

Nota dello stimatore

Si precisa che la stima per singoli corpi di fabbricati, omogenei per la loro struttura e destinazione, tiene conto del fatto che i valori unitari per ciascun manufatto, sono più facilmente reperibili, ed in ogni caso il loro valore parziale serve solo a concorrere a quello complessivo, pertanto i singoli valori parziali, non presuppongono l'autonomia urbanistica e commerciale dei rispettivi singoli manufatti.

Ai fini informativi si fa presente che i valori di mercato minimi e massimi (indicativi) proposti dall'OMI sono i seguenti:

RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2013 - SEMESTRE 2**Provincia:** CATANIA**Comune:** CALTAGIRONE**Fascia/zona:** Periferica/ZONA INDUSTRIALE-C.DE MAGAZZINAZZO-S.M. POGGIARELLI - VIGNITTA - BALCHINO**Codice di zona:** D3**Microzona catastale n.:** 8**Tipologia prevalente:** Capannoni industriali**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	450	L	1,1	1,6	L

Concordato Preventivo n°1/2014 dell' [REDACTED] Tribunale di Caltagirone  
Immobile "F"

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

**RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2013 - SEMESTRE 2**

**Provincia:** CATANIA

**Comune:** CALTAGIRONE

**Fascia/zona:** Periferica/ZONA INDUSTRIALE-C.DE MAGAZZINAZZO-S.M. POGGIARELLI - VIGNITTA - BALCHINO

**Codice di zona:** D3

**Microzona catastale n.:** 8

**Tipologia prevalente:** Capannoni Industriali

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	295	370	L	1,3	1,7	L

Concordato Preventivo n°1/2014 dell' [REDACTED] - Tribunale di Caltagirone

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2013 - SEMESTRE 2

**Provincia:** CATANIA

**Comune:** CALTAGIRONE

**Fascia/zona:** Periferica/ZONA INDUSTRIALE-C.DE MAGAZZINAZZO-S.M. POGGIARELLI - VIGNITTA - BALCHINO

**Codice di zona:** D3

**Microzona catastale n.:** 8

**Tipologia prevalente:** Capannoni industriali

**Destinazione:** Produttiva

Concordato Preventivo n°1/2014 dell' [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	350	500	L	1,6	2,4	L
Laboratori	NORMALE	345	460	L	1,5	2,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

**CONCLUSIONI**  
(DIVISIBILITÀ E VENDIBILITÀ DEGLI IMMOBILI)  
CAPITOLO 4

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Concludendo, in riferimento alla divisibilità e alla vendibilità dell'immobile individuato e trattato dal C.T.U. nella presente consulenza, si riferisce quanto segue.

Per quanto riguarda la divisibilità dell'immobile, stante la peculiarità dello stesso, considerate le caratteristiche oggettive e soggettive e che lo stesso è vincolato al rispetto del regolamento ASI, nonostante sia composto da un insediamento di notevole dimensione e che si sviluppa con due grandi corpi di fabbricati e relativi accessori, il C.T.U. ritiene che per la composizione dell'immobile, in cui i singoli manufatti hanno la caratteristica di essere complementari fra loro, non sia conveniente una divisione in più lotti autonomi e singolarmente vendibili, considerato che l'intero insediamento, sia dal punto di vista costruttivo, sia per l'ubicazione degli spazi di manovra perimetrali, sia per la parte impiantistica, sia per l'ubicazione e per l'ingresso, è stato concepito come unico organismo edilizio nel quale sono state adattate le pertinenze, gli accessori e l'impiantistica ordinaria e particolare. Pertanto si può concludere che non è comodamente divisibile ai sensi dell'art. 720 del c.c.

Con riferimento alla vendibilità dell'immobile individuato e trattato dal C.T.U. nella presente consulenza, si riferisce che esso è liberamente vendibile, comprese tutte le eventuali servitù attive e passive, i diritti, le accessioni e le pertinenze dirette e indirette, avendo cura prima del decreto di trasferimento vengano redatti ed allegati al decreto gli Attestati di Prestazione Energetica delle unità immobiliari a destinazione

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

residenziale così come già specificato.

Nel "testo delle norme e condizioni di assegnazione dei lotti industriali o per servizi che saranno inseriti nell'atto deliberativi e nell'atto di cessione" vi sono riportati n°14 articoli che il futuro acquirente dovrà eventualmente accettare, in particolare si riportano i seguenti articoli a parere del C.T.U. di rilevante importanza:

- art.10/c) *Nei confronti delle aziende di credito sottoposte alla vigilanza della Banca d'Italia non avranno efficacia le clausole limitative di cui al presente articolo e le Aziende stesse resteranno espressamente autorizzate ad iscrivere ipoteca e privilegio sugli immobili sopra menzionati a garanzia di mutui che potessero eventualmente concedere. Gli acquirenti in sede giudiziaria a seguito di espropriazione promossa dalle aziende dovranno sottostare alle condizioni di cui al precedente articolo punto 10/a e 10/b ed il termine previsto decorre dalla data del decreto di trasferimento;*

- art.11) *la ditta alla quale viene ceduto il terreno deve sottoscrivere specificatamente le clausole di cui al punto 10.*

Concludendo si precisa che esso è liberamente vendibile comprese tutte le servitù attive e passive, i diritti, le accessioni e le pertinenze dirette e indirette.

