

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ILL.MO GIUDICE Dott. Federico Maida

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Procedura Fallimentare n.44/2019

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nei confronti di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.I. : Dott.Federico Maida
C.T.U. : Dott. Arch. Salvatore Infantino
Firmato digitalmente da
Salvatore Infantino
CN = Infantino Salvatore
O = Ordine Architetti di
Siracusa/930027800893
C = IT

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1) <u>Premessa</u>	
2) <u>Documentazione Acquisita</u>	
3) <u>Operazioni Peritali</u>	
4) <u>Relazione di stima lotto individuato</u>	
- I) <u>Individuazione dei Bene</u>	
- II a) <u>Descrizione del bene</u>	
- III) <u>Possesso del bene</u>	
- IV) <u>Formalità, Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente;</u>	
- V) <u>Formalità, Vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;</u>	
- VI) <u>Verifica e regolarità edilizia e urbanistica del bene;</u>	
- VII) <u>Irregolarità del bene</u>	
- VIII) <u>Verifica dell'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica</u>	
- IX) <u>Valutazione del bene (Giudizio di stima)</u>	
- X) <u>Valutazione del bene nel caso di quota indivisa</u>	

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ILL.MO GIUDICE Dott. Federico Maida

Oggetto: Proc. Fallimentare n.44/2019
Tribunale di Siracusa

Nei confronti [REDACTED]

1) Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Salvatore Infantino nato a Palazzolo Acreide il 24/10/1965, iscritto regolarmente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa con il n°269, con sede in Palazzolo Acreide (SR), Via San Sebastiano n.60 - P.IVA n. 01573930896, iscritto nell'albo dei CTU (consulenti tecnici d'ufficio) del Tribunale di Siracusa.

Avendo ricevuto l'incarico dal Curatore Fallimentare Avv. Girolamo Venturella chiedendo di valutare e stimare gli immobili seguenti:

- N.C.E.U. (fabbricati) F.43 part.IIIa n.2985 sub.18-19-20-21-22-23-24-25-26;
- N.C.T. (terreni) F. 80 part.IIIa n.6157;
- N.C.E.U. (fabbricati) F. 80 part.IIIa n.2233;
- N.C.T. (terreni) F. 80 part.IIIa n.5720;
- N.C.T. (terreni) F. 80 part.IIIa n.2820;
- N.C.T. (terreni) F. 80 part.IIIa n.3219;
- N.C.T. (terreni) F. 80 part.IIIa n.3222;
- N.C.T. (terreni) F. 80 part.IIIa n.3224;
- N.C.T. (terreni) F. 80 part.IIIa n.2990;
- N.C.E.U. (fabbricati) F.43 part.IIIa 2989.

Altresì di verificare se esistono altri beni intestati alla società fallita, oltre a quelli sopra elencati.

2) Documentazione Acquisita

Lo scrivente dopo aver acquisito, analizzato nel dettaglio la documentazione necessaria per espletare il suindicato incarico, in parte già presente nel fascicolo, in parte reperito dallo stesso CTU e riportato negli allegati seguenti:

- Documentazione Fotografica (All.1)
- Visure Catastali storiche (All.2)
- Planimetrie di rilievo (All.3);
- Copia della concessione edilizia n.175 pratica n. 103/2011 con elaborati progettuali (All.4);
- Certificati di destinazione urbanistica (All.5)
- Convenzione Urbanistica N.12783 Fasc.53613 Rep. Rogato Dottor Battista Giovanni notaio in Noto, il 17.05.2007 e registrato a Noto il 14.06.2007 al N.1238.
- Convenzione Urbanistica N.45824 di repertorio N.17728 di Raccolta, rogato Dottor Filippo Morello, Notaio in Ispica (GR) del 26.08.2011 e registrato a Modica in data 06.09.2011 al N.4252.

- Copia della Tav.3 del piano di lottizzazione denominato "Piano di Renzo" approvato con delibera n. 103 del 20/12/2006 dal Consiglio Comunale di Avola.

3) Operazioni Peritali

Il sottoscritto dopo aver ritirato ed esaminato la documentazione, insieme all'Avv. Girolamo Venturella (curatore fallimentare) **si incontrano nei luoghi il giorno 06/06/2025 ed il 18/07/2025** per espletare le operazioni peritali. Si reca precisamente in Avola (SR) Via Oriana Fallaci in presenza del Curatore Fallimentare, del collaboratore Ing. Vincenzo Infantino, si eseguono i rilievi fotografici, i riscontri metrici dello stato dei luoghi, prendendo nota in separato foglio, al fine di poter espletare la relazione di cui all'oggetto.

Le unità immobiliari oggetto della valutazione di stima sono i seguenti:

- N.C.E.U. (fabbricati) F.43 part.IIa n.2985 sub.18-19-20-21-22-23-24-25-26;
- N.C.T. (terreni) F. 80 part.IIa n.6157;
- N.C.E.U. (fabbricati) F. 80 part.IIa n.2233;
- N.C.T. (terreni) F. 80 part.IIa n.5720;
- N.C.T. (terreni) F. 80 part.IIa n.2820;
- N.C.T. (terreni) F. 80 part.IIa n.3219;
- N.C.T. (terreni) F. 80 part.IIa n.3222;
- N.C.T. (terreni) F. 80 part.IIa n.3224;
- N.C.T. (terreni) F. 80 part.IIa n.2990;
- N.C.E.U. (fabbricati) F.43 part.IIa 2989.

a) Le U.I.(unità immobiliari) site in Avola (SR), via Oriana Fallaci P.T. individuati in catasto con i seguenti n.ri

- F.43 part.IIa n.2985 sub.18 cat. (F/3);
- F.43 part.IIa n.2985 sub.19 cat. (F/3);
- F.43 part.IIa n.2985 sub.20 cat. (F/3);
- F.43 part.IIa n.2985 sub.21 cat. (F/3);
- F.43 part.IIa n.2985 sub.22 cat. (F/3);
- F.43 part.IIa n.2985 sub.23 cat. (F/3);
- F.43 part.IIa n.2985 sub.24 cat. (F/3);
- F.43 part.IIa n.2985 sub.25 cat. (F/3);
- F.43 part.IIa n.2985 sub.18 cat. (F/3).

Sono sistemati al piano terra di un complesso residenziale di recente costruzione, formato da locali commerciali, depositi, ambulatori medici, studi professionali ecc..., l'edificio è individuato nella Tav.3 del piano di lottizzazione denominato "Piano di Renzo" con la lettera "L1". Si trova ubicato all'interno della zona omogenea **Cs "Satura"** dello strumento urbanistico generale. Costruito nel rispetto della **C.E. (concessione edilizia) n. 79 pratica edilizia n.138/2007** rilasciata dal Comune di Avola in data 23/07/2007 intestata

La successiva n. 175 pratica n. 103/2011 rilasciata in data 23/09/2011. L'edificio all'esterno è completamente ultimato.

Il quartiere si trova nella periferia della città di Avola, in prossimità della circonvallazione, in **C.da Piano di Renzo**, è urbanizzato sono presenti piazze e strade regolarmente asfaltate, marciapiedi, aree a parcheggio e verde.

