



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

REG. FALLIMENTARE

n. 56/2012 R.G.

CURATORE : Avv. Salvatore ZAPPALA'

G.D. Dott. Cassaniti

RELAZIONE DESCrittIVA e di STIMA

Comune di Belpasso (CT), Piano Tavola
contrada Barriera-bivio Nassero Lotto 1a – 1b

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



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

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE FALLIMENTARE



RELAZIONE di STIMA IMMOBILI società [REDACTED] in liquidazione - Integrazione

Firmato Da:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

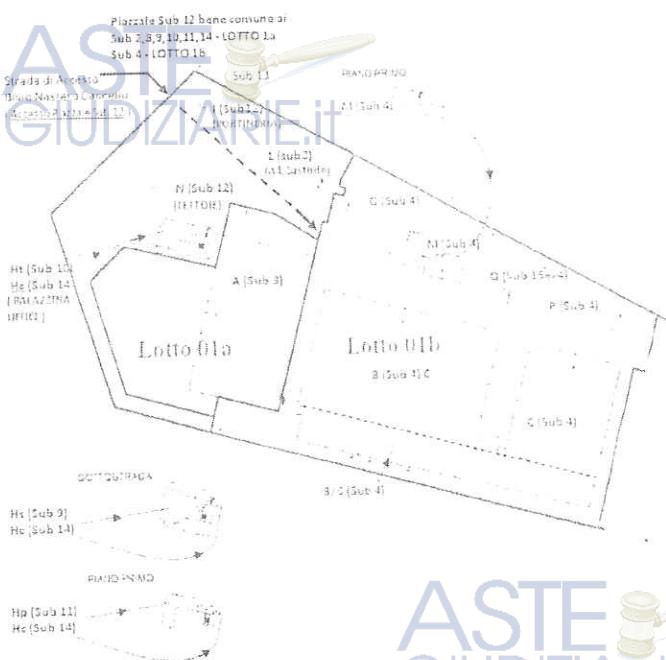
2

Firmato Da: C



Compendio industriale sito nel Comune di Belpasso (CT), Piano Tavola contrada Barriera-bivio Nassero, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 70, particella 41. LOTTO 1a - subalterni nn. 2, 8, 9, 10, 11, 12 e 14 -

LOTTO 1b - subalterni nn. 4 - (accesso attraverso la servitù di passaggio dal sub 12)



Lotto 1a: Capannone A
Fabbricato H

- 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 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

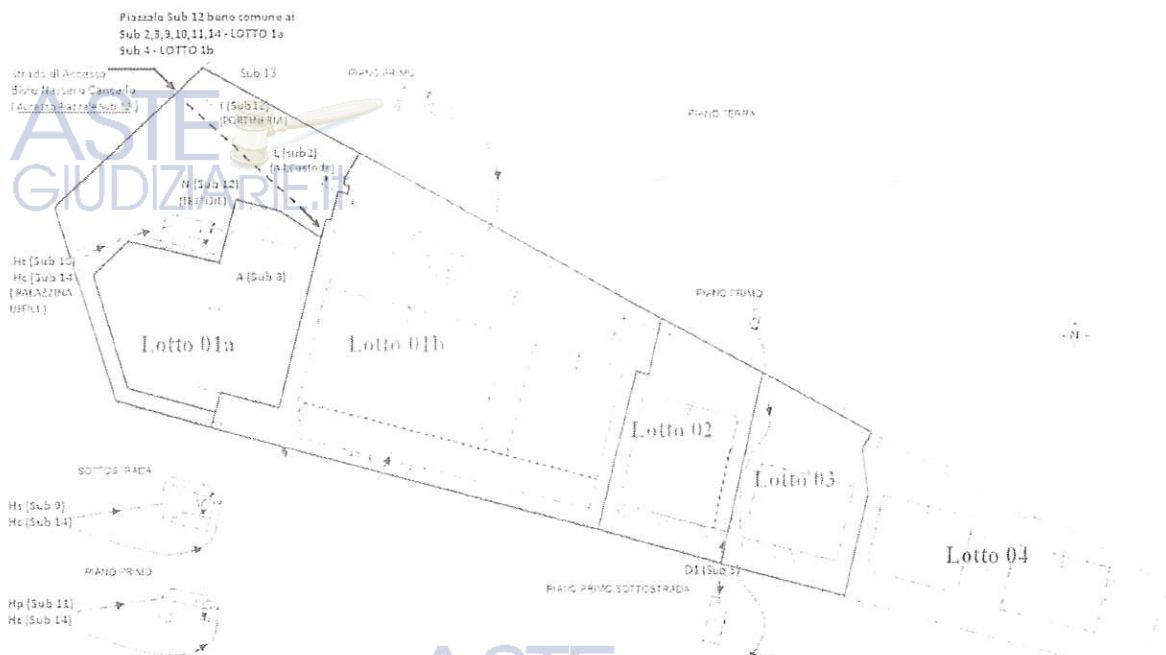
Portineria I
Alloggio custode L
Tettoie N

