre al piano rialzato dalla planimetria catastale si rilevano n.3 vani con cucina e servizi (Wc e lav.).

**STIMA: Metodo Sintetico Comparativo :**

Come scritto in precedenza, lo scrivente adotta il metodo sintetico comparativo utilizzando le superfici catastali tenendo conto dello stato attuale e della reale consistenza dei singoli beni immobili, riferendosi alla quotazione Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. pubblicato da Agenzia delle Entrate) per l'ultimo periodo che è il 2° sem.2018.

**Alloggio Custode** (in piano Tavola, contrada Barriera, particella 41, sub 2 cat. A/3 piano T- S1):

Abitazione tipo economico: valore min. €/mq. 630,00 e max €/mq. 940,00

Nel caso in specie, a parere dello scrivente, deve prendersi in considerazione il valore minimo pari €/mq. 630,00, considerato la posizione (parte semi interrata) lo stato di conservazione e di manutenzione e la dotazione impiantistica.

Dalla ricerca di mercato per immobili ubicati nella medesima zona e con tipologia congruente si ottenuti valori congruenti pari ad una media di €. 510,00 (Allegato n. 5)

Considerati i due valori, la media risulta pari a. €/mq.  $(630,00 + 510,00) / 2 = \text{€/mq. } 570,00$

A tale valore deve applicarsi una detrazione pari al costo di ripristino dei luoghi, derivante da opere a completamento di rifinitura e funzionalità impiantistica, oltre ad interventi relativamente alle parti comuni/condominiali, il tutto valutato secondo i costi di mercato (comprensivo di imprevisti e spese) pari al 20% che equivale ad una detrazione pari a €/mq. 120,00.

Pertanto il valore di stima a metro quadrato risulta: €/mq. 570,00 - €/mq. 120,00 = €/mq. 450,00

Ne segue che il valore di stima della unità immobiliare destinata ad alloggio custode posta al piano terra-seminterrato in catasto al foglio 70 particella 41, sub 2, risulta pari a (per arrotondamento):

$$V_{\text{imm.}} = \text{mq. } 136 \times \text{€/mq. } 450,00 = \text{€. } 61.200,00$$

§ § §

**Pensiline N per parcheggio auto mq.1.100, bene comune: così identificata e descritta in catasto:**

**P -** particella 41, sub 12 – mq.1.100;

- Individuazione pag. 63
- Planimetria catastale non presente
- Foto aerea pag. 64

Trattasi di un una tettoia con strutture realizzate in profilato metallico e pannelli di lamierino zincato posta in prossimità dell'ingresso principale al lotto del sub 12, poste di fronte la portineria e la palazzina uffici H, con superficie di circa mq.1.100,00, visibili nelle pagine 63-64 dell'allegato 1a.

Pur risultando catastata, quale bene comune non risulta dotata di rendita catastale; lo scrivente ritiene dunque corretto stimarne il valore in termini di semplice manufatto edilizio pertinenziale, a prescindere dalle caratteristiche costruttive e delle rifiniture, considerando quindi lo stesso compreso nella valutazione del lotto in oggetto.

§ § §

Riportando l'elenco delle unità immobiliari del lotto di vendita I, con le singole stime, si ottiene:

Capannone A - fg 70 part.41, sub 8,	V <sub>imm.</sub> = €. 2.536.000,00
Palazzina H - fg 70 part. 41, sub 9, 10 e 11 e sub 14)	V <sub>imm.</sub> = €. 412.640,00
Capannone B - fg 70 part.41, sub 4, :	V <sub>imm.</sub> = €. 3.344.000,00
Capannone C - fg 70 part.41, sub 4,-	V <sub>imm.</sub> = €. 1.615.000,00
Capannone B/C - fg 70 part.41, sub 4,	V <sub>imm.</sub> = €. 1.556.000,00
Fabbricato M - fg 70 part 41, sub 4,	V <sub>imm.</sub> = €. 301.860,00
Deposito Bobine P - fg 70 part 41, sub 4,	V <sub>imm.</sub> = €. 90.000,00
Locale Tecnico Q - fg 70 part 41, sub 4, ed. pertinenziale	V <sub>imm.</sub> = €. 0
Pensilina O - fg 70 part 41, sub 4, ed. pertinenziale	V <sub>imm.</sub> = €. 0
Portineria I - fg 70 part 41, sub 12, ed. pertinenziale	V <sub>imm.</sub> = €. 0
Alloggio Custode L - fg 70 part 41, sub 2,	V <sub>imm.</sub> = €. 61.200,00
Pensiline N - fg 70 part 41, sub 12, ed. pertinenziale	V <sub>imm.</sub> = €. 0

Pertanto il valore di stima complessivo dei beni individuati con il Lotto 01 di vendita, secondo il metodo sintetico comparativo, risulta in totale pari a **€. 9.916.700.**

#### Stima lotto 01 in base alla rendita catastale

La sovrastante stima viene mediata da quella individuante il minimo valore fiscale dell'intero plesso produttivo. Tale valore si individua in base alla rendita indicata nelle visure catastali, rapportata ovviamente alla destinazione d'uso dell'immobile.

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile; nel



nostro caso, il coefficiente è quello indicato per la categoria D (immobili a destinazione speciale) pari a 60.

In pratica, viste le diverse rendite riassunte nell'elenco immobili sotto riportato

**Dati della richiesta**

Catasto FABBRICATI  
Comune BELPASSO (A706) (CT)  
Foglio: 70  
Particella: 41

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	70	41						C			Piano T
2	70	41	1					C			
3	70	41	2		A/3	3	6 vari	C	192.12	372.000	CONTRADA BARRIERA, Piano T - S1
4	70	41	3					C			
5	70	41	4		D/7				96.580,00	187.004.957	CONTRADA BARRIERA, SN Piano T
6	70	41	5		D/7				29.226,00	54.653.157	CONTRADA BARRIERA, SN Piano S1-T - I
7	70	41	6		D/7				15.670,00	30.341.351	CONTRADA BARRIERA, SN Piano T-1
8	70	41	7		D/7				28.852,00	55.923.350	CONTRADA BARRIERA, SN Piano T
9	70	41	8		D/7				30.434,00	58.928.441	CONTRADA BARRIERA, SN Piano T
10	70	41	9		A/10	U	7 vari		994.18	1.925.000	CONTRADA BARRIERA, SN Piano S1
11	70	41	10		F/3						CONTRADA BARRIERA, SN Piano T
12	70	41	11		F/3						CONTRADA BARRIERA, SN Piano T
13	70	41	12					A			CONTRADA BARRIERA, SN Piano T
14	70	41	13					A			CONTRADA BARRIERA, SN Piano T
15	70	41	14					A			CONTRADA BARRIERA, SN Piano S1-T - I
16	70	41	15		D/1				34,00	65.533	CONTRADA BARRIERA, SN Piano T

Unità immobiliari n. 16 Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica

si avrà:

Belpasso Fgl 70 part.Ila 41 sub 4	€ 96.580	*1.05 *60 = €	6.084.540,00
Belpasso Fgl 70 part.Ila 41 sub 8	€ 30.434	*1.05 *60 = €	1.917.342,00
Belpasso Fgl 70 part.Ila 41 sub 2	€ 192,12	*1.05 *60 = €	12.103,56
Belpasso Fgl 70 part.Ila 41 sub 9	€ 994,18	*1.05 *60 = €	62.633,34
<b>Valore complessivo in base a rendita catastale</b>			<b>€ 8.076.619,00</b>

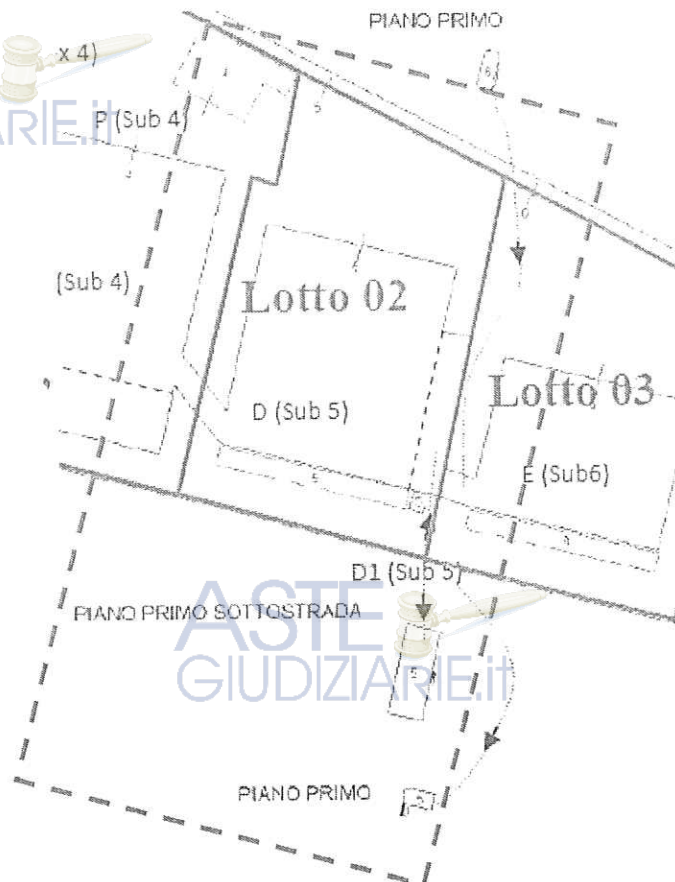
**Valore finale di stima lotto 01**

Dalla media dei due metodi di stima utilizzati si ottiene il valore stimato del lotto in oggetto, pari in definitiva a

$$(\text{€} 9.916.700 + \text{€} 8.076.619,00) / 2 = \text{€} 8.996.659,00 \text{ arrotondato a}$$

**Valore Lotto 01 € 9.000.000**

6.2	Lotto 02	
Capannone D e Locali Tecnici D1	Fg.70 part. 41 Sub 5 - cat. D/7 superf. mq. 3.840 + 550 uff. piano S1-T-1 R.C. € 28.226,00	



**Descrizione:** Il lotto 02 individuato per la vendita, comprende l'intera area costituita dalla unione del capannone C con le pertinenze e la corte esterna, descritti in catasto al foglio 70 part. 5 (vedi figura).

Detto capannone e le aree di pertinenza sono identificate in allegato 1a

- pag.30 identificazione lotto
- pag. 31 planimetria catastale
- pag.32 foto aerea
- pag. 33, foto esterne n. 61-65

- pag. 35 foto interne uffici n. 66-71
- pag. 36 -foto interne capannone

L'accesso carrabile e camionabile a tali aree avviene dall'accesso dotato di cancello posto in corrispondenza della strada provinciale e da qui attraverso la stradella privata identificata al sub 13, lungo il confine nord complesso industriale.

Il Capannone D si compone degli originari locali di tipo industriale comprensivi di una appendice sul lato ovest di collegamento con il capannone C per una superficie di mq. 3840 e di un corpo uffici su tre livelli costruito in aderenza successivamente (2005) avente superficie pari a mq. 550,00 , oltre alla corte esterna di pertinenza.

Il capannone si sviluppa con una doppia altezza presentando una prima parte con altezza utile di circa m. 8,00 e copertura piana ed una seconda a due falde spioventi con altezza media di circa m. 11,50.

Costruttivamente la tipologia delle strutture portanti è analoga a quella utilizzata per le unità precedenti; mentre l'accesso carrabile è garantito da n. 2 portoni in ferro su prospetto principale; all'esterno sono ubicati uffici e servizi igienici insieme ai locali tecnici accessori.

La palazzina - locali tecnici -si sviluppa su due elevazioni con il piano terra adibito ad uffici pertinenti al capannone per una superficie di circa mq. 287,00 e ad officina per una superficie di mq. 200 circa, il piano rialzato si sviluppa per circa mq. 63,00 ed ivi trovano posto un locale uffici ed i servizi igienici, nel complesso il fabbricato risulta avere una superficie coperta pari a circa mq. 550,00.