I locali oggetto della stima di cui sopra, all'interno sono grezzi, privi di finiture (pavimentazione, intonaci, impianti tecnologici), giustamente censiti in catasto nella categoria speciale **(F/3 - in corso di costruzione)**. Allo stato attuale le unità sono prive di muri di divisione, infatti l'unità distinta con il sub.18 è unita con il sub 19 e 20, formando un unico locale. L'U.I. distinta con il sub.21 è unita con i sub. 22 e 23. L'U.I. distinta con il sub.24 è unita con i sub. 25 e 26. Come si evince negli elaborati progettuali allegati alla C.E. n.175 del 23/09/2011 sono locali avente destinazione commerciale ovvero negozio, il progetto prevede un piccolo magazzino con annesso un servizio igienico. La struttura portante è costruita con travi e pilastri in cemento armato, quelle orizzontali sono a solaio misto in latero cemento dello spessore di cm 25/30. Le tamponature sono in muratura in mattoni di laterizio forati dello spessore di cm 25-30, all'esterno regolarmente intonacati.

Ogni singolo locale (U.I.) ha una forma rettangolare, una superficie lorda di circa mq 63,00, formato da un unico ambiente con accesso diretto dal portico antistante di uso esclusivo. Annessa all'U.I. vi è anche l'area di pertinenza di superficie pari a mq 37,50 circa, divisa in striscia a verde e parcheggio (in battuto di cls). La suindicata area è contigua al portico e alla via Oriana Fallaci.

Le coordinate GIS individuate con l'ausilio di Google maps, sono: 36.91540 N; 15.13155 E.

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- L'esatta corrispondenza dei dati catastali, la planimetria non è depositata all'Agenzia delle Entrate, in quanto le unità non sono ultimate.

- LA CONFORMITA' URBANISTICA.

Il fabbricato è conforme al titolo abilitativo.

b) L'immobile distinto in catasto al n.ro seguente:

F. 80 part.III n.6157 (Cat. uliveto cl.2 ha 00.87 reddito dom. 0,56 reddito agr. 0,36), trattasi di un piccolo lotto di terreno all'interno dell'aggregato urbano, di circa mq 87, confinante sud con la via Ugo Foscolo, da dove si accede tramite ampia apertura chiusa con cancello in ferro, a nord con la striscia di terreno distinta in catasto al F. 43 part.III n.2990 intestata al [REDACTED] ed ai lati con due fabbricati distinti in catasto rispettivamente al F. 80 part.III n.14338 e 6158, ubicata all'interno della zona omogenea "Bs di salvaguardia".

Le coordinate GIS individuate con l'ausilio di Google maps, sono: 36.914728 N; 15.13124 E.

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- L'esatta corrispondenza dei dati catastali.

c) Il fabbricato distinto in catasto al n.ro seguente:

F. 80 part.IIa n.2233 (cat. F/1 Consistenza 30 mq) ex part.IIa n.559 (cat. A/6 cl.2 vani 1,5), trattasi di un vecchio fabbricato disabitato e abbandonato, si trova in pessimo stato di conservazione pericolante e fatiscente, non è stato possibile eseguire il sopralluogo. Costruito probabilmente anteriormente all'anno 1967, ubicato lungo la via Ugo Foscolo al numero civico 85, sistemato all'interno dell'aggregato urbano di Avola, nella zona omogenea **"Bs di salvaguardia"**.

Le coordinate GIS individuate con l'ausilio di Google maps, sono: 36.91364 N; 15.13260 E.

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- L'esatta corrispondenza dei dati catastali:

la non esatta corrispondenza catastale, in quanto il fabbricato risulta censito come area urbana nella categoria catastale speciale (F/1), altresì dalla visura catastale si evince che il fabbricato è stato demolito in data 19/10/1999. Pertanto visto che lo stesso, non è stato mai realmente demolito, è necessario ripristinare il fabbricato all'Agenzia delle Entrate (catasto) nello stato di fatto in cui si trova oggi.

d) Il terreno distinto in catasto al n.ro seguente:

- F. 80 part.IIa n.5720 (qual. seminativo cl.2 Sup.21 reddito dom.0,09 agr.0,03). Trattasi di una traversa prolungamento di via Ungaretti, che si innesta nella via Ugo Foscolo, strada che connette il vecchio aggregato urbano di Avola con il nuovo quartiere, all'interno della zona omogenea **"Bs di salvaguardia"**.

Le coordinate GIS individuate con l'ausilio di Google maps, sono: 36.91379 N; 15.13240 E.

Lo scrivente attesta:

-L'esatta corrispondenza dei dati catastali:

La non esatta corrispondenza dei dati catastali, trattasi di strada e non seminativo.

-La non conformità urbanistica.

e) Il terreno distinto in catasto al n.ro seguente:

- F. 80 part.IIa n.2820 (qualità agrumeto 2 Sup. ha 00.30 reddito dom.1,49 agr.0,48).

Trattasi di un piccolo lotto di terreno, asfaltato destinato a parcheggio e inglobato all'interno della Piazza Alda Merini, di fronte ad un edificio pubblico, all'interno della zona omogenea **"F4 Parcheggio"**, individuato nella Tav.3 del piano di lottizzazione **"Piano di Renzo"** come spazio riservato all'Enel.

Le coordinate GIS individuate con l'ausilio di Google maps, sono: 36.91488 N; 15.13328 E.

-L'esatta corrispondenza dei dati catastali:

La non esatta corrispondenza dei dati catastali, trattasi di un parcheggio e non agrumeto.

-La non conformità urbanistica.

f) Il terreno distinto in catasto al n.ro seguente:

- **F. 80 part.IIa n.3219 (qual. agrumeto cl.2 Sup. ha 00.02 reddito dom.0,07 agr.0,03).**

Trattasi di un piccolissimo residuo di terreno, nella zona omogenea **Cs – “Satura”**

Le coordinate GIS individuate con l’ausilio di Google maps, sono: 36.915662 N; 15.133132

E.

Lo scrivente attesta:

L’esatta corrispondenza dei dati catastali.

g) Il terreno distinto in catasto al n.ro seguente:

- **F. 80 part.IIa n.3222 (qual. agrumeto cl.3 Sup. ha 00.01 reddito dom.0,02 agr.0,01).**

Trattasi di un piccolissimo residuo di terreno, nella zona omogenea **Cs – “Satura”**

Le coordinate GIS individuate con l’ausilio di Google maps, sono: 36.915837 N; 15.133326

E.

Lo scrivente attesta:

L’esatta corrispondenza dei dati catastali.

i) Il terreno distinto in catasto al n.ro seguente:

- **F. 80 part.IIa n.3224 (qual. agrumeto cl.3 Sup. ha 03.66 reddito dom.5,95 agr.5,48).**

Trattasi di un lotto di terreno, nella zona omogenea **Cs – “Satura”**

Le coordinate GIS individuate con l’ausilio di Google maps, sono: 36.915915 N; 15.133468

E.

Lo scrivente attesta:

L’esatta corrispondenza dei dati catastali.

l) Il terreno distinto in catasto al n.ro seguente:

- **F. 43 part.IIa n.2990 (Ente Urbano ha 22.03).**

Trattasi di una striscia di terreno stretta e lunga, confinante con l’aggregato urbano consolidato della città di Avola, individuato nella Tav.3 del piano di lottizzazione “Piano di Renzo” con la lettera **L2**, ubicato nella zona omogenea **Cs – “Satura”** asservito alla costruzione degli immobili di cui la C.E. (concessione edilizia) n.175 rilasciata dal Comune di Avola in data 27/09/2011.

Le coordinate GIS individuate con l’ausilio di Google maps, sono: 36.914800 N; 15.131342

E.