Lotto 1b: Capannone B
Capannone C
Capannone ampliamento B/C
Fabbricato M
Locale Bobine P
Locale Tecnico P
Tettoia O

- 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

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

1a - Compendio industriale sito nel Comune di Belpasso (CT), Piano Tavola contrada Barriera bivio Nassero, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 70, particella 41, subalterni nn. 2, 8, 9, 10, 11, 12 e 14 – LOTTO 1a



Lotto 1a: Capannone A
Fabbricato H

Portineria I
Alloggio custode L
Tettoie N

- 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 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

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

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

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

ai due piani terra e primo della medesima palazzina ancora in costruzione con relativo corpo scala (sub 10, 11 e 14).



Iscrizioni, trascrizioni, possesso e vincoli sugli immobili.

Sulle Iscrizioni, trascrizioni e vincoli sugli immobili, la verifica della situazione relativa agli immobili oggetto di stima è contenuta nella Relazione Notarile del 05.03.2018 redatta dall'avv. Sebastiano MESSINA, Notaio in Catania. Con riferimento al sub 8, l'immobile risulta oggi in possesso e locato alla società..... con contratto che non opponibile alla vendita fallimentare.

Deve dirsi che sul piazzale sub 12, dovrà essere istituita servitù di accesso alla part.lla sub 4 (lotto 1b) solo per le aree necessarie a tale funzione che vanno dal cancello di ingresso alla attuale separazione esistente individuata dalle part.lle catastali.

Regolarità edilizia: Si richiama la ricostruzione di pag.11 della relazione di stima già depositata, 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 01a 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 01b (Sub4) 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. Detta part.lla 12 sarà gravata di servitù di accesso a favore del lotto 1b ovvero della part.lla sub 4.



RELAZIONE di STIMA IMMOBILI società [REDACTED] .. in liquidazione - Integrazione

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



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

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

Detto immobile è visibile negli allegati 1a (allegati già depositati con la stima dell'intero compendio immobiliare ed ai quali si fa riferimento) 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. 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.



RELAZIONE di STIMA IMMOBILI società [REDACTED] in liquidazione - Integrazione

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

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 industriali: 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).: $V_{\text{imm}} = \text{mq. } 6.340 \times €./\text{mq. } 400,00 = €. 2.536.000,00$

§ § §

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,1;

Detto immobile è visibile negli allegati 1a come segue:

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

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.



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



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 caldara 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^o 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 ottengono 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 catastro descritto al foglio 70 particella 41, sub 9, risulta pari a :

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

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



RELAZIONE di STIMA IMMOBILI società: [REDACTED] in liquidazione - Integrazione



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

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 scalza, pari a (per arrotondamento): $V_{\text{imm}} = \text{mq. } 446 \times \text{€./mq. } 250,00 = \text{€. } 111.500,00$

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: $V_{\text{inn}} = €. 301.140,00 + €. 111.500,00 = €. 412.640,00$

Fig. 1. The effect of the Na^+ concentration on the Na^+ permeability of the plasma membrane of the *Escherichia coli* K12 strain.

Pensilina O. particella 41, sub 12 - mq. 200;

Detto immobile è visibile negli allegati 1a come segue:

- Individuazione pag. 20
 - Planimetria catastale no
 - 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.