La pavimentazione interna è del tipo industriale, così come all'esterno nel tratto perimetrale, mentre parte della viabilità è stata realizzata con conglomerato bituminoso.

Deve segnalarsi che le disposizioni interne sono diverse da quelle inerenti la planimetria catastale allegata alla pag. 31, essendo stata variata la disposizione interna dei locali.

La situazione di manutenzione dell'immobile è visibile nella documentazione fotografica allegata; l'immobile è libero con aree destinate ad uffici che necessitano di una complessiva ristrutturazione così come è necessaria un complessivo rifacimento degli impianti sia elettrico che antincendio, in parte oggetto di furti e azioni vandaliche.

**Regolarità edilizia:** Si richiama la ricostruzione di pag.11, evidenziando che il capannone D risulta essere stato edificato in data antecedente il **20/12/1999** che coincide con la richiesta di agibilità ditta ~~XXXXXXXXXX~~ (prot.n.28881), mentre l'ampliamento costituito dal collegamento al capannone C (lato Ovest) ed i locali tecnici ed uffici realizzati in aderenza sul lato Est risultano descritti nel progetto allegato alla C.E. n.20/2005 prot.n. 20152/04 del 25/02/2005 pratica edilizia n. 9025/UTC. Per tale immobile è stata richiesto "Certificato di Agibilità" in data 16/09/2006 prot.n.31.622 in aggiornamento a



quello rilasciato in data 28/12/1982 ed alla richiamata richiesta di agibilità del 20/12/1999.

**Confini:** Il lotto 02 confina a nord con stradella di pertinenza (sub 13), ad ovest con il lotto 1 (capannone C sub 4), ad est con il lotto 03 (Sub 6) a sud con terreno di altra ditta.

**Accessi:** L'accesso carrabile e camionabile a tali aree avviene dall'accesso dotato di cancello posto in corrispondenza della strada provinciale e da qui attraverso la stradella privata identificata al sub 13, lungo il confine nord complesso industriale.

Al momento della presente relazione, come appurato nel corso dei sopralluoghi, il capannone D (sub 5) risulta libero.

**STIMA: Metodo Sintetico Comparativo :**

Come scritto in precedenza, lo scrivente adotta il metodo sintetico comparativo utilizzando le superfici catastali tenendo conto dello stato attuale e della reale consistenza dei singoli beni immobili, riferendosi alla quotazione Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. pubblicato da Agenzia delle Entrate) per l'ultimo periodo che è il 2° sem.2018.

Per il fabbricato realizzato in aderenza, che è pertinenza del capannone produttivo ed ha destinazione catastale cat. D/7, non potendosi prevedere un utilizzo diverso e separato, ai fini della stima verrà considerato il valore O.M.I. previsto per i capannoni industriali, da cui :

Capannone industriale: valore min. €/mq. 370,00 e max €/mq. 550,00

Nel caso in specie, a parere dello scrivente, deve prendersi in considerazione il valore massimo pari €/mq. 550,00.

Dalla ricerca di mercato per immobili ubicati nella medesima zona e con tipologia congruente, si sono ottenuti i seguenti valori medi (vedi allegato 5)

Capannoni industriale: media. €/mq. 359,00

Considerati i due valori, la media risulta pari a. €/mq.  $(550,00 + 359,00) / 2 = €/mq. 454,50$

A tale valore deve applicarsi una detrazione pari al costo di ripristino dei luoghi, derivante da opere a completamento di rifinitura e funzionalità impiantistica; tali interventi possono essere indicati in un costo non inferiore nella media ad €/mq. 150, ottenendo in definitiva un valore unitario: €/mq. 454,50 - €/mq. 150 = €/mq. 304,50 arrotondato ad €/mq 300,00

Ne segue che il **valore di stima del Capannone** in catasto descritto al foglio 70 particella 41, sub 8, risulta pari a (per arrotondamento) :  $V_{imm} = mq. (3.840 + 550) \times €/mq. 300,00 = € 1.320.000,00$

# **STIMA: Metodo in base alla rendita catastale**

Tale valutazione si individua in base alla rendita indicata nelle visure catastali, rapportata ovviamente alla destinazione d'uso dell'immobile.

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile; nel nostro caso, il coefficiente è quello indicato per la categoria D (immobili a destinazione speciale) pari a 60.

In pratica, viste le diverse rendite riassunte nell'elenco immobili sotto riportato

## **Dati della richiesta**

Catasto: FABBRICATI  
Comune: BELPASSO (A766) (CT)  
Foglio 70  
Particella 41

Elenco Unità Immobiliari Individuate									
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Indirizzo
1	70	41	1					C	Piano T
2	70	41	2					C	
3	70	41	3					C	
4	70	41	4		A/3	3	6 vani		CONTRADA BARRIERA, Piano T - S1
5	70	41	5		D/7				CONTRADA BARRIERA, SN Piano T
6	70	41	6		D/7				CONTRADA BARRIERA, SN Piano S1-T - 1
7	70	41	7		D/7				CONTRADA BARRIERA, SN Piano T-1
8	70	41	8		D/7				CONTRADA BARRIERA, SN Piano T
9	70	41	9		D/7				CONTRADA BARRIERA, SN Piano T
10	70	41	10		A/10	U	7 vani		CONTRADA BARRIERA, SN Piano S1
11	70	41	11		F/3				CONTRADA BARRIERA, SN Piano T
12	70	41	12		F/3				CONTRADA BARRIERA, SN Piano T
13	70	41	13					A	CONTRADA BARRIERA, SN Piano T
14	70	41	14					A	CONTRADA BARRIERA, SN Piano T
15	70	41	15					A	CONTRADA BARRIERA, SN Piano S1-T - 1
16	70	41			D/1				CONTRADA BARRIERA, SN Piano T

Unità immobiliari n. 16 Tributi erariali Euro 1,80

Visura telematica

si avrà:

Belpasso Fgl 70 part.lla 41 sub 5 € 28.226 \*1.05 \*60 = € 1.778.238,00

**Valore complessivo in base a rendita catastale € 1.778.238,00**

## **Valore finale di stima lotto 02**

Il valore di stima finale dovrebbe discendere dalla media dei due metodi utilizzati, Tuttavia il metodo in base alla rendita catastale nel caso in oggetto deve essere escluso poiché non attendibile non tenendo conto della situazione di manutenzione dell'immobile.

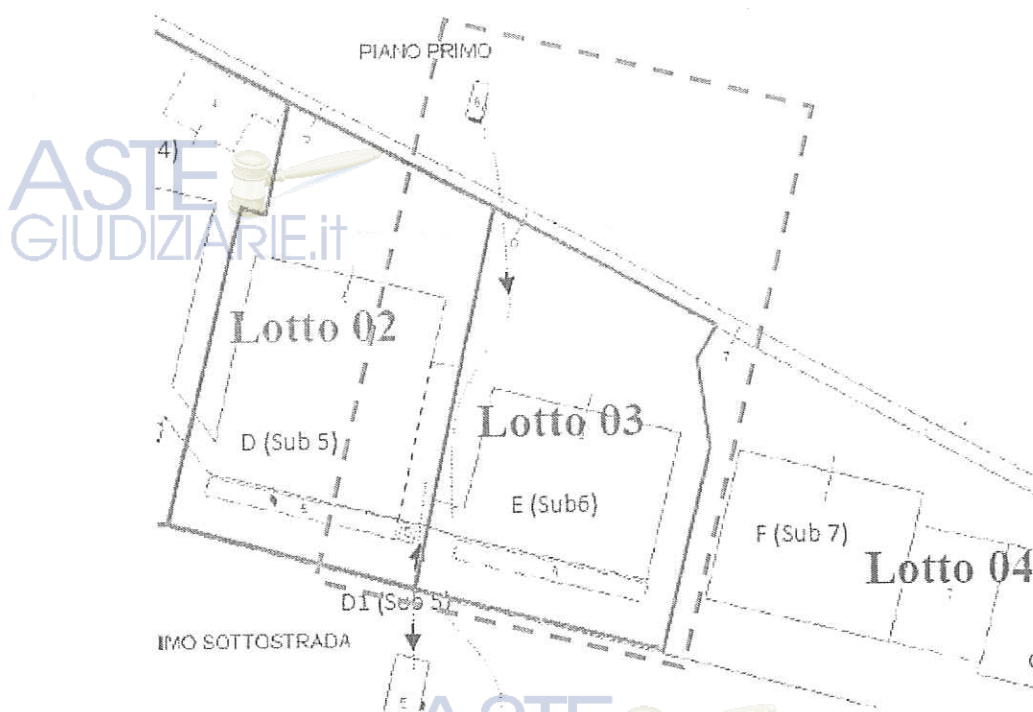
In definitiva

**Valore vendita Lotto 02 € 1.320.000**



### 6.3 Lotto 03

Capannone E sito in Belpasso, C.da Barriera, in catasto NCEU Fg.70 part. 1<sup>la</sup> 41 Sub 6 cat. D/7



**Descrizione:** Il lotto 03 individuato per la vendita, comprende l'intera area costituita dalla unione del capannone con le pertinenze e la corte esterna, descritti in catasto al foglio 70 part. 41 sub 6 (vedi figura).

Detto capannone e le aree di pertinenza sono identificate in allegato 1a

- pag.37 identificazione lotto
- pag. 38 planimetria catastale
- pag.39 foto aerea
- pag. 40 - foto esterne n. 75-80
- pag. 41 -foto interne capannone 81

Il **capannone E** (sub 6) ha una superficie coperta di circa mq.2.930,00 con altezza utile di m. 10,00, realizzato con strutture portanti di fondazione in c.a., strutture in elevazione - travi e pilastri - in cemento precompresso e di copertura di tipo piano realizzata con tegoli in cemento precompresso, mentre le pannellature del manto di copertura sono del tipo in fibrocemento ed è dotata da lucernari traslucidi.

Sono presenti quattro accessi carrabili sui lati nord ed est; all'interno del capannone è stata realizzata

una struttura in acciaio su due elevazioni della superficie di circa mq. 55,00 m2 il cui piano terra è adibito a laboratorio e servizi igienici mentre al primo al primo piano trova posto un unico grande ambiente.

La pavimentazione interna è del tipo industriale, così come all'esterno nel tratto perimetrale, mentre parte della viabilità è stata realizzata con conglomerato bituminoso e parte presenta ancora zone sterrate. La situazione di manutenzione dell'immobile è visibile nella documentazione fotografica allegata; l'immobile è libero ma necessita di una complessiva ristrutturazione così come è necessaria un complessivo rifacimento degli impianti sia elettrico che antincendio, in parte oggetto di furti e azioni vandaliche.

**Regolarità edilizia:** Si richiama la ricostruzione di pag.11, evidenziando che il capannone E risulta essere stato edificato in data antecedente il **20/12/1999** che coincide con la richiesta di agibilità ditta ~~\_\_\_\_\_~~ (prot.n.28881), mentre l'ampliamento costituito dal collegamento al capannone D (lato Ovest) risultano descritti nel progetto allegato alla C.E. n.20/2005 prot.n. 20152/04 del 25/02/2005 pratica edilizia n. 9025/UTC e che a seguito dei lavori successivi è stata richiesto "Certificato di Agibilità" in data 16/09/2006 prot.n.31.622 in aggiornamento a quello rilasciato in data 28/12/1982 ed alla richiamata richiesta di agibilità del 20/12/1999.

**Confini:** Il lotto 03 confina a nord con stradella di pertinenza (sub 13), ad ovest con il lotto 2 (capannone D sub 5) , ad est con il lotto 04 (Sub 7) a sud con terreno di altra ditta.

**Accessi:** L'accesso carrabile e camionabile a tali aree avviene dall'accesso dotato di cancello posto in corrispondenza della strada provinciale e da qui attraverso la stradella privata identificata al sub 13, lungo il confine nord complesso industriale.

**STIMA: Metodo Sintetico Comparativo :**

Come scritto in precedenza, lo scrivente adotta il metodo sintetico comparativo utilizzando le superfici catastali tenendo conto dello stato attuale e della reale consistenza dei singoli beni immobili, riferendosi alla quotazione Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. pubblicato da Agenzia delle Entrate) per l'ultimo periodo che è il 2° sem.2018.