Lo scrivente attesta:

- **L’esatta corrispondenza dei dati catastali.**

- **La conformità urbanistica.**

n) Il terreno distinto in catasto al n.ro seguente:

- **F. 43 part.IIa n.2989 (Ente Urbano ha 33.87).**

Trattasi di un terreno, ubicato nella zona omogenea **Cs – “Satura”** individuato nel progetto di lottizzazione denominato Piano di Renzo “Area Pubblica 3”. Il terreno è recintato con muretti bassi e rete metallica, si accede da un lato da via Stretto Carcellita e dall’altro da via Cavalieri Vittorio Veneto, tramite cancelli in profilato di ferro chiusi con lucchetti a chiave, un lato confina con la rete ferroviaria. **Il suindicato terreno è stato ceduto gratuitamente al Comune di Avola (proprietario) in attuazione del piano di lottizzazione denominato “Piano di Renzo” e nel rispetto delle convenzioni urbanistiche seguenti:**

a) **Atto di convenzione urbanistica N.12783 Fasc. e N.53613 Rep. rogato Dott. Battista Giovanni, Notaio in Noto il 17.05.2007 e registrato a Noto il 14.06.2007 al N.1238 (allegato alla pratica edilizia N.138/2007 – C.E. N.79 del 23.07.2007);**

b) **Atto di convenzione urbanistica N.45824 di Repertorio e N.17728 di Raccolta, rogato dal Dott. Filippo Morello, Notaio in Ispica (RG) il 26/08/2011 e registrato a Modica il 06/09/2011 al N.4252.**

Le coordinate GIS individuate con l’ausilio di Google maps, sono: 36.916339 N; 15.130909 E.

Lo scrivente attesta:

- **L’esatta corrispondenza dei dati catastali. I dati catastali sono difformi, in quanto il terreno dovrebbe essere intestato al Comune di Avola (proprietario).**

- **La conformità urbanistica.**

In virtù delle convenzioni stipulate tra le parti, il terreno è di proprietà del Comune di Avola (SR).

4) Relazione di stima Lotto individuato "a"

- I) Il lotto individuato è un negozio (locale commerciale).
II) In corso di costruzione in Avola (SR), via Oriana Fallaci (**All.03 Planimetrie**).

Dati Catastali:

-F.43 part.IIa n.2985 sub.18 cat. (F/3) intestato

II a) Descrizione del bene:

Il locale di forma rettangolare di superficie lorda pari a mq 63,50, allo stato attuale è grezzo, privo di finiture (pavimentazione, intonaci, impianti tecnologici), di muri di divisione con l'U.I. distinta con il sub.19, in catasto nella categoria speciale (**F/3 - in corso di costruzione**). Come si evince negli elaborati progettuali allegati alla C.E. n.175 del 23/09/2011, il locale è destinato a negozio (locale commerciale). La struttura portante è costruita con travi e pilastri in cemento armato, quelle orizzontali sono a solaio misto in latero cemento dello spessore di cm 25/30. Le tamponature sono in muratura in mattoni di laterizio forati dello spessore di cm 25-30, all'esterno regolarmente intonacati.

III) Possesso del bene:

Il bene è in possesso giuridicamente del Curatore Fallimentare.

IV) Formalità vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuna

V) Formalità vincoli e oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Nessuna

VI) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

- LA CONFORMITA' URBANISTICA:

Il fabbricato è conforme al titolo abilitativo C.E. n.175 del 23/09/2011.

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- L'esatta corrispondenza dei dati catastali, la planimetria non è depositata all'Agenzia delle Entrate (catasto), in quanto le unità non sono ultimate.

VII) Verifica dell'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica:

L'unità immobiliare essendo un locale in corso di costruzione è privo di APE (attestazione di Prestazione Energetica).

VIII) Giudizio di stima

Considerato che l'unità è in corso di costruzione, si decide di procedere con un solo metodo di stima: quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo.

Stima in base al valore di mercato :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili,

aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i fabbricati ad uso commerciale ultimati, in Avola (SR), risultano assestanti su un valore medio di $V_s = \text{€} . 1100/\text{metroquadro}$, considerato che il locale risulta non finito si dimezza il valore $V_s = \text{€} . 550/\text{mq}$

Valore Medio della Superficie Lorda :

V_s

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :

S_i

CONTEGGI PLANOVOLUMETRICI

Superficie Lorda P.T. negozio:

= 63,50 mq

Superficie lorda portico :

= 19,68 mq

Area di pertinenza (verde e parcheggio):

= 32,85 mq

- Superficie Lorda Coperta

mq.

63,50

$$V_{m1} = V_s \times S_i =$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} . 550,00 \times 63,50) = \text{€} . 34.925,00 \text{ (negozio)}$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} . 250,00 \times 19,68) = \text{€} . 4.920,00 \text{ (portico)}$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} . 50,00 \times 32,85) = \text{€} . 1.642,50 \text{ (area di pertinenza)}$$

Sommano

€ . 41.487,50

X) Quote indivise

Nessuna quota

5) Relazione di stima Lotto individuato "b"

- I) Il lotto individuato è un negozio (locale commerciale).
II) In corso di costruzione in Avola (SR), via Oriana Fallaci (**All.03 Planimetrie**).

Dati Catastali:

-F.43 part.IIa n.2985 sub.19 cat. (F/3) intestato

II a) Descrizione del bene:

Il locale di forma rettangolare di superficie lorda pari a mq 60,74, allo stato attuale è grezzo, privo di finiture (pavimentazione, intonaci, impianti tecnologici), di muri di divisione con l'U.I. distinte con il sub.18 da un lato e n.20 dall'altro, in catasto nella categoria speciale (**F/3 - in corso di costruzione**). Come si evince negli elaborati progettuali allegati alla C.E. n.175 del 23/09/2011, il locale è destinato a negozio (locale commerciale). La struttura portante è costruita con travi e pilastri in cemento armato, quelle orizzontali sono a solaio misto in latero cemento dello spessore di cm 25/30. Le tamponature sono in muratura in mattoni di laterizio forati dello spessore di cm 25-30, all'esterno regolarmente intonacati.

III) Possesso del bene:

Il bene è in possesso giuridicamente del Curatore Fallimentare.

IV) Formalità vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuna

V) Formalità vincoli e oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Nessuna

VI) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

- LA CONFORMITA' URBANISTICA:

Il fabbricato è conforme al titolo abilitativo C.E. n.175 del 23/09/2011.

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- **L'esatta corrispondenza dei dati catastali, la planimetria non è depositata all'Agenzia delle Entrate, in quanto le unità non sono ultimate.**

VII) Verifica dell'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica:

L'unità immobiliare essendo un locale in corso di costruzione è privo di APE (attestazione di Prestazione Energetica).

VIII) Giudizio di stima

Considerato che l'unità è in corso di costruzione, si decide di procedere con un solo metodo di stima: quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo.

Stima in base al valore di mercato :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili,

aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i fabbricati ad uso commerciale ultimati, in Avola (SR), risultano assestanti su un valore medio di $V_s = €.$ 1100/metroquadro, considerato che il locale risulta non finito si dimezza il valore $V_s = €.$ 550/mq

Valore Medio della Superficie Lorda :

V_s

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :

S_i

CONTEGGI PLANOVOLUMETRICI

Superficie Lorda P.T. negozio:

= 60,74 mq

Superficie lorda portico :

= 19,77 mq

Area di pertinenza (verde e parcheggio):

= 37,68 mq

- Superficie Lorda Coperta

mq.