288

Portineria I particella 41, sub 12 - mq. 26;

Detto immobile è visibile negli allegati 1a 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 (pilastrini 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 fin 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 ottengono valori congruenti pari ad una media di €. 510,00 (Allegato n. 5)

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

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):

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

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.

Stima Lotto 1a 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

NEW YORK LIBRARIES CATALOG FEDERATION

CONTINUOUS SELF-PASSIVE VITROGRAPHY

Figure 11

FIGURE 11

REFERENCES

卷之三

Belpasso Fct 70 part.lla 41 sub 8

Ecclasseo Fal 70 partita 41 sub 2

Eelgrass Fig 70 part II sub 9

Valore complessivo in base a rendita catastale

f. 1992.078.00

Valore finale di stima Lotto 1a

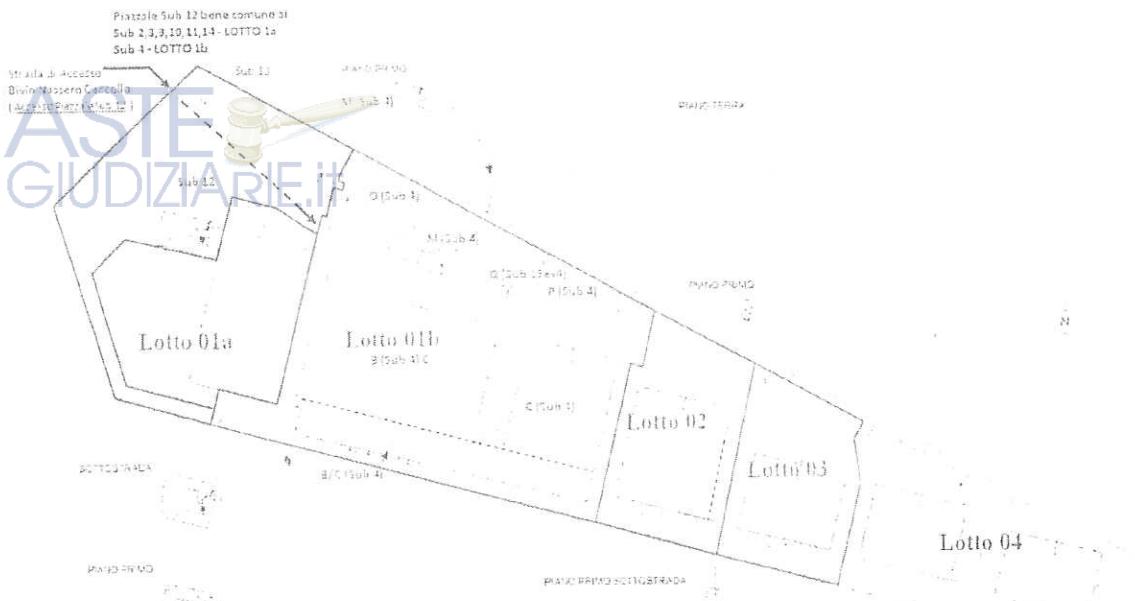
Dalla media dei due metodi di stima utilizzati si ottiene il valore stimato del lotto in oggetto, pari in definitiva a

$(\text{€}3.009.840,00 + \text{€}1.992.078,00) / 2 = \text{€}2.500.959,00$ arrotondato a

Valore Lotto 01 € 2.501.000,00

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

1.b - Compendio industriale sito nel Comune di Belpasso (CT), Piano Tavola contrada Barriera bivio Nassero, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 70, particella 41, subaltermi nn. 4 – LOTTO 1b (accesso attraverso la servitù di passaggio dal sub 12)



- Lotto 1b:** Capannone B
Capannone C
Capannone ampliamento B/C
Fabbricato M
Locale Bobine P
Locale Tecnico P
Tettoia O
- 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

Si premette che nella relazione di stima depositata si è chiarito come non sia stata rilevata presso il catasto, la planimetria completa del sub 4. Ne è stata fornita una copia rilevata tra i contratti esistenti che, tra l'altro, non prevede il locale mensa e uffici.