Capannone industriale: ~~\_\_\_\_\_~~ valore min. €/mq. 370,00 e max €/mq. 550,00

Nel caso in specie, a parere dello scrivente, deve prendersi in considerazione il valore massimo pari €/mq. 550,00, considerata la tipologia di fabbricato.

Dalla ricerca di mercato per immobili ubicati nella medesima zona e con tipologia congruente, si sono ottenuti i seguenti valori medi (vedi allegato 5)

Capannoni industriale: media. €/mq. 359,00



Considerati i due valori, la media risulta pari a. €/mq.  $(550,00 + 359,00) / 2 = \text{€./mq. } 454,50$

A tale valore deve applicarsi una detrazione pari al costo di ripristino dei luoghi, derivante da opere a completamento di rifinitura e funzionalità impiantistica; tali interventi possono essere indicati in un costo non inferiore nella media ad €/mq. 150, ottenendo in definitiva un valore unitario: €/mq.  $454,50 - \text{€./mq. } 150 = \text{€./mq. } 304,50$  arrotondato ad €/mq 300,00

Ne segue che il **valore di stima del Capannone E** in catasto descritto al foglio 70 particella 41, sub 8, risulta pari a (per arrotondamento):  $V_{imm.} = \text{mq. } 2.985 \times \text{€./mq. } 300,00 = \text{€. } 895.500,00$

**STIMA: Metodo in base alla rendita catastale**

Tale valutazione si individua in base alla rendita indicata nelle visure catastali, rapportata ovviamente alla destinazione d'uso dell'immobile.

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per un determinato coeff. stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile; nel nostro caso, il coefficiente è quello indicato per la categoria D (immob. a destinazione speciale) pari a 60.

In pratica, viste le diverse rendite riassunte nell'elenco immobili sotto riportato

**Dati della richiesta**

Catasto: FABBRICATI  
Comune: BELPASSO (A766) (CT)  
Foglio: 70  
Particella: 41

Elenco Unità Immobiliari Individuate									
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)
1	70	41						C	
2	70	41	1					C	
3	70	41	2		A/3	3	6 vani	C	192,12
4	70	41	3					C	
5	70	41	4		D/7				96.580,00
6	70	41	5		D/7				20.226,00
7	70	41	6		D/7				15.670,00
8	70	41	7		D/7				28.882,00
9	70	41	8		D/7				30.434,00
10	70	41	9		A/10	U	7 vani		994,18
11	70	41	10		F/3				
12	70	41	11		F/3				
13	70	41	12					A	
14	70	41	13					A	
15	70	41	14					A	
16	70	41	15		D/1				34,00

Unità immobiliari n. 16 Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica

si avrà:

Belpasso Fgl 70 part.lla 41 sub 6 € 15.670 \*1.05 \*60 = € 987.210,00

**Valore complessivo in base a rendita catastale € 987.210,00**

**Valore finale di stima lotto 03**

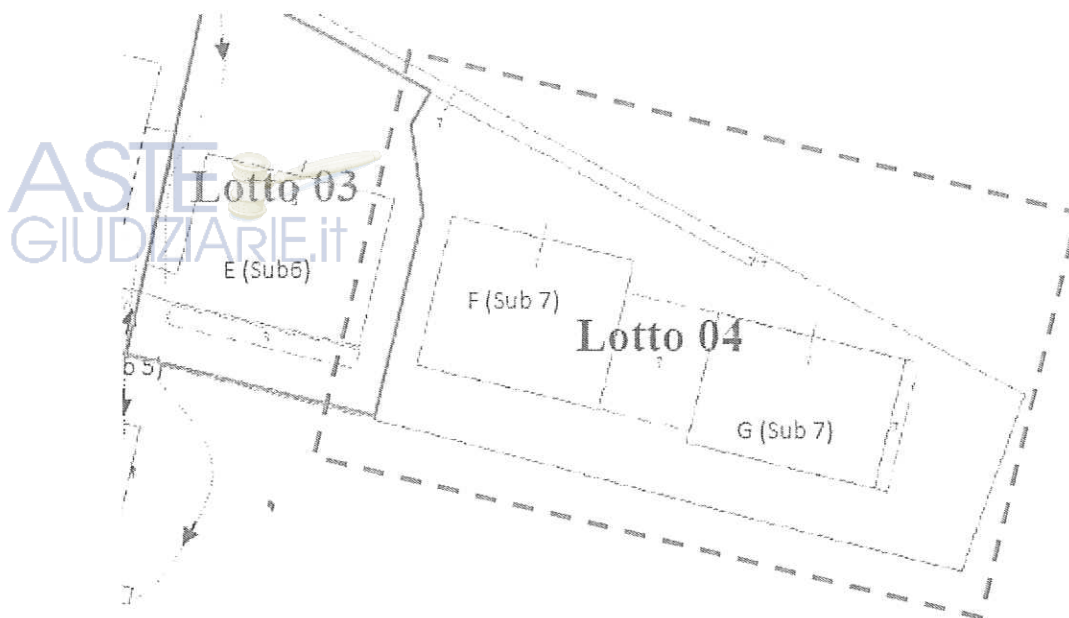
Il valore di stima finale dovrebbe discendere dalla media dei due metodi utilizzati. Tuttavia il metodo in base alla rendita catastale nel caso in oggetto deve essere escluso poiché non attendibile non tenendo conto della situazione di manutenzione dell'immobile.

In definitiva **Valore vendita Lotto 02 € 895.000**



6.4 Lotto 4

Capannoni F-G sito in Belpasso, C.da Barriera, NCEU Fg.70 part.<sup>lla</sup> 41-Sub 7 cat. D/7



**Descrizione:** Il lotto 04 individuato per la vendita, comprende due capannoni denominati F e G (sub 7) con tettoia interposta e comprende l'intera area costituita dalla unione dei due capannoni F e G con le pertinenze e la corte esterna, descritti in catasto al foglio 70 part. 7 (vedi figura).

Detto capannone e le aree di pertinenza sono identificate in allegato 1a

- pag.43 identificazione lotto
- pag. 44 planimetria catastale
- pag.45 foto aerea + cancello ingresso foto 83
- pag. 46-47 - foto esterne n. 84-93
- pag. 47-51 -foto interne capannone G foto 94-101
- pag. 51-52 -foto interne capannone F foto 102-105

L'accesso carrabile e camionabile (vedi foto n. 83) a tali aree avviene dall'accesso dotato di cancello posto in corrispondenza della strada provinciale e da qui attraverso la stradella privata identificata al sub 13, lungo il confine nord complesso industriale.

I due capannoni prevedono strutture portanti di fondazione in c.a., strutture in elevazione - travi e pilastri - in cemento precompresso e di copertura di tipo piano realizzata con tegoli in cemento precompresso, mentre le pannellature del manto di copertura sono del tipo curvo in fibrocemento ed è

dotata da lucernari traslucidi.

Il **Capannone F** si sviluppa per una superficie coperta di circa mq. 2.930,00 mq con altezza utile di 8,00 metri, con n° 4 accessi carrabili; all'interno del capannone trova posto un piccolo locale accessorio adibito ad uffici e servizi igienici. Accanto al fabbricato è stata realizzata un'ampia tettoia in struttura metallica funzionale al piano di carico posto lungo il prospetto est.

Il **Capannone G** si sviluppa per una superficie coperta di circa mq. 2.570,00 con altezza utile di 8,00 metri, realizzato ed analoga tipologia strutturale, copertura piana e n° 4 accessi carrabili.

Il prospetto ovest con piano di carico è protetto dalla ampia tettoia in struttura metallica.

All'interno del capannone è stato realizzato un piccolo locale adibito ad uffici e servizi igienici.

La pavimentazione interna è del tipo industriale, così come all'esterno nel tratto perimetrale, mentre parte della viabilità è stata realizzata con conglomerato bituminoso

La situazione di manutenzione dell'immobile è visibile nella documentazione fotografica allegata; l'immobile è libero ma necessita di una complessiva ristrutturazione così come è necessaria un complessivo rifacimento degli impianti sia elettrico che antincendio, in parte oggetto di furti e azioni vandaliche.

**Regolarità edilizia:** Si richiama la ricostruzione di pag.11, evidenziando che i capannoni F e G risultano essere stati edificati in data antecedente il 20/12/1999 che coincide con la richiesta di agibilità ditta [REDACTED] 3881), e che risultano descritti nel progetto allegato alla C.E. n.20/2005 prot.n. 20152/04 del 25/02/2005 pratica edilizia n. 9025/UTC e che a seguito dei lavori successivi è stata richiesto "Certificato di Agibilità" in data 16/09/2006 prot.n.31.622 in aggiornamento a quello rilasciato in data 28/12/1982 ed alla richiamata richiesta di agibilità del 20/12/1999.

**Confini:** Il lotto 04 confina a nord con stradella di pertinenza (sub 13), ad ovest con il lotto 3 (capannone E sub 6) , ad est e con terreno di altra ditta.

**STIMA:** Metodo Sintetico Comparativo :

Come scritto in precedenza, lo scrivente adotta il metodo sintetico comparativo utilizzando le superfici catastali tenendo conto dello stato attuale e della reale consistenza dei singoli beni immobili, riferendosi alla quotazione Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'ultimo periodo che è il 2° sem.2018.

Capannone industriale: [REDACTED] valore min. €/mq. 370,00 e max €/mq. 550,00

Nel caso in specie, a parere dello scrivente, deve prendersi in considerazione il valore massimo pari €/mq. 550,00 vista la tipologia di immobile.

Dalla ricerca di mercato per immobili ubicati nella medesima zona e con tipologia congruente, si sono ottenuti i seguenti valori medi (vedi allegato 5)



Capannoni industriale: media €/mq. 359,00

Considerati i due valori, la media risulta pari a €/mq.  $(550,00 + 359,00) / 2 = \text{€}/\text{mq. } 454,50$

A tale valore deve applicarsi una detrazione pari al costo di ripristino dei luoghi, derivante da opere a completamento di rifinitura e funzionalità impiantistica; tali interventi possono essere indicati in un costo non inferiore nella media ad €/mq. 150, ottenendo in definitiva un valore unitario: €/mq. 454,50 - €/mq. 150 = €/mq. 304,50 arrotondato ad €/mq 300,00

Ne segue che il **valore di stima dei Capannoni F e G** in catasto al foglio 70 particella 41, sub 8, risulta pari a (per arrotondamento):  $V_{\text{imm}} = \text{mq.} (2.930 + 2.570) \times \text{€}/\text{mq. } 300,00 = \text{€. } 1.650.000,00$

### STIMA: Metodo in base alla rendita catastale

Tale valutazione si individua in base alla rendita indicata nelle visure catastali, rapportata ovviamente alla destinazione d'uso dell'immobile. Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile; nel nostro caso, il coefficiente è quello indicato per la categoria D (immobili a destinazione speciale) pari a 60.