60,74

$$V_{m1} = V_s \times S_i =$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (€. 550,00 \times 60,74) = €. 33.407,00 \text{ (negozio)}$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (€. 250,00 \times 19,77) = €. 4.942,50 \text{ (portico)}$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (€. 50,00 \times 37,68) = €. 1.884,00 \text{ (area di pertinenza)}$$

Sommano

€. 40.233,50

X) Quote indivise

Nessuna quota

6) Relazione di stima Lotto individuato "C"

I) Il lotto individuato è un negozio (locale commerciale).

II) In corso di costruzione in Avola (SR), via Oriana Fallaci (**All.03 Planimetrie**).

Dati Catastali:

-F.43 part.IIa n.2985 sub.20 cat. (F/3) intestato

II a) Descrizione del bene:

Il locale di forma rettangolare di superficie lorda pari a mq 63,19, allo stato attuale è grezzo, privo di finiture (pavimentazione, intonaci, impianti tecnologici), di muri di divisione con l'U.I. distinta con il sub.19, in catasto nella categoria speciale (**F/3 - in corso di costruzione**). Come si evince negli elaborati progettuali allegati alla C.E. n.175 del 23/09/2011, il locale è destinato a negozio (locale commerciale). La struttura portante è costruita con travi e pilastri in cemento armato, quelle orizzontali sono a solaio misto in latero cemento dello spessore di cm 25/30. Le tamponature sono in muratura in mattoni di laterizio forati dello spessore di cm 25-30, all'esterno regolarmente intonacati.

III) Possesso del bene:

Il bene è in possesso giuridicamente del Curatore Fallimentare.

IV) Formalità vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuna

V) Formalità vincoli e oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Nessuna

VI) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

- LA CONFORMITÀ URBANISTICA:

Il fabbricato è conforme al titolo abilitativo C.E. n.175 del 23/09/2011.

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- L'esatta corrispondenza dei dati catastali, la planimetria non è depositata all'Agenzia delle Entrate (catasto), in quanto le unità non sono ultimate.

VII) Verifica dell'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica:

L'unità immobiliare essendo un locale in corso di costruzione è privo di APE (attestazione di Prestazione Energetica).

VIII) Giudizio di stima

Considerato che l'unità è in corso di costruzione, si decide di procedere con un solo metodo di stima: quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo.

Stima in base al valore di mercato :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili,

aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per fabbricati ad uso commerciale ultimati, in Avola (SR), risultano assestanti su un valore medio di $V_s = €.$ 1100/metroquadro, considerato che il locale risulta non finito si dimezza il valore $V_s = €.$ 550/mq

Valore Medio della Superficie Lorda :

V_s

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :

S_i

CONTEGGI PLANO VOLUMETRICI

Superficie Lorda P.T. negozio:	= 63,19 mq
Superficie lorda portico :	= 19,19 mq
Area di pertinenza (verde e parcheggio):	= 37,81 mq

Superficie Lorda Coperta mq. 63,19

$$V_{m1} = V_s \times S_i =$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (€.$$
 550,00 $\times$ 63,19 $) = €.$ 34.754,50 (negozio)

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (€.$$
 250,00 $\times$ 19,19 $) = €.$ 4.797,50 (portico)

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (€.$$
 50,00 $\times$ 37,81 $) = €.$ 1.890,50 (area di pertinenza)

Sommano €. 41.442,50

X) Quote indivise

Nessuna quota

7) Relazione di stima Lotto individuato "d"

I) Il lotto individuato è un negozio (locale commerciale)

II) in corso di costruzione in Avola (SR), via Oriana Fallaci (**All.03 Planimetrie**).

Dati Catastali:

-F.43 part.IIa n.2985 sub.21 cat. (F/3) intestato

II a) Descrizione del bene:

Il locale di forma rettangolare di superficie lorda pari a mq 63,50, allo stato attuale è grezzo, privo di finiture (pavimentazione, intonaci, impianti tecnologici), di muri di divisione con l'U.I. distinta con il sub. 22, in catasto nella categoria speciale (**F/3 - in corso di costruzione**). Come si evince negli elaborati progettuali allegati alla C.E. n.175 del 23/09/2011, il locale è destinato a negozio (locale commerciale). La struttura portante è costruita con travi e pilastri in cemento armato, quelle orizzontali sono a solaio misto in latero cemento dello spessore di cm 25/30. Le tamponature sono in muratura in mattoni di laterizio forati dello spessore di cm 25-30, all'esterno regolarmente intonacati.

III) Possesso del bene:

Il bene è in possesso giuridicamente del Curatore Fallimentare.

IV) Formalità vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuna

V) Formalità vincoli e oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Nessuna

VI) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

- LA CONFORMITA' URBANISTICA:

Il fabbricato è conforme al titolo abilitativo C.E. n.175 del 23/09/2011.

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- L'esatta corrispondenza dei dati catastali, la planimetria non è depositata all'Agenzia delle Entrate, in quanto le unità non sono ultimate.

VII) Verifica dell'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica:

L'unità immobiliare essendo un locale in corso di costruzione è privo di APE (attestazione di Prestazione Energetica).

VIII) Giudizio di stima

Considerato che l'unità è in corso di costruzione, si decide di procedere con un solo metodo di stima: quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo.

Stima in base al valore di mercato :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili,

aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i fabbricati ad uso commerciale ultimati, in Avola (SR), risultano assestanti su un valore medio di $V_s = \text{€} . 1100/\text{metroquadro}$, considerato che il locale risulta non finito si dimezza il valore $V_s = \text{€} . 550/\text{mq}$

Valore Medio della Superficie Lorda :

V_s

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :

S_i

CONTEGGI PLANOVOLUMETRICI

Superficie Lorda P.T. negozio:

= 63,50 mq

Superficie lorda portico :

= 20,05 mq

Area di pertinenza (verde e parcheggio):

= 37,88 mq

- Superficie Lorda Coperta mq. 63,50

$$V_{m1} = V_s \times S_i =$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} . 550,00 \times 63,50) = \text{€} . 34.925,00 \text{ (negozio)}$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} . 250,00 \times 20,05) = \text{€} . 5.012,50 \text{ (portico)}$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} . 50,00 \times 37,88) = \text{€} . 1.894,00 \text{ (area di pertinenza)}$$

Sommano

€ . 41.831,50

X) Quote indivise

Nessuna quota

8) Relazione di stima Lotto individuato "e"

I) Il lotto individuato è un negozio (locale commerciale)

II) in corso di costruzione in Avola (SR), via Oriana Fallaci (All.03 Planimetrie**).**

Dati Catastali:

-F.43 part.III n.2985 sub.22 cat. (F/3) intestata

II a) Descrizione del bene:

Il locale di forma rettangolare di superficie lorda pari a mq 60,74, allo stato attuale è grezzo, privo di finiture (pavimentazione, intonaci, impianti tecnologici), di muri di divisione con l'U.I. distinte con il sub.21 da un lato e n.23 dall'altro, in catasto nella categoria speciale (**F/3 - in corso di costruzione**). Come si evince negli elaborati progettuali allegati alla C.E. n.175 del 23/09/2011, il locale è destinato a negozio (locale commerciale). La struttura portante è costruita con travi e pilastri in cemento armato, quelle orizzontali sono a solaio misto in latero cemento dello spessore di cm 25/30. Le tamponature sono in muratura in mattoni di laterizio forati dello spessore di cm 25-30, all'esterno regolarmente intonacati.

III) Possesso del bene:

Il bene è in possesso giuridico del Curatore Fallimentare.