Si dovrà di conseguenza procedere ad una nuova catastazione che prevede tutti gli immobili esistenti, ovvero, ove possibile, vendere nell'attuale stato lasciando tale regolarizzazione all'acquirente.



Descrizione: Il lotto 01b individuato per la vendita, comprende l'intera area costituita dalla unione delle unità immobiliari descritte in catasto al foglio 70 part. 41 sub 4, così come individuata nella planimetria della pagina precedente.

L'accesso carrabile e camionabile a tali aree avviene dal confine ovest direttamente dalla S.P. Belpasso/Catania e la Catania/Valcorrente, tramite servitù da istituire sulla part.lla sub 12 (esclusi aree a parcheggio e tettoia che non rientrano nella detta servitù). 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]. Tali accessi tuttavia non sono ad oggi idonei per il transito di mezzi pesanti ed è per tale motivo che si è prescritta la servitù di accesso tramite la part.lla sub 12.

La consistenza del lotto, meglio descritta nel seguito nei singoli fabbricati, prevede tre corpi tra loro collegati con destinazione produttiva (capannoni industriali), un fabbricato adibito a uffici e mensa spogliatoi, tre locali tecnici e tettoie.

Iscrizioni, trascrizioni, possesso e vincoli sugli immobili.

Sulle Iscrizioni, trascrizioni e vincoli sugli immobili, la verifica della situazione relativa agli immobili oggetto di stima è contenuta nella Relazione Notarile del 05.03.2018 redatta dall'avv. Sebastiano MESSINA, Notaio in Catania.

Deve dirsi che sul piazzale sub 12, dovrà essere istituita servitù di accesso a vantaggio della part.lla sub 4 (lotto 1b) solo per le aree necessarie a tale funzione che vanno dal cancello di ingresso alla attuale separazione esistente individuata dalle part.lle catastali.

Allo stesso tempo, deve dirsi che i locali del capannone produttivo sito a Piano Tayola c.da Barriera al fg. 70 Part. 41 Sub 4 – Lotto 1b, sono oggi in possesso [REDACTED] con contratto non opponibile alla procedura



Regolarità edilizia: Si richiama la ricostruzione di pag.11 della relazione di stima già depositata, 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 a confina a nord con stradella di pertinenza (sub 13), ad ovest con lotto 1a, ad est con il lotto 2 (Sub4) a sud con terreno di altra ditta.

Accessi: Come detto, 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. Detta part.lla 12 sarà gravata di servitù di accesso a favore del lotto 1b ovvero della part.lla sub 4. Il lotto inoltre prevede accessi indipendenti dalla stradella a monte, part.lla sub 13, accessi tuttavia che nelle attuali situazioni, non sono idonei al passaggio di mezzi pesanti.

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

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. 41 Sub 4 cat. D/7 R.C. €.96.580,00 piano T;

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

Capannone B - Fg.70 part. 110 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



RELAZIONE di STIMA IMMOBILI società

dazione - Integrazione

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

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

§ § §

Capannone C - Fg.70 part. III 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
- 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 linda.

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 industriali: 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):  $V_{\text{stima}} = \text{mq. } 4.250 \times €./\text{mq. } 380,00 = €. 1.615.000,00$

§ § §

Capannone B/C - Fg.70 part. 1a 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 
- 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



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

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): $V_{min} = mq. 3.890 \times €./mq. 400,00 = €. 1.556.000,00$

§ § §

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

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 1a.

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

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.

§ § §

Fabbricato M - Fg.70 part. 1^{ma} 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.

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 :



RELAZIONE di STIMA IMMOBILI società [REDACTED] in liquidazione - Integrazione

20

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

§ § §

Deposit Bobine P - 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 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

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

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. €/mq. $(370,00 + 359,00) / 2 = €/mq. 364,50$

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: €/mq. 364,50 - €/mq. 239,50 = €/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): $V_{imm.} = mq. 720 \times €/mq. 125,00 = €. 90.000,00$

Riportando l'elenco delle unità immobiliari del lotto di vendita 1, con le singole stime, si ottiene :