In pratica, viste le diverse rendite riassunte nell'elenco immobili sotto riportato

#### Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI  
Comune: BELPASSO (A766) (CT)  
Foglio: 70  
Particella: 41

Elenco Unità Immobiliari Individuate										Indirizzo	
N.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita (Euro)	Rendita (Lire)	
1	70	41	1					C			Piano T
2	70	41	2					G			
3	70	41	3		A/3	3	6 vani		192,12	372.000	CONTRADA BARRIERA, Piano T - S1
4	70	41	4		D/7			G	96.580,00	187.004.957	CONTRADA BARRIERA, SN Piano T
5	70	41	5		D/7				29.226,00	54.653.157	CONTRADA BARRIERA, SN Piano S1-T - I
6	70	41	6		D/7				15.970,00	30.341.351	CONTRADA BARRIERA, SN Piano T-I
7	70	41	7		D/7				28.882,00	56.923.352	CONTRADA BARRIERA, SN Piano T
8	70	41	8		D/7				30.434,00	58.929.441	CONTRADA BARRIERA, SN Piano T
9	70	41	9		A/10	U	7 vani		994,18	1.925.000	CONTRADA BARRIERA, SN Piano S1
10	70	41	10		F/3						CONTRADA BARRIERA, SN Piano T
11	70	41	11		F/3						CONTRADA BARRIERA, SN Piano I
12	70	41	12					A			CONTRADA BARRIERA, SN Piano T
13	70	41	13					A			CONTRADA BARRIERA, SN Piano T
14	70	41	14					A			CONTRADA BARRIERA, SN Piano S1-T - I
15	70	41	15		D/1				34,00	65.033	CONTRADA BARRIERA, SN Piano T

Unità immobiliari n. 16 Tributi erariali Euro 1,80

Visura telematica

si avrà: Belpasso Fgl 70 part.lla 41 sub 6 € 28.882 \*1.05 \*60 = € 1.819.566,00

**Valore complessivo in base a rendita catastale € 1.820.000,00**

### Valore finale di stima lotto 03

Il valore di stima finale dovrebbe discendere dalla media dei due metodi utilizzati. Tuttavia il metodo in base alla rendita catastale nel caso in oggetto deve essere escluso poiché non attendibile non tenendo conto della situazione di manutenzione dell'immobile.

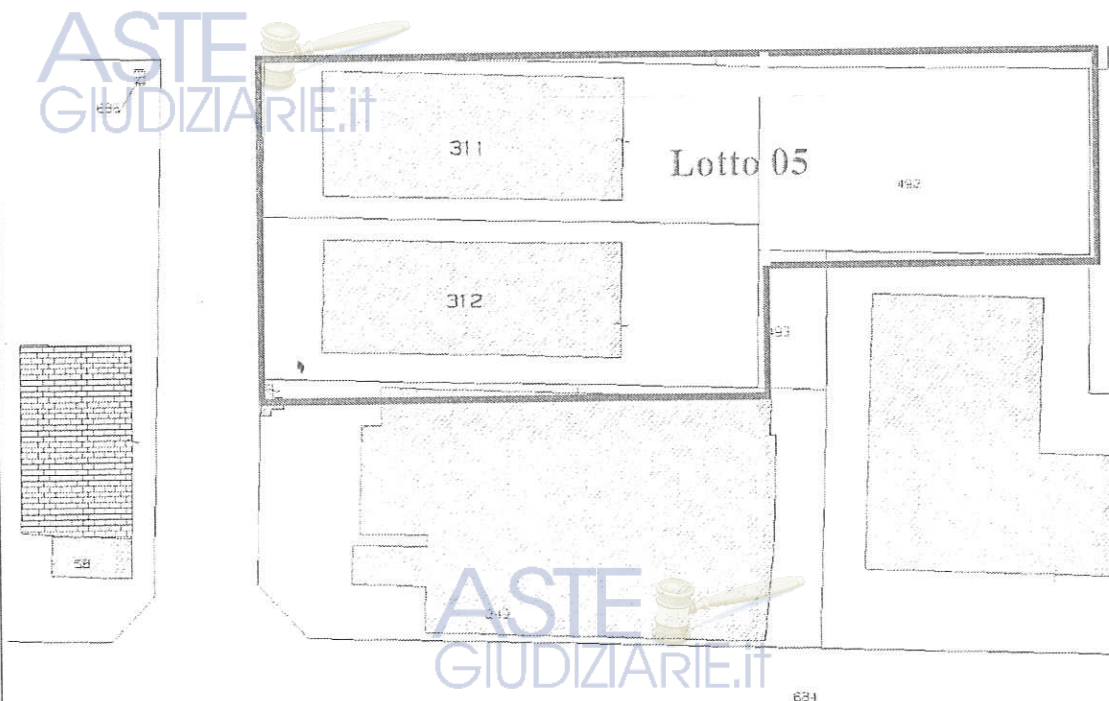
In definitiva

**Valore vendita Lotto 03 € 1.650.000**



7      **Lotto 05**

Compendio industriale sito nel Comune di Belpasso (CT), Piano Tavola, via 2a Traversa n. 16/18 - 20/22, costituito da n.2 capannoni con palazzina uffici e terreno di pertinenza, il tutto individuato al Catasto Terreni del Comune di Belpasso al foglio 76, particella 492 ed al Catasto Fabbricati al foglio 76, particelle 311 e 312 e terreno part. 492



**Lotto n.05 :** Capannone A con palazzina uffici  
Capannone B con palazzina uffici  
Terreno

- Fg.76 part. 311 - cat. D/7 piano T-1  
- Fg.76 part. 312 - cat. D/7 piano T-1  
- Fg.76 part. 492

**Descrizione Generale.**

Il complesso industriale in oggetto è ubicato nel Comune di Belpasso (CT) all'interno dell'area urbanisticamente destinata a Zona Industriale e più precisamente nella zona di Piano Tavola in via 2° Traversa n. 16/18 - 20/22. Il compendio insiste su un'area catastalmente definita in complessivi 13.306,00 mq e risulta costituito da due capannoni industriali e due fabbricati, oltre che da spazi esterni di pertinenza e viabilità interna. Più precisamente il bene in oggetto è articolato in:

- n. 1 capannone industriale della superficie coperta complessiva di circa 1.950 mq;
- n. 1 fabbricato su due elevazioni adibito a uffici della superficie complessiva di 340 mq;
- n. 1 capannone industriale della superficie coperta complessiva di circa 1.950 mq;
- n. 1 fabbricato su due piani adibito a uffici della superficie complessiva di 370 mq;
- area libera esterna della superficie di circa 3.586 mq.



Il sopra indicato compendio immobiliare è visibile nella foto aerea che segue:

Via 2° Traversa Zona Ind.le Piano Tavola – BELPASSO (CT)



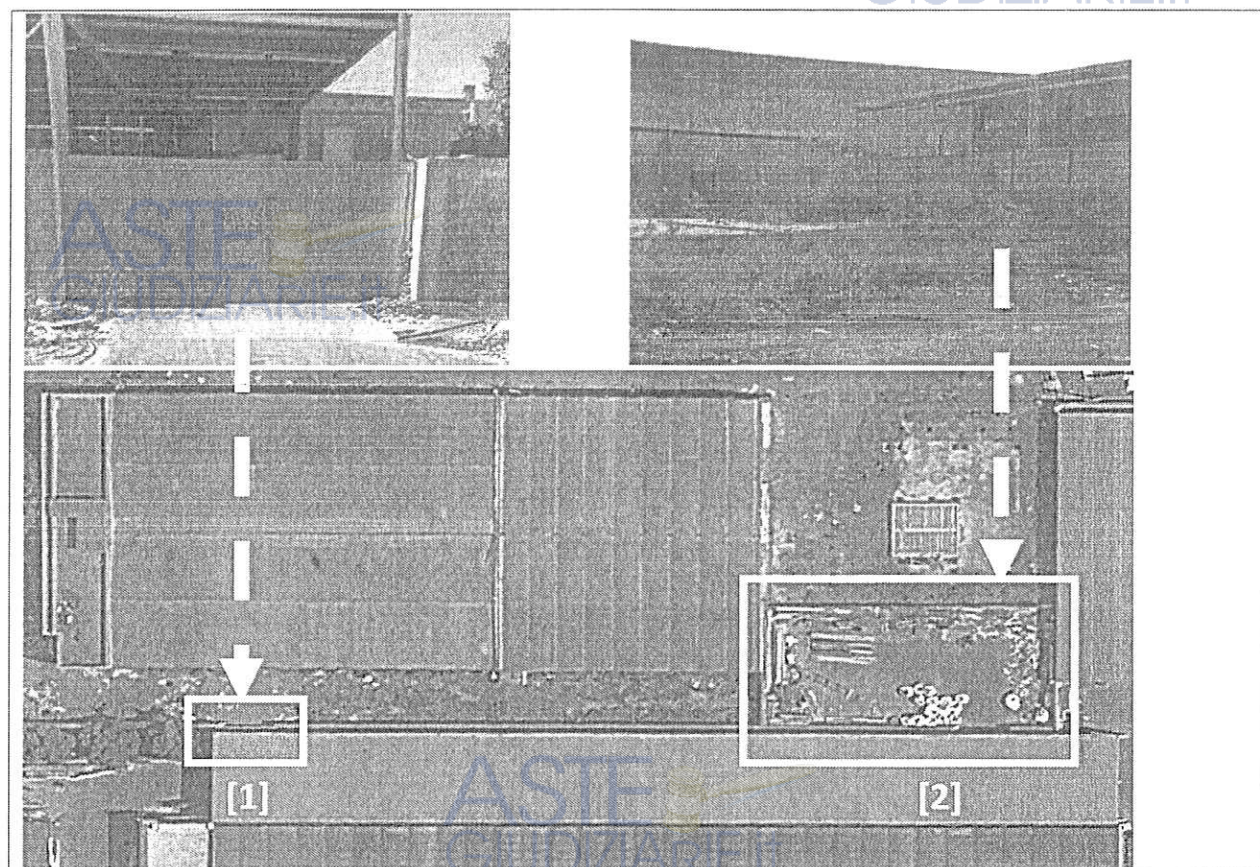
**COMPLESSO INDUSTRIALE COSTITUITO da:**

(rif.<sup>to</sup> Relazione Notarile del 05.03.2018 Immobili dal n.10 al n.12 ed al n.14)

Dette aree risultano oggi libere e senza vincoli da locazione; deve tuttavia evidenziarsi che nel corso dei sopralluoghi, si è rilevata la presenza lungo il muro di confine Sud (confinante con part. 249), di un cancello [1] posto nei pressi del capannone part.312, oltre a sconfinamento su di una porzione di area [2]



recintata, opere di cui si sconosce l'origine ( se legittima, abusiva o concordata tra le proprietà precedentemente al fallimento).



Relativamente ai suddetti fabbricati, con una vetustà di circa 35 anni, sono stati realizzati secondo le tecniche e materiali tipici dell'epoca. Più precisamente le strutture portanti sono in cemento armato gettato in opera con plinti e cordoli in fondazione, pilastri e travi; le coperture invece :

- per il capannone part. 311 erano del tipo volta a botte in cemento amianto con catene e sovrastanti elementi di copertura in pannellature curve; tali coperture sono state oggetto di crollo per furto di parti strutturali metalliche nell'anno 2014 circa e successivo intervento di bonifica e pulizia dell'area interna a cura della "Curatela" nel dicembre 2018. Nella documentazione fotografica che segue si vede il detto capannone nell'attuale situazione:





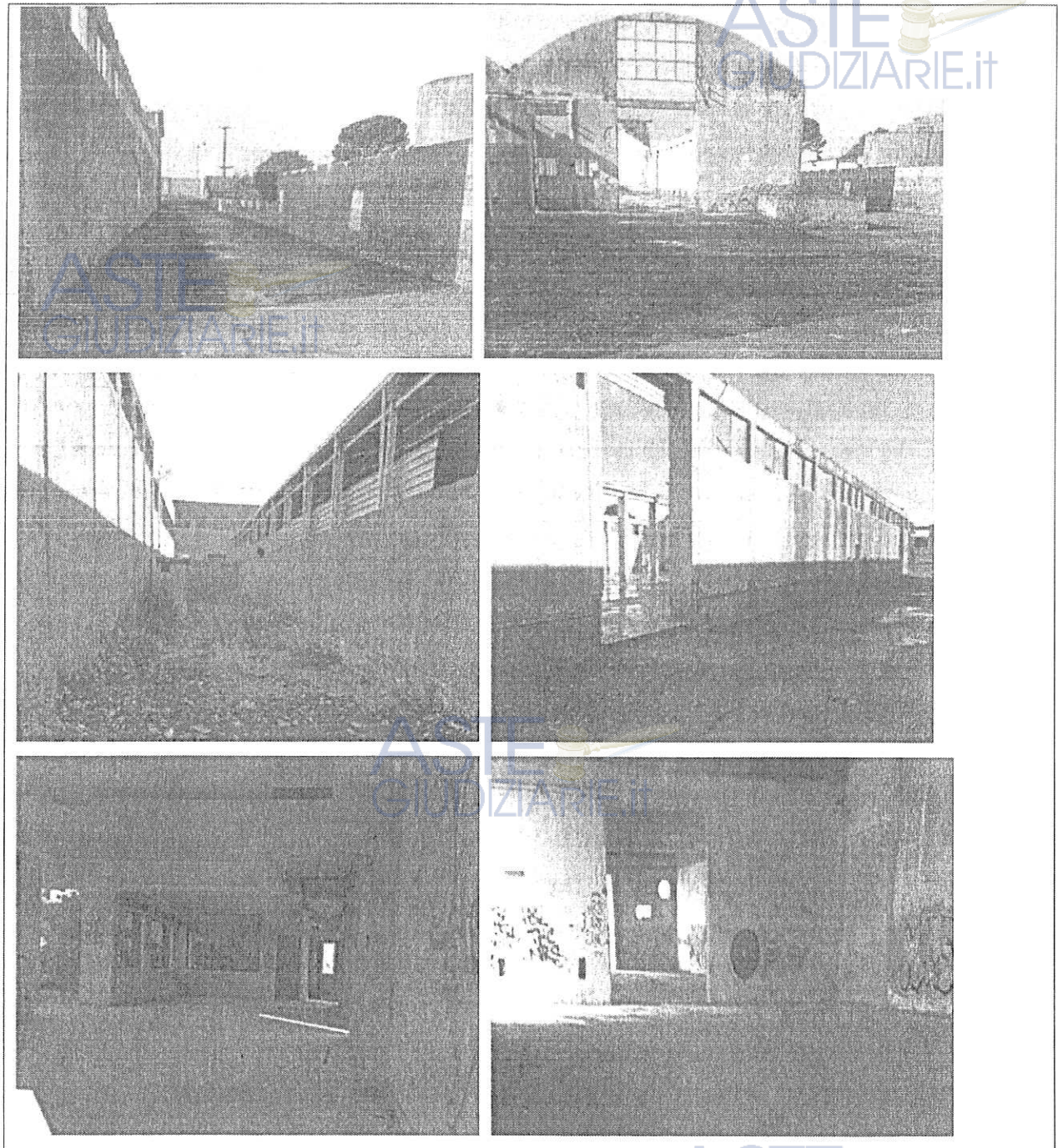
- per il capannone part. 312, sono in parte realizzate con tegoli in cemento prefabbricato tipo Y ed in parte con struttura in acciaio, con soprastanti pannelli in fibra di amianto



Le pavimentazioni, sono del tipo industriale mentre non si rileva l'esistenza degli impianti idrici ed elettrici, così come di serramenti ed infissi e porte interne.

Deve altresì indicarsi che contestualmente alla demolizione e rimozione della copertura crollata (capannone part.311), la curatela ha provveduto alla pulizia delle aree esterne, oltre che delle zone interne ai corpi uffici ed ala capannone part 312.





Entrando nella descrizione dei fabbricati, richiamando alle planimetrie e documentazione fotografica allegata al n. 12, deve dirsi quanto segue:

**Capannone n. 1** (part. 311) - La struttura si sviluppa per una superficie coperta di circa mq. 1.950,00 , ed escludendo il crollo e la rimozione della copertura, il capannone si presenta in precarie condizioni di



manutenzione con pavimentazione di tipo industriale in conglomerato cementizio, risultando privo di impianto elettrico di illuminazione e distribuzione, così come di impianto idrico.

**Fabbricato uffici n. 1** – trattasi di una palazzina realizzata in aderenza al capannone n° 1 con struttura portante in cemento armato in opera su due elevazioni fuori terra che si presenta in precarie condizioni di manutenzione con una superficie coperta complessiva di circa mq. 370.

**Capannone n. 2** (part. 312) - La struttura si sviluppa per una superficie coperta di circa mq. 1.950,00 e presenta analoghe modalità costruttive del capannone n° 1 ad esclusione, come si è detto, della copertura che si presenta frazionata in una prima parte realizzata con capriate in ferro a doppia falda e pannellatura in pannelli/ondulina ed una parte su travi in cemento armato precompresso ed elementi di collegamento curvi in fibrocemento e parte in cemento amianto; la struttura si presenta completa di infissi, pavimentazione industriale ed anch'essa priva di impiantistica, sono tuttavia presenti i servizi igienici ed alcuni locali adibiti a spogliatoio ed officina; le condizioni complessive delle strutture appare tuttavia fortemente compromessa, ed in base a quanto verificato era stata rilasciata concessione edilizia finalizzata alla demolizione e ricostruzione del manufatto (provvedimento n° 104/2008 del 26/03/2008).

**Fabbricato uffici n. 2** – trattasi di una palazzina realizzata in aderenza al capannone n° 2 con struttura portante in cemento armato in opera su due elevazioni fuori terra con una superficie coperta complessiva di circa 340 mq che si presenta in avanzato stato di degrado che ne pregiudica il recupero, il detto fabbricato rientra tuttavia nel progetto di cui sopra.

**Area libera** - Il terreno annesso ai fabbricati, riportato in Catasto al foglio 76 particella 492, ha una superficie di circa 3.586,00 m2 ed allo stato attuale si presenta spianato a fondo naturale al cui interno insiste un rudere in condizioni tali da dover essere necessariamente demolito.

Deve altresì dirsi che nella documentazione fotografica allegata alle pagine 15-24 dell'allegato 2, sono riportate le aree in oggetto documentando gli interventi eseguiti dal Fallimento al fine di rendere idoneo alla vendita, il compendio immobiliare. Infatti si è proceduto nell'anno 2017 alla realizzazione del muro di chiusura su strada con cancello in ferro nonché l'eliminazione delle coperture in cemento amianto del capannone n. 311, ultimata nel Gennaio 2019.



Provenienza e Regolarità edilizia

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

MISSIS

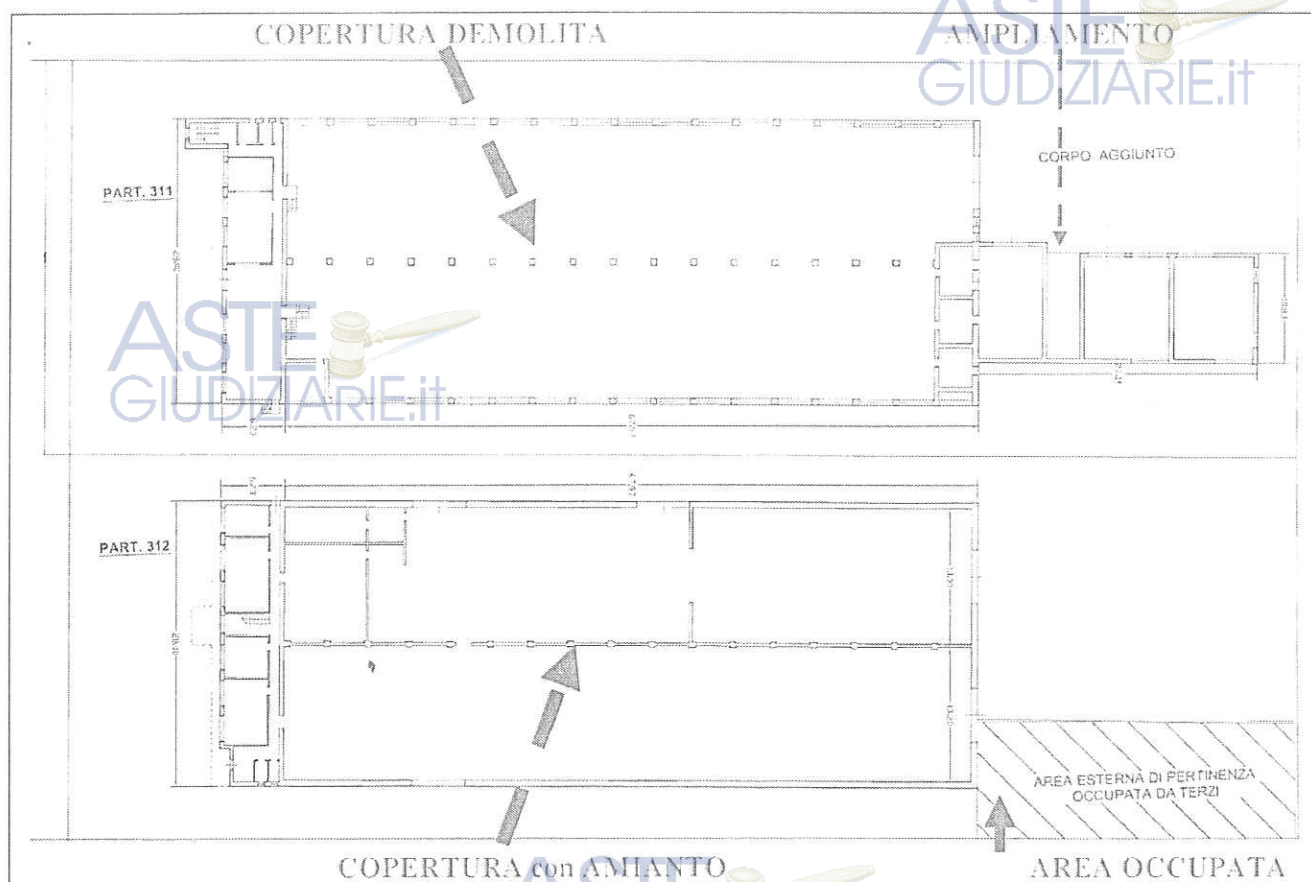
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

~~edilizia dell'anno 1983 prima indicata~~ Allo stato attuale il compendio industriale non è dotato di certificazioni visto lo stato generale di abbandono e di parziale demolizione del capannone 311, e di tali aspetti lo scrivente terrà conto al fine di poterne stimare il valore attualizzato.

Si procede di conseguenza alla valutazione dei fabbricati come sotto riportati

- **n. 1 capannone industriale** (part.311) della superficie complessiva di circa **1.950 mq**, sprovvisto di copertura;
- **n. 1 fabbricato** su due elevazioni adibito a uffici della superficie complessiva di **340 mq**;
- **n. 1 capannone industriale** (part.312) della superficie coperta complessiva di circa **1.950 mq**;
- **n. 1 fabbricato** su due piani adibito a uffici della superficie complessiva di **370 mq**;
- **area libera esterna** della superficie di circa **3.586 mq**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### Stima

Lo scrivente utilizzerà per la stima il valore ottenuto esclusivamente con il metodo Sintetico Comparativo tenendo conto dei costi di sistemazione ed adeguamento; lo stato dei luoghi infatti non permette di applicare altri metodi del tipo rendita catastale o di Capitalizzazione dei Redditi, poiché tali metodi non tengono conto dell'effettivo stato di manutenzione del bene.

### Metodo Sintetico Comparativo :

Per quanto descritto in precedenza, lo scrivente ritiene di dover adottare il metodo sintetico comparativo utilizzando le superfici catastali tenendo conto dello stato attuale e della reale consistenza dei singoli beni immobili, riferendosi alla quotazione Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'ultimo periodo che è il 2° sem.2018.

**PT1** Capannone Industriale in catasto al Foglio 76 part.lla 311 Sub 1 cat. D/7 RC € 10.250,00 piano T -1, mq. 1.950 (crollato in parte ed oggetto di lavori di dismissione e pulizia nel dicembre 2018) oltre a mq. 340 uffici;

Capannone industriale:                      valore min. €. 370,00 e max €. 550,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Uffici : valore min. €. 700,00 e max €. 1.050,00

Nel caso in specie, a parere dello scrivente, deve prendersi in considerazione il valore minimo pari a €/mq. 370,00 per la vetusta della struttura (epoca di costruzione), una detrazione pari al costo di ripristino dei luoghi, con la realizzazione della copertura demolita completa di manto di isolamento ed impermeabilizzazione e sgrondo delle acque piovane, della dotazione impiantistica di base e della revisione e/o collocazione di serramenti ed infissi, valutata secondo i costi di mercato pari a €/mq. 250,00, oltre spese tecniche ed amministrative, oneri ed imprevisti per €/mq. 20,00.