IV) Formalità vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuna

V) Formalità vincoli e oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Nessuna

VI) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

- LA CONFORMITA' URBANISTICA:

Il fabbricato è conforme al titolo abilitativo C.E. n.175 del 23/09/2011.

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- L'esatta corrispondenza dei dati catastali, la planimetria non è depositata all'Agenzia delle Entrate, in quanto le unità non sono ultimate.

VII) Verifica dell'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica:

L'unità immobiliare essendo un locale in corso di costruzione è privo di APE (attestazione di Prestazione Energetica).

VIII) Giudizio di stima

Considerato che l'unità è in corso di costruzione, si decide di procedere con un solo metodo di stima: quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo.

Stima in base al valore di mercato :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili,

aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i fabbricati ad uso commerciale ultimati, in Avola (SR), risultano assestanti su un valore medio di $V_s = \text{€} . 1100/\text{metroquadro}$, considerato che il locale risulta non finito si dimezza il valore $V_s = \text{€} . 550/\text{mq}$

Valore Medio della Superficie Lorda :

V_s

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :

S_i

CONTEGGI PLANOVOLUMETRICI

Superficie Lorda P.T. negozio:

= 60,74 mq

Superficie lorda portico :

= 19,73 mq

Area di pertinenza (verde e parcheggio):

= 37,68 mq

Superficie Lorda Coperta mq. 60,74

$$V_{m1} = V_s \times S_i =$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} . 550,00 \times 60,74) = \text{€} . 33.407,00 \text{ (negozio)}$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} . 250,00 \times 19,73) = \text{€} . 4.942,50 \text{ (portico)}$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} . 50,00 \times 37,68) = \text{€} . 1.884,00 \text{ (area di pertinenza)}$$

Sommano € . 40.233,50

X) Quote indivise

Nessuna quota

9) Relazione di stima Lotto individuato "f"

I) Il lotto individuato è un negozio (locale commerciale)

II) in corso di costruzione in Avola (SR), via Oriana Fallaci (All.03 Planimetrie**).**

Dati Catastali:

-F.43 part.IIa n.2985 sub.23 cat. (F/3) intestata

II a) Descrizione del bene:

Il locale di forma rettangolare di superficie lorda pari a mq 63,19, allo stato attuale è grezzo, privo di finiture (pavimentazione, intonaci, impianti tecnologici), di muri di divisione con l'U.I. distinta con il sub.22 dall'altro, in catasto nella categoria speciale (**F/3 - in corso di costruzione**). Come si evince negli elaborati progettuali allegati alla C.E. n.175 del 23/09/2011, il locale è destinato a negozio (locale commerciale). La struttura portante è costruita con travi e pilastri in cemento armato, quelle orizzontali sono a solaio misto in latero cemento dello spessore di cm 25/30. Le tamponature sono in muratura in mattoni di laterizio forati dello spessore di cm 25-30, all'esterno regolarmente intonacati.

III) Possesso del bene:

Il bene è in possesso giuridicamente del Curatore Fallimentare.

IV) Formalità vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuna

V) Formalità vincoli e oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Nessuna

VI) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

- LA CONFORMITA' URBANISTICA:

Il fabbricato è conforme al titolo abilitativo C.E. n.175 del 23/09/2011.

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- L'esatta corrispondenza dei dati catastali, la planimetria non è depositata all'Agenzia delle Entrate, in quanto le unità non sono ultimate.

VII) Verifica dell'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica:

L'unità immobiliare essendo un locale in corso di costruzione è privo di APE (attestazione di Prestazione Energetica).

VIII) Giudizio di stima

Considerato che l'unità è in corso di costruzione, si decide di procedere con un solo metodo di stima: quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo.

Stima in base al valore di mercato :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili,

aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i fabbricati ad uso commerciale ultimati, in Avola (SR), risultano assestanti su un valore medio di $V_s = \text{€} \cdot 1100/\text{metroquadro}$, considerato che il locale risulta non finito si dimezza il valore $V_s = \text{€} \cdot 550/\text{mq}$

Valore Medio della Superficie Lorda :

V_s

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :

S_i

CONTEGGI PLANOVOLUMETRICI

Superficie Lorda P.T. negozio:

= 63,19 mq

Superficie lorda portico :

= 19,59 mq

Area di pertinenza (verde e parcheggio):

= 33,12 mq

Superficie Lorda Coperta

mq.

63,19

$$V_{m1} = V_s \times S_i =$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} \cdot 550,00 \times 63,19) = \text{€} \cdot 34.754,50 \text{ (negozio)}$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} \cdot 250,00 \times 19,59) = \text{€} \cdot 4.897,50 \text{ (portico)}$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} \cdot 50,00 \times 33,12) = \text{€} \cdot 1.656,00 \text{ (area di pertinenza)}$$

Sommano

€. 41.308,00

X) Quote indivise

Nessuna quota

10) Relazione di stima Lotto individuato "g"

I) Il lotto individuato è un negozio (locale commerciale).

II) In corso di costruzione in Avola (SR), via Oriana Fallaci (**All.03 Planimetrie**).

Dati Catastali:

-F.43 part.IIa n.2985 sub.24 cat. (F/3) intestato

II a) Descrizione del bene:

Il locale di forma rettangolare di superficie lorda pari a mq 63,50, allo stato attuale è grezzo, privo di finiture (pavimentazione, intonaci, impianti tecnologici), di muri di divisione con l'U.I. distinta con il sub.25, in catasto nella categoria speciale (**F/3 - in corso di costruzione**). Come si evince negli elaborati progettuali allegati alla C.E. n.175 del 23/09/2011, il locale è destinato a negozio (locale commerciale). La struttura portante è costruita con travi e pilastri in cemento armato, quelle orizzontali sono a solaio misto in latero cemento dello spessore di cm 25/30. Le tamponature sono in muratura in mattoni di laterizio forati dello spessore di cm 25-30, all'esterno regolarmente intonacati.

III) Possesso del bene:

Il bene è in possesso giuridico del Curatore Fallimentare.

IV) Formalità vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuna

V) Formalità vincoli e oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Nessuna

VI) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

- LA CONFORMITA' URBANISTICA:

Il fabbricato è conforme al titolo abilitativo C.E. n.175 del 23/09/2011.

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- L'esatta corrispondenza dei dati catastali, la planimetria non è depositata all'Agenzia delle Entrate, in quanto le unità non sono ultimate.

VII) Verifica dell'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica:

L'unità immobiliare essendo un locale in corso di costruzione è privo di APE (attestazione di Prestazione Energetica).

VIII) Giudizio di stima

Considerato che l'unità è in corso di costruzione, si decide di procedere con un solo metodo di stima: quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo.

Stima in base al valore di mercato :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili,

aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i fabbricati ad uso commerciale ultimati, in Avola (SR), risultano assestanti su un valore medio di $V_s = \text{€} . 1100/\text{metroquadro}$, considerato che il locale risulta non finito si dimezza il valore $V_s = \text{€} . 550/\text{mq}$

Valore Medio della Superficie Lorda :

V_s

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :

S_i

CONTEGGI PLANO VOLUMETRICI

Superficie Lorda P.T. negozio:

= 63,50 mq

Superficie lorda portico :

= 20,20 mq

Area di pertinenza (verde e parcheggio):

= 32,85 mq

Superficie Lorda Coperta

mq.