Capannone B - fg 70 part.41, sub 4, :	$V_{imm.} = €. 3.344.000,00$
Capannone C - fg 70 part.41, sub 4,	$V_{imm.} = €. 1.615.000,00$
Capannone B/C - fg 70 part.41, sub 4,	$V_{imm.} = €. 1.556.000,00$
Fabbricato M - fg 70 part 41, sub 4,	$V_{imm.} = €. 301.860,00$
Deposito Bobine P - fg 70 part 41, sub 4,	$V_{imm.} = €. 90.000,00$
Locale Tecnico Q - fg 70 part 41, sub 4, ed. pertinenziale	$V_{imm.} = €. 0$
Pensilina O - fg 70 part 41, sub 4, ed. pertinenziale	$V_{imm.} = €. 0$
Lotto 1b in totale sommando	€. 6.906.856,00



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



Stima Lotto 1b 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 FAEBRICATI
Comune Belpasso (A766/CT)
Foglio 70
Particella 41

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Foglio/Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Piatta	Rendita (Euro)	Rendita (Lire)	Indirizzo
1	70	41	1					C			
2	70	41	1					C			
3	70	41	2					C			
4	70	41	3					C			
5	70	41	4		D/7				96.580,60	187.044.957	CONTRADA BARRIERA, SN Piano T
6	70	41	5		D/7				20.226,00	54.535.157	CONTRADA BARRIERA, SN Piano S1-T + 1
7	70	41	6		D/7				15.670,00	30.341.261	CONTRADA BARRIERA, SN Piano T-1
8	70	41	7		D/7				28.482,00	55.923.560	CONTRADA BARRIERA, SN Piano T
9	70	41	8		D/7				20.431,00	58.923.411	CONTRADA BARRIERA, SN Piano T
10	70	41	9		A/10	U	7 anni		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 + 1
16	70	41	15		D/1				34,00	65.333	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 4 € 96.580 *1.05 *60 = € 6.084.540,00

Valore complessivo in base a rendita catastale € 6.084.840,00

Valore finale di stima Lotto 1b

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

$$(\text{€} 6.906.856,00 + \text{€} 6.084.840,00) / 2 = \text{€} 6.495.848,00 \text{ arrotondato a}$$

Valore Lotto 1b € 6.496.000



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



Conclusione

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

Lotto 1a

Capannoni con edifici e pertinenze sito in Belpasso, C.da Barriera, in catasto NCEU Fg.70 part. II 41 Sub 2, 8, 9, 10, 11, 12, 14 e p.153; sup. coperte da capannoni mq. 6.340,00 oltre mq. 1370 di uffici, mq. 26 portineria, mq. 200 tettoie e mq. 136 abit. custode

€ 2.501.000,00

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 1a

Capannoni con edifici e pertinenze sito in Belpasso, C.da Barriera, in catasto NCEU Fg.70 part. II 41 Sub 2, 8, 9, 10, 11, 12, 14; sup. coperte da capannoni mq. 6.340,00 oltre mq. 1370 di uffici, mq. 26 portineria, mq. 1.200 tettoie e mq. 136 abit. custode

€ 2.501.000,00 - €. 500.200,00 = € 2.000.800,00

Lotto 1b

Capannoni con edifici e pertinenze sito in Belpasso, C.da Barriera, in catasto NCEU Fg.70 part. II 41 Sub 4; sup. coperte da capannoni mq. 16.940,00 oltre mq. 702 di uffici e mensa, mq. 200 tettoie e mq. 740 di locali tecnici

€ 6.496.000,00

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 1b

Capannoni con edifici e pertinenze sito in Belpasso, C.da Barriera, in catasto NCEU Fg.70 part. II 41 Sub 4; sup. coperte da capannoni mq. 6.340,00 oltre mq. 702 di uffici e mensa, mq. 200 tettoie e mq. 740 di locali tecnici

€ 6.496.000,00 - €. 1.299.200,00 = € 5.196.800,00

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

Catania, lì 02.03.2020

Il Consulente

Dott. Ing. Alessandro Paternò Raddusa



RELAZIONE di STIMA IMMOBILI società [REDACTED] in liquidazione - Integrazione

24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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



Allegati già depositati nella procedura e richiamati nella presente relazione:

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.4 Visure e Mappe Catastali

ALL.5 Riferimenti OMI e indagini di mercato