Pertanto il valore di stima a metro quadrato risulta: €/mq. 370,00 - €/mq. 270 = €/mq. 100,00

Da cui il valore di stima del capannone part. 311: mq. 1.950 x €/mq. 100,00 = €. 195.000,00

Analogamente per il corpo uffici si considera il valore minimo pari a €/mq. 700,00 per la vetusta del fabbricato (epoca di costruzione), una detrazione pari al costo di ripristino dei luoghi, con la realizzazione in copertura del manto di isolamento ed impermeabilizzazione e sgrondo delle acque piovane, della dotazione impiantistica di base e della nuova collocazione di serramenti ed infissi, porte interne, pavimenti e rivestimenti, intonaci e rivestimenti, realizzazione di servizi igienici, valutata secondo i costi di mercato pari a €/mq. 280,00, oltre a detrarre per spese tecniche ed amministrative, oneri ed imprevisti €/mq. 20,00.

Pertanto il valore di stima a metro quadrato risulta: €/mq. 700,00 - €/mq. 300 = €/mq. 400,00

Da cui il valore di stima del corpo uffici part. 311: mq. 340 x €/mq. 400,00 = €. 136.000,00

**PT2** Capannone Industriale in catasto al Foglio 76 part.lla 312 Sub 1 cat. D/7 RC €. 10.750,00 piano T -1 , mq. 1.950 (oggetto di lavori di dismissione e pulizia nel dicembre 2018) oltre a mq. 370 uffici;

Capannone industriale: valore min. €. 370,00 e max €. 550,00

Uffici : valore min. €. 700,00 e max €. 1.050,00

Nel caso in specie, a parere dello scrivente, deve prendersi in considerazione il valore minimo pari a €/mq. 370,00 per la vetusta della struttura (epoca di costruzione) ed altresì una detrazione pari al costo di ripristino dei luoghi, con la sostituzione del manto di copertura (presenza di lastre in amianto) e realizzazione dello sgrondo delle acque piovane, della dotazione impiantistica di base e della revisione e/o collocazione di serramenti ed infissi, valutata secondo i costi di mercato pari a €/mq. 180,00, oltre a detrarre per spese tecniche ed amministrative, oneri ed imprevisti €/mq. 20,00.

Pertanto il valore di stima a metro quadrato risulta: €/mq. 370,00 - €/mq. 200 = €/mq. 170,00

Da cui il valore di stima del capannone part. 311: mq. 1.950 x €/mq. 170,00 = €. 331.500,00



Analogamente per il corpo uffici si considera il valore minimo pari a €/mq. 700,00 per la vetusta del fabbricato (epoca di costruzione) , una detrazione pari al costo di ripristino dei luoghi, con la realizzazione della in copertura del manto di isolamento ed impermeabilizzazione e sgrondo delle acque piovane, della dotazione impiantistica di base e della nuova collocazione di serramenti ed infissi, porte interne, pavimenti e rivestimenti, intonaci e rivestimenti, realizzazione di servizi igienici, valutata secondo i costi di mercato pari a €/mq. 280,00, oltre a detrarre per spese tecniche ed amministrative, oneri ed imprevisti €/mq. 20,00.

Pertanto il valore di stima a metro quadrato risulta: €/mq. 700,00 - €/mq. 300 = €/mq. 400,00

Da cui il valore di stima del corpo uffici part. 311: mq. 370 x €/mq. 400,00 = €. 148.000,00

**PT3** Tratto di terreno sito in Belpasso, Zona Industriale Piano Tavola, in catasto NCT Fg.76 part.<sup>lla</sup> 492 incolto sterile di ha 00, are 35, ca 86,

Tenuto conto della destinazione urbanistica (presenza di parti in ampliamento – parziale sfruttamento della cubatura) e contestualmente che il lotto risulta intercluso (privo di accesso dalla strada pubblica) e che su di questo insiste il rudere di una struttura da demolire, lo scrivente ritiene congruo un valore di stima pari ad 1/3 del valore di mercato delle aree edificabili nella zona in oggetto €/mq. 60,00 /3 = €/mq. 20,00.

Da cui il valore di stima part. 496: mq. 3.586 x €/mq. 20,00 = €. 71.720

Tenuto conto delle singole stime di cui ai precedenti punti 1 - 3, il valore dell'intero compendio industriale sito nel Comune di Belpasso (CT), Piano Tavola, via 2a Traversa n. 16/18 - 20/22, individuato al Catasto Terreni del Comune di Belpasso al foglio 76, particella 492 ed al Catasto Fabbricati al foglio 76, particelle 311 e 312 e terreno part. 492 è pari a :

$$€. 195.000,00 + €. 136.000,00 + €. 331.500,00 + €. 148.000,00 + €. 71.720 = €. 882.220$$

**In conclusione il valore della stima del compendio industriale nell'intero (comprensivo di pertinenze e parti esterne) è pari (per arrotondamento) a €. 882.220,00.**

**Sulla possibilità di Vendita per singoli Lotti:** Nel caso specifico, lo scrivente **non ritiene** che si possa ipotizzare la vendita per singoli lotti, sia per la distanza minima esistente tra i due capannoni pari a mt. 9,50, inferiore a mt. 10,00 e che in caso di posizionamento di muro divisorio renderebbe la distanza minima dal confine inferiore a mt. 5,00. Tra l'altro vista la larghezza della viabilità sugli altri lati, una tale divisione renderebbe difficoltoso l'accesso e la manovra di camion ed autoarticolati all'interno dell'area, limitandone l'utilizzo.

8 Lotto 06 – 09 (rif. Relazione notarile del 5.3.2018 immobili dal n. 15 al n. 18)  
Fabbricato sito in Misterbianco (CT), contrada Mezzo Campo, Via Aldo Moro n. 39- 41,  
individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 20, particella 68, subalterni nn.  
3, 4, 5 e 6



<b>Lotto 06</b> - magazzino al piano terra e primo part. 68, sub 3	mq. 1145
<b>Lotto 07</b> - magazzino al piano terra part. 68, sub 4	mq. 458
<b>Lotto 08</b> - magazzino al piano terra e primo part. 68, sub 5	mq. 724
<b>Lotto 09</b> - magazzino al piano terra e primo part. 68, sub 6	mq. 240



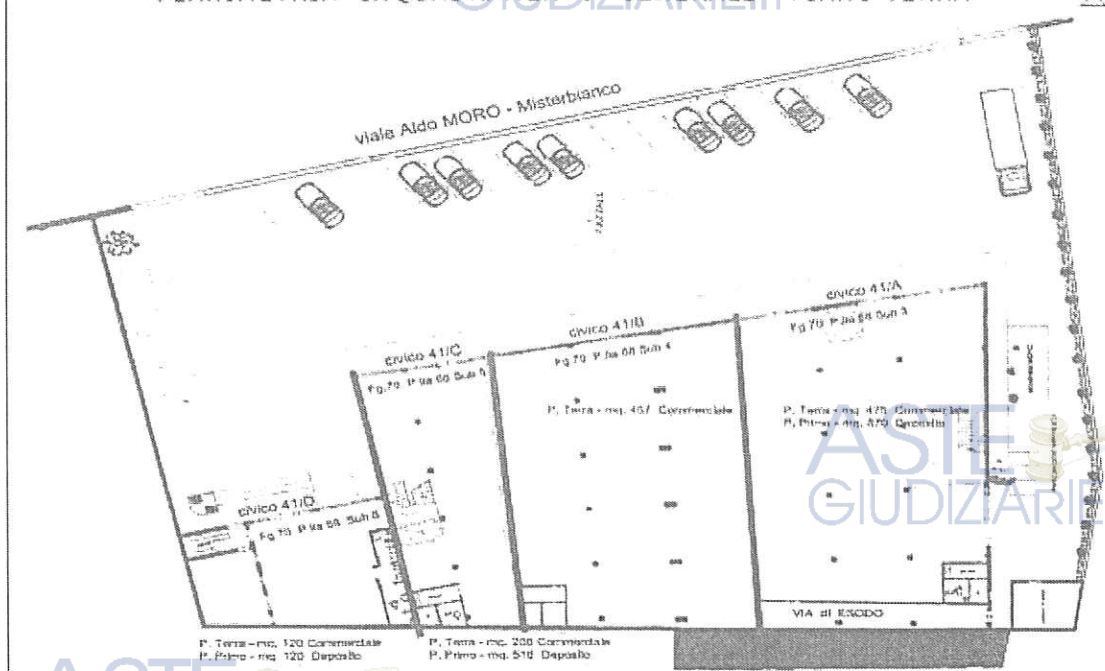
## Descrizione

Il fabbricato in questione è ubicato nel Comune di Misterbianco (CT) all'interno dell'area urbanisticamente destinata a Zona Industriale e più precisamente in contrada Mezzo Campo, via Aldo Moro n. 39 - 41, ed insiste su un'area di complessivi 3.049,00 mq; risulta costituito da una struttura portante in cemento armato, organizzata su due elevazioni fuori terra, collegate da ascensore oltre che da vano scala interno; Il fabbricato prima indicato è visibile nella sottostante foto aerea

### Corso Aldo Moro n.41 MISTERBIANCO (CT)



PLANIMETRIA INQUADRAMENTO GENERALE - PIANO TERRA



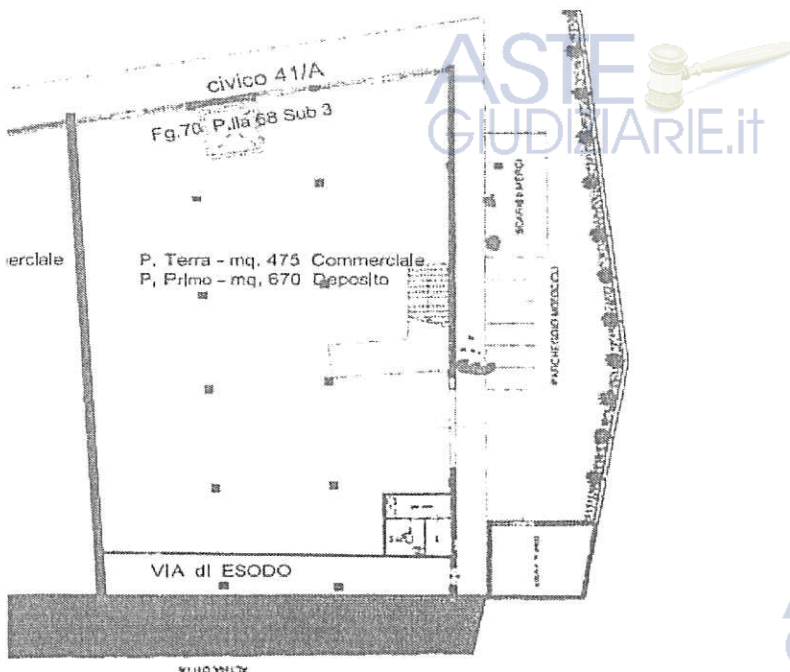
Si tratta di quattro unità immobiliari con destinazione ad uso commerciale (catastralmente risultano essere categoria D8 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"), la cui superficie utile risulta essere di circa 1.334 mq al piano terra ed al primo piano.

In merito allo stato conservativo, il fabbricato in oggetto risulta recentemente ristrutturato, completo e rifinito in ogni sua parte; gli impianti conformi alle normative vigenti in materia.

I locali del fabbricato, identificati al Fg.20 Part.68 Sub 3,4,5,6, risultano in affitto rispettivamente ai conduttori, con regolare contratto.