63,50

$$V_{m1} = V_s \times S_i =$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} . 550,00 \times 63,50) = \text{€} . 34.925,00 \text{ (negozio)}$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} . 250,00 \times 20,20) = \text{€} . 5.050,00 \text{ (portico)}$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} . 50,00 \times 32,85) = \text{€} . 1.642,50 \text{ (area di pertinenza)}$$

Sommano

€ . 41.617,50

X) Quote indivise

Nessuna quota

11) Relazione di stima Lotto individuato "h"

I) Il lotto individuato è un negozio (locale commerciale).

II) In corso di costruzione in Avola (SR), via Oriana Fallaci (**All.03 Planimetrie**).

Dati Catastali:

-F.43 part.IIa n.2985 sub.25 cat. (F/3) intestato

II a) Descrizione del bene:

Il locale di forma rettangolare di superficie lorda pari a mq 63,81, allo stato attuale è grezzo, privo di finiture (pavimentazione, intonaci, impianti tecnologici), di muri di divisione con l'U.I. distinte con il sub.24 da un lato e n.26 dall'altro, in catasto nella categoria speciale (**F/3 - in corso di costruzione**). Come si evince negli elaborati progettuali allegati alla C.E. n.175 del 23/09/2011, il locale è destinato a negozio (locale commerciale). La struttura portante è costruita con travi e pilastri in cemento armato, quelle orizzontali sono a solaio misto in latero cemento dello spessore di cm 25/30. Le tamponature sono in muratura in mattoni di laterizio forati dello spessore di cm 25-30, all'esterno regolarmente intonacati.

III) Possesso del bene:

Il bene è in possesso giuridico del Curatore Fallimentare.

IV) Formalità vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuna

V) Formalità vincoli e oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Nessuna

VI) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

- LA CONFORMITA' URBANISTICA:

Il fabbricato è conforme al titolo abilitativo C.E. n.175 del 23/09/2011.

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- **L'esatta corrispondenza dei dati catastali, la planimetria non è depositata all'Agenzia delle Entrate, in quanto le unità non sono ultimate.**

VII) Verifica dell'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica:

L'unità immobiliare essendo un locale in corso di costruzione è privo di APE (attestazione di Prestazione Energetica).

VIII) Giudizio di stima

Considerato che l'unità è in corso di costruzione, si decide di procedere con un solo metodo di stima: quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo.

Stima in base al valore di mercato :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili,

aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i fabbricati ad uso commerciale ultimati, in Avola (SR), risultano assestanti su un valore medio di $V_s = €.$ 1100/metroquadro, considerato che il locale risulta non finito si dimezza il valore $V_s = €.$ 550/mq

Valore Medio della Superficie Lorda :

V_s

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :

S_i

CONTEGGI PLANOVOLUMETRICI

Superficie Lorda P.T. negozio:

= 63,81 mq

Superficie lorda portico :

= 20,05 mq

Area di pertinenza (verde e parcheggio):

= 37,68 mq

- Superficie Lorda Coperta mq. 63,81

$$V_{m1} = V_s \times S_i =$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (€. 550,00 \times 63,81) = €. 35.095,50 \text{ (negozio)}$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (€. 250,00 \times 20,05) = €. 5.012,50 \text{ (portico)}$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (€. 50,00 \times 37,68) = €. 1.884,00 \text{ (area di pertinenza)}$$

Sommano

€. 41.992,00

X) Quote indivise

Nessuna quota

12) Relazione di stima Lotto individuato "i"

- I) Il lotto individuato è un negozio (locale commerciale).
II) In corso di costruzione in Avola (SR), via Oriana Fallaci (**All.03 Planimetrie**).

Dati Catastali:

-F.43 part.IIa n.2985 sub.26 cat. (F/3) intestato

II a) Descrizione del bene:

Il locale di forma rettangolare di superficie lorda pari a mq 63,19, allo stato attuale è grezzo, privo di finiture (pavimentazione, intonaci, impianti tecnologici), di muri di divisione con l'U.I. distinta con il sub.25, in catasto nella categoria speciale (**F/3 - in corso di costruzione**). Come si evince negli elaborati progettuali allegati alla C.E. n.175 del 23/09/2011, il locale è destinato a negozio (locale commerciale). La struttura portante è costruita con travi e pilastri in cemento armato, quelle orizzontali sono a solaio misto in latero cemento dello spessore di cm 25/30. Le tamponature sono in muratura in mattoni di laterizio forati dello spessore di cm 25-30, all'esterno regolarmente intonacati.

III) Possesso del bene:

Il bene è in possesso giuridico del Curatore Fallimentare.

IV) Formalità vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuna

V) Formalità vincoli e oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Nessuna

VI) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

- LA CONFORMITA' URBANISTICA:

Il fabbricato è conforme al titolo abilitativo C.E. n.175 del 23/09/2011.

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- L'esatta corrispondenza dei dati catastali, la planimetria non è depositata all'Agenzia delle Entrate, in quanto le unità non sono ultimate.

VII) Verifica dell'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica:

L'unità immobiliare essendo un locale in corso di costruzione è privo di APE (attestazione di Prestazione Energetica).

VIII) Giudizio di stima

Considerato che l'unità è in corso di costruzione, si decide di procedere con un solo metodo di stima: quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo.

- Stima in base al valore di mercato :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili,

aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i fabbricati ad uso commerciale ultimati, in Avola (SR), risultano assestanti su un valore medio di $V_s = \text{€} . 1100/\text{metroquadro}$, considerato che il locale risulta non finito si dimezza il valore $V_s = \text{€} . 550/\text{mq}$

Valore Medio della Superficie Lorda :

V_s

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :

S_i

CONTEGGI PLANOVOLUMETRICI

Superficie Lorda P.T. negozio:

= 63,19 mq

Superficie lorda portico :

= 19,95 mq

Area di pertinenza (verde e parcheggio):

= 37,32 mq

- Superficie Lorda Coperta mq. 63,19

$$V_{m1} = V_s \times S_i =$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} . 550,00 \times 63,19) = \text{€} . 34.754,50 \text{ (negoziò)}$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} . 250,00 \times 19,95) = \text{€} . 4.987,50 \text{ (portico)}$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} . 50,00 \times 37,32) = \text{€} . 1.866,00 \text{ (area di pertinenza)}$$

Sommano

€ . 41.608,00

X) Quote indivise

Nessuna quota

13) Relazione di stima Lotto individuato "I"

I) Il lotto individuato è un terreno (qualità Uliveto).

II) Avola (SR) via Ugo Foscolo.

Dati Catastali:

-F. 80 part.IIa n.6157 (Cat. uliveto cl.2 ha 00.87 reddito dom. 0,56 reddito agr. 0,36), intestato

II a) Descrizione del bene:

Trattasi di un piccolo lotto di terreno edificabile all'interno dell'aggregato urbano, di circa mq 87, confinante sud con la via Ugo Foscolo, da dove si accede tramite ampia apertura chiusa con cancello in ferro, a nord con la striscia di terreno distinta in catasto al F. 43 part.IIa 2990 intestata [redacted] ed ai lati con due fabbricati distinti in catasto rispettivamente al F. 80 part.IIe n.14338 e 6158, ubicata all'interno della zona omogenea "**Bs di salvaguardia**".

III) Possesso del bene:

Il bene è in possesso giuridico del Curatore Fallimentare.

IV) Formalità vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuna

V) Formalità vincoli e oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Nessuna

VI) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

- LA CONFORMITÀ URBANISTICA:

No

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- **L'esatta corrispondenza dei dati catastali.**

VII) Giudizio di stima

Si decide di procedere con un solo metodo di stima: quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo.

- Stima in base al valore di mercato :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per piccoli lotti residuali di terreno edificabile in Avola (SR) via Foscolo, risultano assestanti su un valore medio di $V_s = \text{€} . 80/\text{metroquadro}$.

Valore Medio della Superficie Lorda :

V_s

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso : S_i

CONTEGGI PLANOVOLUMETRICI

Superficie Lorda = 87,00 mq

Superficie Lorda Coperta

mq. 87,00

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} 80,00 \times 87,00) = \text{€} 6.960,00$$

X) Quote indivise

Nessuna quota

14) Relazione di stima Lotto individuato "m"

I) Il lotto individuato è un ex fabbricato rurale, fatiscente e pericolante.

II) Avola (SR) via Ugo Foscolo n.85.

Dati Catastali:

- F. 80 part.IIa n.2233 (cat. F/1 Consistenza 30 mq) ex part.IIa n.559 (cat. A/6 cl.2 vani 1,5).

II a) Descrizione del bene:

trattasi di un vecchio fabbricato disabitato e abbandonato, si trova in pessimo stato di conservazione pericolante e fatiscente, non è stato possibile eseguire il sopralluogo. Costruito probabilmente anteriormente all'anno 1967, ubicato lungo la via Ugo Foscolo al numero civico 85, sistemato all'interno dell'aggregato urbano di Avola, nella zona omogenea "Bs di salvaguardia".

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- L'esatta corrispondenza dei dati catastali:

la non esatta corrispondenza catastale, in quanto il fabbricato risulta censito come area urbana nella categoria catastale speciale (F/1), altresì dalla visura catastale si evince che il fabbricato è stato demolito in data 19/10/1999. Pertanto visto che lo stesso, non è stato mai realmente demolito, è necessario ripristinare il fabbricato all'Agenzia delle Entrate (catasto) nello stato di fatto in cui si trova oggi.

III) Possesso del bene:

Il bene è in possesso giuridico del Curatore Fallimentare.

IV) Formalità vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuna

V) Formalità vincoli e oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Nessuna

VI) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

- LA CONFORMITA' URBANISTICA:

Trattasi di un fabbricato costruito anteriormente all'anno 1967

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- L'esatta corrispondenza dei dati catastali.

VII) Giudizio di stima

Si decide di procedere con un solo metodo di stima: quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo.

- Stima in base al valore di mercato :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per fabbricati in Avola (SR) via Foscolo, risultano assestanti su un valore medio di $V_s = \text{€} 300/\text{metroquadro}$.

Valore Medio della Superficie Lorda :

V_s

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :

S_i

CONTEGGI PLANOVOLUMETRICI

Superficie Lorda

= 30,00 mq

Superficie Lorda Coperta

mq.

30,00

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} 300,00 \times 30,00) = \text{€} 9.000,00$$

15) Relazione di stima Lotto individuato "n"

I) Il lotto individuato è una striscia di terreno (qualità seminativo).

II) Avola (SR) via Ugo Foscolo.

Dati Catastali:

- F. 80 part.IIa n.5720 (qual. seminativo cl.2 Sup.21 reddito dom.0,09 agr.0,03).

II a) Descrizione del bene:

Trattasi di una traversa prolungamento di via Ungaretti, che si innesta nella via Ugo Foscolo, strada che connette il vecchio aggregato urbano di Avola con il nuovo quartiere, all'interno della zona omogenea "Bs di salvaguardia".

III) Possesso del bene:

Il bene è in possesso giuridico del Curatore Fallimentare.

IV) Formalità vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuna

V) Formalità vincoli e oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Nessuna

VI) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

- LA CONFORMITA' URBANISTICA:

No

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- La non esatta corrispondenza dei dati catastali. Trattasi di una strada (Via Ungaretti).

VII) Giudizio di stima

Si decide di procedere con un solo metodo di stima: quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo.

- Stima in base al valore di mercato :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per fabbricati in Avola (SR) via Foscolo, risultano assestanti su un valore medio di $V_s = \text{€} 50/\text{metroquadro}$.

Valore Medio della Superficie Lorda :

V_s

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :

S_i

CONTEGGI PLANO VOLUMETRICI

Superficie Lorda

= 21,00 mq



Superficie Lorda Coperta



mq. 21,00

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} 21,00 \times 50,00) = \text{€} 1.050,00$$



16) Relazione di stima Lotto individuato "o"

I) Il lotto individuato è un residuo di terreno (qualità agrumeto).

II) Avola (SR) piazza Alda Merini.

Dati Catastali:

-F. 80 part.IIa n.2820 (qualità agrumeto 2 Sup. ha 00.30 reddito dom.1,49 agr.0,48).

II a) Descrizione del bene:

Trattasi di un piccolo lotto di terreno, oggi asfaltato destinato a parcheggio e inglobato all'interno della Piazza Alda Merini, di fronte ad un edificio pubblico, all'interno della zona omogenea "F4 Parcheggio".

III) Possesso del bene:

Il bene è in possesso giuridico del Curatore Fallimentare.

IV) Formalità vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuna

V) Formalità vincoli e oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Nessuna

VI) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

- LA CONFORMITA' URBANISTICA:

No

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- La non esatta corrispondenza dei dati catastali, trattasi di un parcheggio e non agrumeto.

VII) Giudizio di stima

Si decide di procedere con un solo metodo di stima: quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo.

- Stima in base al valore di mercato :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per fabbricati in Avola (SR) via Foscolo, risultano assestanti su un valore medio di $V_s = €$. 50/metroquadro.

Valore Medio della Superficie Lorda :

V_s

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :

S_i

CONTEGGI PLANOVOLUMETRICI

Superficie Lorda

= 30,00 mq



Superficie Lorda Coperta



mq. 30,00

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€}. 30,00 \times 50,00) = \text{€}. 1.500,00$$



17) Relazione di stima Lotto individuato "q"

I) Il lotto individuato è un piccolo lotto di terreno (qualità agrumeto).

II) Avola (SR) C.da Piano di Renzo.

Dati Catastali:

-F. 80 part.IIIa n.3219 (qual. agrumeto cl.2 Sup. ha 00.02 reddito dom.0,07 agr.0,03).

II a) Descrizione del bene:

Trattasi di un piccolissimo residuo di terreno, nella zona omogenea Cs – "Satura"

III) Possesso del bene:

Il bene è in possesso giuridico del Curatore Fallimentare.

IV) Formalità vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuna

V) Formalità vincoli e oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Nessuna

VI) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

- LA CONFORMITA' URBANISTICA:

No

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- L'esatta corrispondenza dei dati catastali.

VII) Giudizio di stima

Si decide di procedere con un solo metodo di stima: quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo.

Stima in base al valore di mercato :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per terreni edificabili in Avola (SR) C.da Piano di Renzo, risultano assestanti su un valore medio di $V_s = \text{€} . 150/\text{metroquadro}$.

Valore Medio della Superficie Lorda :

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :

V_s

S_i

CONTEGGI PLANOVOLUMETRICI

Superficie Lorda

= 2,00 mq

Superficie Lorda Coperta

mq. 2

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} 2,00 \times 150,00) = \text{€} 300,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

18) Relazione di stima Lotto individuato "r"

I) Il lotto individuato è un piccolo lotto di terreno (qualità agrumeto).

II) Avola (SR) C.da Piano di Renzo.