Entrando nella descrizione dei singoli immobili deve dirsi quanto segue:

**Lotto 06** immobile in Misterbianco Via Aldo Moro 41 A, in catasto al Fg. 20 part.lla 68 sub 3 cat. D/8 RC €. 10.646,00 piano T -1, composto da piano terra ad uso commerciale di mq. 475 e piano primo destinato a deposito di mq. 670, (in Locazione dal 10.07.2013 conduttore individuale);



L'immobile è visibile nell' allegato 3.6a

- planimetrica catastale pag. 7



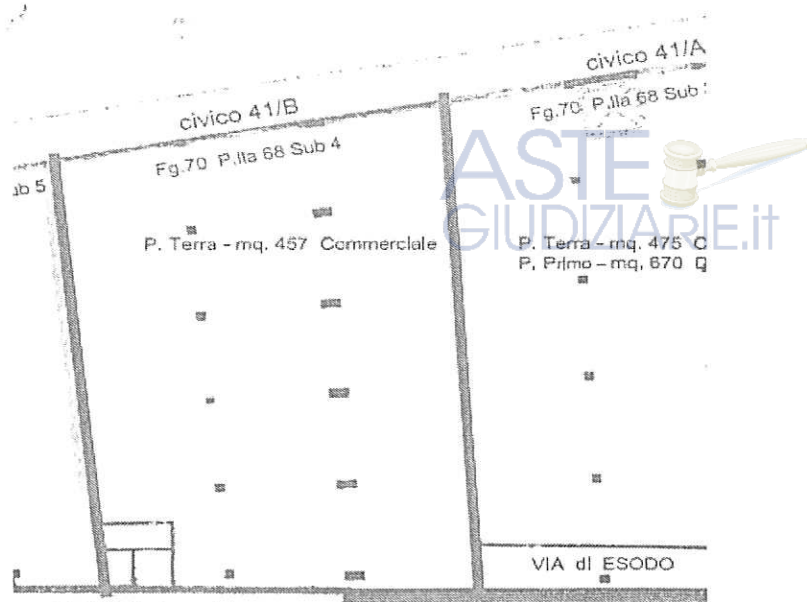
- rilievo stato dei luoghi pag. 8-9
- documentazione fotografica pag. 10-13

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Deve segnalarsi che oggi l'immobile risulta separato da pareti mobili, impianto elettrico a norma con illuminazione tramite plafoniere, pavimentazione in gres ceramico a tappeto, scala di collegamento tra i piani nonché ascensore posto in prossimità dell'ingresso

Come detto, tale immobile risulta soggetto a regolare contratto di locazione stipulato in data 01.10.2013 (vedi allegato 3.7a), non oggetto di disdetta e quindi valido per ulteriori sei anni dalla data del rinnovo tacito avvenuto il 01.10.2010. Tale contratto di locazione è stato ritenuto congruo e viene posto altresì a base delle stime; lo stesso non determina un decremento di valore, bensì un valore aggiunto, stante che, come si vedrà, la stima derivante dal reddito è mediata nella vendita da altre stime con risultati di importo inferiore.

**Lotto 07** - immobile in Misterbianco Via Aldo Moro 41 B, in catasto al Fg. 20 part.lla 68 sub 4 cat. D/8 RC €. 6.754,00 piano T, composto da piano terra ad uso commerciale di mq. 457, (in Locazione dal 08.10.2013 conduttore



L'immobile è visibile nell' allegato 3.6b

- planimetrica catastale pag. 14
- rilievo stato dei luoghi pag. 15
- documentazione fotografica pag. 16-17

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Deve segnalarsi che oggi l'immobile risulta separato da pareti mobili, impianto elettrico a norma con illuminazione tramite fari, pavimentazione in gres ceramico a tappeto. Deve altresì segnalarsi che la

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

parte retrostante è chiusa con separazione mobile ed adibita a deposito.

Come detto, tale immobile risulta soggetto a regolare contratto di locazione stipulato in data 01.01.2014 (vedi allegato 3.7b), non oggetto di disdetta e quindi valido sino alla data del 01.01.2020. Tale contratto di locazione è stato ritenuto congruo e viene posto altresì a base delle stime; lo stesso non determina un decremento di valore, bensì un valore aggiunto, stante che, come si vedrà, la stima derivante dal reddito è mediata nella vendita da altre stime con risultati di importo inferiore.

**Lotto 08** immobile in Misterbianco Via Aldo Moro 41 c, in catasto al Fg. 20 part.IIa 68 sub 5 cat. D/8 RC €. 5.956,00 piano T -1, composto da piano terra ad uso commerciale di mq. 208 e piano primo destinato a deposito di mq. 516, (in Locazione dal 21.10.2014 conduttore);



L'immobile è visibile nell' allegato 3.6c

- planimetria catastale pag. 18
- rilievo stato dei luoghi pag. 19-20
- documentazione fotografica pag. 21-23

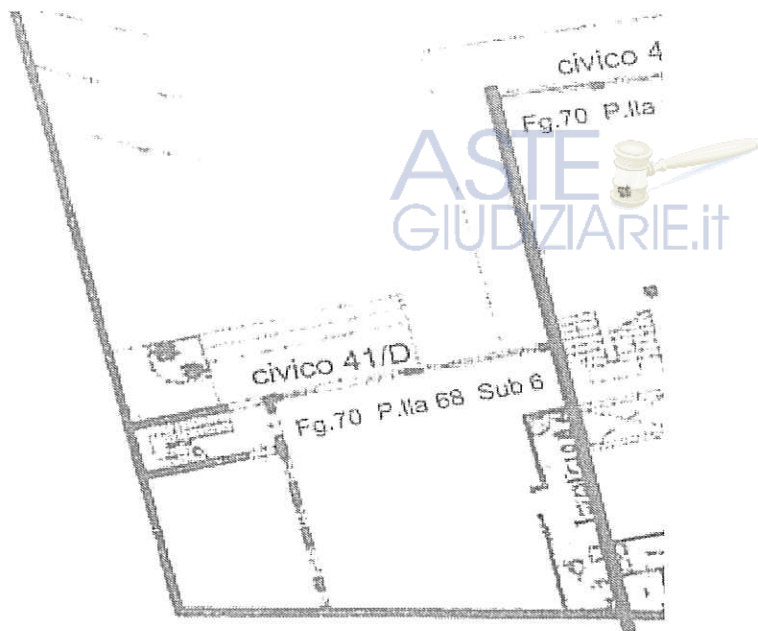
Deve segnalarsi che oggi l'immobile risulta al piano terra così come da planimetria catastale mentre prevede delle separazioni al piano primo come individuate nel rilievo dello stato dei luoghi allegato



pagina 20. L'immobile prevede scale di collegamento ed ascensore nonché condizioni di manutenzione buone al piano terra, mediocri (anche in riferimento all'utilizzo in gran parte a deposito) del piano primo.

Come detto, tale immobile risulta soggetto a regolare contratto di locazione stipulato in data 01.12.2013 (vedi allegato 3.7c), non oggetto di disdetta e quindi valido sino alla data del 01.12.2019. Tale contratto di locazione è stato ritenuto congruo e viene posto altresì a base delle stime; lo stesso non determina un decremento di valore, bensì un valore aggiunto, stante che, come si vedrà, la stima derivante dal reddito è mediata nella vendita da altre stime con risultati di importo inferiore.

**Lotto 09** immobile in Misterbianco Via Aldo Moro 41 D, in catasto al Fg. 20 part.IIa 68 sub 6 cat. D/8 RC €. 2.360,00 piano T -I, composto da piano terra ad uso commerciale di mq. 120 e piano primo destinato a deposito di mq. 120, (in Locazione dal 16.10.2013 conduttore individuale);



L'immobile è visibile nell' allegato 3.6d

- planimetria catastale pag. 24
- rilievo stato dei luoghi pag. 25-26
- documentazione fotografica pag. 27-29

Anche in questo caso, si tratta di un piano terra commerciale in buono stato di manutenzione e di un

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

piano primo adibito a deposito ed in mediocre stato di manutenzione.

Come detto, tale immobile risulta soggetto a regolare contratto di locazione stipulato in data 01.01.2014 (vedi allegato 3.7d), non oggetto di disdetta e quindi valido sino alla data del 01.01.2020. Tale contratto di locazione è stato ritenuto congruo e viene posto altresì a base delle stime; lo stesso non determina un decremento di valore, bensì un valore aggiunto, stante che, come si vedrà, la stima derivante dal reddito è mediata nella vendita da altre stime con risultati di importo inferiore.

#### **Regolarità edilizia**

Il compendio immobiliare in questione è stato realizzato a seguito di Licenza Edilizia n.2956 del 12/08/1976 (in ditta Special Cable S.n.c.) e successiva Concessione Edilizia in sanatoria n. 606 del 14/04/2000 (in ditta Special Cable S.n.c.).

L'immobile è stato oggetto di frazionamento con modifiche interne ed adeguamenti tecnologici a seguito di D.I.A. n. 399 del 01/06/2009, ed ancora oggetto modifiche interne ed adeguamenti tecnologici con D.I.A. n. 475 del 11/03/2010.

In data 18/06/2010 (prot.n. 31967) il Leg. Rapp. Della ..... ha presentato richiesta del **Certificato di Agibilità** (vedi allegato 3.5 pag. 6) rilasciato in data 06/07/2010 con n. 1516 (rif.: foglio 20, particella 68, subalterni nn. 3, 4, 5 e 6).

#### **Stima.**

Lo scrivente utilizzerà per la stima il valore ottenuto quale media tra i metodi: Sintetico Comparativo, Capitalizzazione dei Redditi e rendita catastale.

#### **Stima: Metodo Sintetico Comparativo :**

Per quanto descritto in precedenza, lo scrivente ritiene di dover adottare il metodo sintetico comparativo utilizzando le superfici catastali tenendo conto dello stato attuale e della reale consistenza dei singoli beni immobili, riferendosi alla quotazione Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. pubblicato da Agenzia delle Entrate) per l'ultimo periodo che è il 2° semestre 2018.

Magazzino:                      valore min. €. 480,00 e max €. 700,00

Nel caso in specie, a parere dello scrivente, deve prendersi in considerazione il valore massimo, tenuto conto dello stato dei luoghi e manutentivo e della destinazione commerciale anche dei piani superiori; pertanto il valore di stima a metro quadrato (non variabile tra i diversi lotti) risulta €/mq. 700,00.

Da cui i singoli valori di stima :

**magazzino al piano terra e primo part. 68, sub 3 mq. 1145 x €/mq. 700,00 = €. 801.500,00**

**magazzino al piano terra part. 68, sub 4                      mq. 458 x €/mq. 700,00 = €. 320.600,00**



magazzino al piano terra e primo part. 68, sub 5 mq.  $724 \times \text{€}/\text{mq. } 700,00 = \text{€. } 506.800,00$

magazzino al piano terra e primo part. 68, sub 6 mq.  $240 \times \text{€}/\text{mq. } 700,00 = \text{€. } 168.000,00$

Tenuto conto delle singole stime con il metodo sintetico comparativo, di cui ai precedenti punti 1 - 3, il valore dell'intero compendio industriale sito nel Comune di Misterbianco (CT), contrada Mezzo Campo, Via Aldo Moro n. 39- 41, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 20, particella 68, subalterni nn. 3, 4, 5 e 6, è pari a :

$$\text{€. } 801.500,00 + \text{€. } 320.600,00 + \text{€. } 506.800,00 + \text{€. } 168.000,00 = \text{€. } 1.796.000,00$$

Il valore della stima con il Metodo Sintetico Comparativo del compendio industriale nell'intero è pari (per arrotondamento) a **€. 1.796.000,00**

#### Stima : Metodo Capitalizzazione dei Redditi :

Utilizzando il metodo di capitalizzazione dei redditi, in questo caso utilizzabile in forza dei contratti di locazione in corso tra la procedura fallimentare ed i conduttori dei singoli locali, considerando i canoni annuali si ottiene:

magazzino al piano terra e primo part. 68, sub 3 mq. 1145 =  $\text{€./anno } 51.600,00$