Dati Catastali:

-F. 80 part.IIa n.3222 (qual. agrumeto cl.3 Sup. ha 00.01 reddito dom.0,02 agr.0,01).

II a) Descrizione del bene:

Trattasi di un piccolissimo residuo di terreno, nella zona omogenea Cs – "Satura"

III) Possesso del bene:

Il bene è in possesso giuridico del Curatore Fallimentare.

IV) Formalità vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuna

V) Formalità vincoli e oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Nessuna

VI) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

- LA CONFORMITA' URBANISTICA:

No

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- L'esatta corrispondenza dei dati catastali.

VII) Giudizio di stima

Si decide di procedere con un solo metodo di stima: quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo.

- Stima in base al valore di mercato :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per terreni edificabili in Avola (SR) C.da Piano di Renzo, risultano assestanti su un valore medio di $V_s = \text{€} . 150/\text{metroquadro}$.

Valore Medio della Superficie Lorda :

V_s

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :

S_i

CONTEGGI PLANOVOLUMETRICI

Superficie Lorda

= 1,00 mq

Superficie Lorda Coperta

mq. 1

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€}. 1,00 \times 150,00) = \text{€}. 150,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

19) Relazione di stima Lotto individuato "v"

I) Il lotto individuato è un piccolo lotto di terreno (qualità agrumeto).

II) Avola (SR) C.da Piano di Renzo.

Dati Catastali:

- F. 80 part.lla n.3224 (qual. agrumeto cl.3 Sup. ha 03.66 reddito dom.5,95 agr.5,48).

II a) Descrizione del bene:

Trattasi di un lotto di terreno, nella zona omogenea Cs – "Satura"

III) Possesso del bene:

Il bene è in possesso giuridico del Curatore Fallimentare.

IV) Formalità vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuna

V) Formalità vincoli e oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Nessuna

VI) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

- LA CONFORMITA' URBANISTICA:

No

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- L'esatta corrispondenza dei dati catastali.

VII) Giudizio di stima

Si decide di procedere con un solo metodo di stima: quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo.

Stima in base al valore di mercato :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per terreni edificabili in Avola (SR) C.da Piano di Renzo, risultano assestanti su un valore medio di $V_s = \text{€} . 150/\text{metroquadro}$.

Valore Medio della Superficie Lorda :

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :

V_s

S_i

CONTEGGI PLANO VOLUMETRICI

Superficie Lorda

= 366 mq

Superficie Lorda Coperta

mq.

366,00

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} \cdot 366,00 \times 150,00) = \text{€} \cdot 54.000,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

20) Relazione di stima Lotto individuato "z"

I) Il lotto individuato è un piccolo lotto di terreno (Ente Urbano).

II) Avola (SR) C.da Piano di Renzo.

Dati Catastali:

- F. 43 part.IIa n.2990 (Ente Urbano ha 22.03).

II a) Descrizione del bene:

Trattasi di un'area di pertinenza, ubicata nella zona omogenea Cs – "Satura" asservita alla costruzione degli immobili di cui la C.E. (concessione edilizia) n.175 rilasciata dal Comune di Avola in data 27/09/2011.

III) Possesso del bene:

Il bene è in possesso giuridico del Curatore Fallimentare.

IV) Formalità vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuna

V) Formalità vincoli e oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Nessuna

VI) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

- LA CONFORMITA' URBANISTICA:

No

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- L'esatta corrispondenza dei dati catastali.

VII) Giudizio di stima

Si decide di procedere con un solo metodo di stima: quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo.

- Stima in base al valore di mercato :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per terreni che hanno perso la capacità edificatoria in Avola (SR) C.da Piano di Renzo, risultano assestanti su un valore medio di $V_s = \text{€} . 150/\text{metroquadro}$.

Valore Medio della Superficie Lorda :

V_s

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :

S_i

CONTEGGI PLANO VOLUMETRICI

Superficie Lorda

= 2.203 mq

Superficie Lorda Coperta

mq. 2.203

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} 2.203 \times 150,00) = \text{€} 330.450,00$$

XI) Riepilogo

-Lotto "a"

Il lotto individuato è un negozio (locale commerciale).

In corso di costruzione in Avola (SR), via Oriana Fallaci

€. 41.487,50

-Lotto "b"

Il lotto individuato è un negozio (locale commerciale).

In corso di costruzione in Avola (SR), via Oriana Fallaci

€. 40.233,50

-Lotto "c"

Il lotto individuato è un negozio (locale commerciale).

In corso di costruzione in Avola (SR), via Oriana Fallaci

€. 41.442,50

-Lotto "d"

Il lotto individuato è un negozio (locale commerciale).

In corso di costruzione in Avola (SR), via Oriana Fallaci

€. 41.831,50

-Lotto "e"

Il lotto individuato è un negozio (locale commerciale).

In corso di costruzione in Avola (SR), via Oriana Fallaci

€. 40.233,50

-Lotto "f"

Il lotto individuato è un negozio (locale commerciale).

In corso di costruzione in Avola (SR), via Oriana Fallaci

€. 41.308,00

-Lotto "g"

Il lotto individuato è un negozio (locale commerciale).

In corso di costruzione in Avola (SR), via Oriana Fallaci

€. 41.617,50

-Lotto "h"

Il lotto individuato è un negozio (locale commerciale).

In corso di costruzione in Avola (SR), via Oriana Fallaci

€. 41.992,00

-Lotto "i"

Il lotto individuato è un negozio (locale commerciale).

In corso di costruzione in Avola (SR), via Oriana Fallaci

€. 41.608,00

-Lotto "l"

Il lotto individuato è un terreno (qualità Uliveto).

Avola (SR) via Ugo Foscolo.

€. 6.960,00

-Lotto "m"

Il lotto individuato è un ex fabbricato rurale, fatiscente e pericolante.

Avola (SR) via Ugo Foscolo n.85.

€. 9.000,00

-Lotto "n"

Il lotto individuato è una striscia di terreno (qualità seminativo).

Avola (SR) via Ugo Foscolo.

€. 1.050,00

-Lotto "o"

Il lotto individuato è un residuo di terreno (qualità agrumeto).

Avola (SR) Piazza Alda Merini.

€. 1.500,00

-Lotto "q"

Il lotto individuato è un piccolo lotto di terreno (qualità agrumeto).

Avola (SR) C.da Piano di Renzo.

€. 300,00

-Lotto "r"

Il lotto individuato è un piccolo lotto di terreno (qualità agrumeto).

Avola (SR) C.da Piano di Renzo.

€. 150,00

-Lotto "v"

Il lotto individuato è un piccolo lotto di terreno (qualità agrumeto).

Avola (SR) C.da Piano di Renzo.

€. 54.000,00

-Lotto "z"

Il lotto individuato è un piccolo lotto di terreno (Ente Urbano).

Avola (SR) C.da Piano di Renzo.

€. 330.450,00

SOMMANO

€. 775.164,00

Il sottoscritto da una approfondita ricerca non ha riscontrato altri beni intestati alla società  oggetto della procedura fallimentare, non avendo più nulla da aggiungere, ritiene di avere correttamente adempiuto in tutto all'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

li 22/07/2025

Il C.T.U.
(Dott. Arch. Salvatore Infantino)

La presente relazione si compone degli allegati che di seguito si riportano:

- 1) All.1 - Documentazione fotografica
- 2) All.2 - Visure storiche
- 3) All.3 – Planimetrie e rilievo.....
- 4) All. 4 – Copie Concessioni edilizie.....
- 5) All. 5 – Certificati di destinazione urbanistica.....