Canone di locazione annuo		€. 51.600,00
Spese imposte		
(Assicurazioni, oneri manutenzione, ...)	25%	€. 12.900,00
Reddito annuo netto presunto		€. 38.700,00
Valore di Stima		
(Reddito Annuo Netto capitalizzato al tasso tra il 4% ed il 55)	4,5%	€. 860.000,00

magazzino al piano terra part. 68, sub 4 mq. 458 =  $\text{€./anno } 31.200,00$

Canone di locazione annuo		€. 31.200,00
Spese imposte		
(Assicurazioni, oneri manutenzione, ...)	25%	€. 7.800,00
Reddito annuo netto presunto		€. 23.400,00
Valore di Stima		
(Reddito Annuo Netto capitalizzato al tasso tra il 4% ed il 55)	4,5%	€. 520.000,00

Magazzino al piano terra e primo part. 68, sub 5 mq. 724 =  $\text{€./anno } 31.200,00$

Canone di locazione annuo		€. 31.200,00
Spese imposte		
(Assicurazioni, oneri manutenzione, ...)	25%	€. 7.800,00

Reddito annuo netto presunto		€ 23.400,00
Valore di Stima		
(Reddito Annuo Netto capitalizzato al tasso tra il 4% ed il 5%)	4,5%	€ 520.000,00

magazzino al piano terra e primo part. 68, sub 6 mq. 240 = €/anno 19.200,00

Canone di locazione annuo		€ 19.200,00
Spese imposte		
(Assicurazioni, oneri manutenzione, ...)	25%	€ 4.800,00
Reddito annuo netto presunto		€ 14.400,00
Valore di Stima		
(Reddito Annuo Netto capitalizzato al tasso tra il 4% ed il 5%)	4,5%	€ 320.000,00

Riassumendo:

magazzino al piano terra e primo part. 68, sub 3 mq. 1145 x €/mq. 700,00 = € 860.000,00

magazzino al piano terra part. 68, sub 4 mq. 458 x €/mq. 700,00 = € 520.000,00

magazzino al piano terra e primo part. 68, sub 5 mq. 724 x €/mq. 700,00 = € 520.000,00

magazzino al piano terra e primo part. 68, sub 6 mq. 240 x €/mq. 700,00 = € 320.000,00

Tenuto conto delle singole stime con il metodo di Capitalizzazione dei Redditi, di cui ai precedenti punti 1 - 3, il valore dell'intero compendio industriale sito nel Comune di Misterbianco (CT), contrada Mezzo Campo, Via Aldo Moro n. 39- 41, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 20, particella 68, subalterni nn. 3, 4, 5 e 6, è pari a:

$$€ 860.000,00 + € 520.000,00 + € 520.000,00 + € 320.000,00 = € 2.220.000,00$$

Il valore della stima con il Metodo Capitalizzazione dei Redditi del compendio industriale nell'intero è pari (per arrotondamento) a € 2.220.000,00

**Stima:** Metodo in base alla rendita catastale

Tale metodo tiene conto della rendita indicata nelle visure catastali, rapportata ovviamente alla destinazione d'uso dell'immobile.

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catast. dello stesso immobile; nel nostro caso, il coefficiente è quello indicato per la categoria D (immobili a destinazione speciale) pari a 60.

Le rendite degli immobili sono visibili nelle visure in allegato n. 4 pag. 17-26; In pratica si ha:

Misterbianco fgl 70 part.IIIa 68 sub 3	€ 10.646	*1.05 *60 = € 670.698,00
Misterbianco fgl 70 part.IIIa 68 sub 4	€ 6.754	*1.05 *60 = € 425.502,00
Misterbianco fgl 70 part.IIIa 68 sub 5	€ 5.956	*1.05 *60 = € 375.228,00



Misterbianco fgl 70 part.IIa 68 sub 6 € 2.360 \*1,05 \*60 = € 148.680,00  
Valore complessivo in base a rendita catastale € 1.620.108,00

Valore di mercato degli immobili

Dalla media delle tre stime sopra riportate si ottiene:

	Sint. Comp.	Cap.Redditi	Rendita catast.	Stima
Misterb. fgl 70 part.IIa 68 sub 3	801.500,00	860.000,00	670.698,00	€ 777.399
Misterb. fgl 70 part.IIa 68 sub 4	320.600,00	520.000,00	425.502,00	€ 422.034
Misterb. fgl 70 part.IIa 68 sub 5	506.800,00	520.000,00	375.228,00	€ 467.343
Misterb. fgl 70 part.IIa 68 sub 6	168.000,00	320.000,00	148.680,00	€ 212.227

In definitiva il valore dell'intero compendio immobiliare è così riassunto (arrotondando gli importi di stima:

Lotto 06	Misterb. fgl 70 part.IIa 68 sub 3	€ 777.000
Lotto 07	Misterb. fgl 70 part.IIa 68 sub 4	€ 422.000
Lotto 08	Misterb. fgl 70 part.IIa 68 sub 5	€ 467.300
Lotto 09	Misterb. fgl 70 part.IIa 68 sub 6	€ 212.200

In conclusione il valore della stima del fabbricato nell'intero (comprensivo di pertinenze e parti esterne) è pari (per arrotondamento) a €. 1.878.500,00

**Sulla possibilità di Vendita per singoli Lotti:** Nel caso specifico, lo scrivente ritiene che possa ipotizzarsi la vendita per singoli lotti, essendosi rilevata la divisione dei singoli locali (catastalmente e per allacci impiantistici); pertanto, ricordando che nella vendita bisogna comprendere tutte le parti comuni per destinazione di costruzione, si può procedere alla vendita secondo i seguenti lotti:

Lotto 06	Misterb. fgl 70 part.IIa 68 sub 3	€ 777.000
Lotto 07	Misterb. fgl 70 part.IIa 68 sub 4	€ 422.000
Lotto 08	Misterb. fgl 70 part.IIa 68 sub 5	€ 467.300
Lotto 09	Misterb. fgl 70 part.IIa 68 sub 6	€ 212.200

## 9 - Conclusione

Nel seguito si riportano le stime eseguite e l'indicazione dei lotti con individuazione dei dati necessari alla vendita

### Lotto 01

Capannoni con edifici e pertinenze sito in Belpasso, C.da Barriera, in catasto NCEU Fg.70 part.<sup>lla</sup> 41 Sub 2, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 15 e p.153; sup. coperte da capannoni mq. 23.360 oltre mq. 1627 di uffici e mensa e mq. 136 abit. custode  
€ 9.000.000,00

### Lotto 02

Capannone D e Locali D1 sito in Belpasso, C.da Barriera Fg.70 part. 41 Sub 5 - cat. D/7 p. S1-T-1 sup. coperte da capannoni mq. 3840 oltre mq. 550 di uffici  
€ 1.320.000,00

### Lotto 03

Capannone E sito in Belpasso, C.da Barriera, NCEU Fg.70 part.<sup>lla</sup> 41 Sub 6 cat. D/7 sup. coperte capann. mq. 2.930  
€ 895.000,00

### Lotto 4

Capannoni F-G siti in Belpasso, C.da Barriera, NCEU Fg.70 part.<sup>lla</sup> 41 Sub 7 cat. D/7 sup. coperte da capann. mq. 5.500  
€ 1.650.000,00

### Lotto 05

Compendio industriale sito nel Comune di Belpasso (CT), Piano Tavola, via 2a Traversa n. 16/18 - 20/22, individuato al Catasto Terreni del Comune di Belpasso al foglio 76, particella 492 ed al Catasto Fabbricati al foglio 76, particelle 311 e 312 e terreno part. 492; sup. capann. mq. 3.900, sup. uffici mq. 710 e sup. area libera mq. 3586  
€ 882.200,00

### Lotto 06

Fabbricato sito in Misterbianco (CT), contrada Mezzo Campo, Via Aldo Moro n. 39- 41, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 20, particella 68, sub n. 3; sup. utili mq. 1.145  
€ 777.000,00

### Lotto 07

Fabbricato sito in Misterbianco (CT), contrada Mezzo Campo, Via Aldo Moro n. 39- 41, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 20, particella 68, sub n. 4; sup. utili mq. 458  
€ 422.000,00

### Lotto 08

Fabbricato sito in Misterbianco (CT), contrada Mezzo Campo, Via Aldo Moro n. 39- 41, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 20, particella 68, sub n. 5; sup. utili mq. 724  
€ 467.000,00

### Lotto 09

Fabbricato sito in Misterbianco (CT), contrada Mezzo Campo, Via Aldo Moro n. 39- 41, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 20, particella 68, sub n. 6; sup. utili mq. 240  
€ 212.200,00



Deve segnalarsi che i valori indicati sono stime alle quali applicare la riduzione del prezzo per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, riduzione che può indicarsi nel 20% del prezzo di stima. Ove si applicasse tale riduzione nella misura indicata, i valori di vendita dei beni sono:

**Lotto 01**

Capannoni con edifici e pertinenze sito in Belpasso, C.da Barriera, in catasto NCEU Fg.70 part.<sup>lla</sup> 41 Sub 2, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 15 e p.153; sup. coperte da capannoni mq. 23.360 oltre mq. 1627 di uffici e mensa e mq. 136 abit. custode  
€ 7.200.000,00

**Lotto 02**

Capann.e D - D1 Belpasso, C.da Barriera Fg.70 part. 41 Sub 5 cat. D/7 p. S1-T-1, sup. capann mq. 3840 - mq. 550 di uffici  
€ 1.056.000,00

**Lotto 03**

Capannone E sito in Belpasso, C.da Barriera, NCEU Fg.70 part.<sup>lla</sup> 41 Sub 6 cat. D/7 sup. coperte capann. mq. 2.930  
€ 716.000,00

**Lotto 4**

Capannoni F-G siti in Belpasso, C.da Barriera, NCEU Fg.70 part.<sup>lla</sup> 41 Sub 7 cat. D/7 sup. coperte da capann. mq. 5.500  
€ 1.320.000,00

**Lotto 05**

Compendio industriale sito nel Comune di Belpasso (CT), Piano Tavola, via 2a Traversa n. 16/18 - 20/22, individuato al Catasto Terreni del Comune di Belpasso al foglio 76, particella 492 ed al Catasto Fabbricati al foglio 76, particelle 311 e 312 e terreno part. 492; sup. capann. mq 3.900, sup uffici mq.710 e sup. area libera mq. 3586  
€ 705.760,00

**Lotto 06**

Fabbricato sito in Misterbianco (CT), contrada Mezzo Campo, Via Aldo Moro n. 39- 41, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 20, particella 68, sub n. 3; sup. utili mq. 1.145  
€ 621.600,00

**Lotto 07**

Fabbricato sito in Misterbianco (CT), contrada Mezzo Campo, Via Aldo Moro n. 39- 41, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 20, particella 68, sub n. 4; sup. utili mq. 458  
€ 337.600,00

**Lotto 08**

Fabbricato sito in Misterbianco (CT), contrada Mezzo Campo, Via Aldo Moro n. 39- 41, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 20, particella 68, sub n. 5; sup. utili mq. 724  
€ 373.600,00

**Lotto 09**

Fabbricato sito in Misterbianco (CT), contrada Mezzo Campo, Via Aldo Moro n. 39- 41, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 20, particella 68, sub n. 6; sup. utili mq.240  
€ 169.760,00



Ritenendo di aver adempiuto al mandato ricevuto, si deposita la presente relazione di stima dei beni immobili di proprietà del fallimento.

Catania, lì 31.10.2019

Il Consulente

Dott. Ing. Alessandro Paternò Raddusa



Allegati:

ALL.1a Belpasso Piano Tavola Bivio Barriera part. A – Catastali e Rilievi Fotografici

ALL.1b Belpasso Piano Tavola Bivio Barriera part. B – Pratiche Edilizie

ALL.2 Belpasso Piano Tavola 2a strada (documenti, elaborati e rilievo fotografico)

ALL.3 Misterbianco via Aldo Moro (documenti, elaborati e rilievo fotografico)

ALL.4 Visure e Mappe Catastali

ALL.5 Riferimenti OMI e indagini di mercato



RELAZIONE di STIMA IMMOBILI società



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it