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li, 15 ottobre 2014

Il Consulente  
Geom. Pace Michelangelo

Concordato Preventivo n°1/2014 da [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

**STUDIO TECNICO**  
**GEOM. MICHELANGELO PACE**  
VIALE MARIO MILAZZO, N°119 P.2°  
95041 - CALTAGIRONE  
TEL. 0933 - 22943

CON FISC. FOR. MIL. 72196/4280  
PARTITA IVA 03330050979

RELAZIONE  
8/14

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Caltagirone li, 15/10/2014

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

**- CONCORDATO PREVENTIVO N°1/2014 -**

RICHIESTO DALL. [REDACTED] LIQUIDAZIONE

**STIMA IMMOBILE "G"**

Terreno edificabile a San Gregorio di Catania in c/da Carrubazza

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**IL C.T.U.**

*(Geom. Michelangelo Pace)*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato dott. M. Francola  
Stimatore geom. Michelangelo Pace  
Commissari Giudiziali avv.to [REDACTED]  
dott. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONECONCORDATO PREVENTIVO N°1/2014LIQUIDAZIONE

COMMISSARI GIUDIZIALI AVV.TO

DOTT. I

GIUDICE DELEGATO DOTT. M. FRANCOLA

o/°

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio in Caltagirone, viale Mario Milazzo n.119, è stato nominato stimatore nella procedura di Concordato Preventivo della [REDACTED] in Liquidazione, giusta nomina del 21/08/2014 e autorizzazione del G.D. dell'21/08/2014.

In particolare lo scrivente è stato nominato quale stimatore dell'inventario dei beni mobili e immobili nella procedura di cui in oggetto. Accettato l'incarico, lo scrivente ha proceduto ai necessari accertamenti, verifiche metriche e rilievo fotografico in occasione dei sopralluoghi a partire dal 9 settembre 2014, e per come si può rilevare dai verbali di sopralluoghi, nonché acquisita nuova documentazione, in parte prodotta dai richiedenti il concordato ed in parte ricercata e richiesta dallo scrivente presso i pubblici Uffici, può riferire con la seguente relazione tecnico-descrittiva e di stima, alla quale è stata allegata tutta la documentazione amministrativa-catastale reperita, le tavole grafiche degli immobili e il rilievo fotografico.

Concordato Preventivo n°1/2014 de [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

**IMMOBILE "G"***Terreno edificabile a San Gregorio di Catania in c/da Carrubazza*ASTE  
GIUDIZIARIE.it**RELAZIONE**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**- PROVENIENZA DELL'IMMOBILE -***CAPITOLO 1*

Dallo studio della documentazione allegata al fascicolo della procedura del Concordato, dai titoli di provenienza ricercati dallo scrivente presso i pubblici Uffici, nonché prodotti dal geometra [REDACTED] si riportano sinteticamente i dati riguardanti l'immobile oggetto della presente relazione.

L'immobile della presente relazione, è di proprietà della [REDACTED]

**- SITUAZIONE CATASTALE -***CAPITOLO 2*

Per come si può rilevare dai certificati catastali aggiornati, richiesti dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Catania, l'appezzamento di terreno oggetto della presente, oggi risulta censito nella banca dati meccanografica del N.C.T. come segue:

Concordato Preventivo n° 1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Catagirone  
Immobilie "G"

ASTE  
GIUDIZIARIE.itASTE  
GIUDIZIARIE.it

Foglio	Particella	Qualità e Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agr.
4	273	chiusa 1	0.12.00	€ 8,68	€ 3,41
4	806	chiusa 1	0.01.86	€ 1,34	€ 0,53
4	811	chiusa 1	<u>0.06.64</u>	€ 4,80	€ 1,89
			0.20.50		

Foglio	Particella	Qualità e Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agr.
4	273	chiusa 1	0.12.00	€ 8,68	€ 3,41
4	806	chiusa 1	0.01.86	€ 1,34	€ 0,53
4	811	chiusa 1	<u>0.06.64</u>	€ 4,80	€ 1,89
			0.20.50		

Intestato a:

proprietà per 1/1 (doc.2/G);

### **- DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE E STIMA -**

#### *CAPITOLO 3*

Nel presente capitolo si procederà alla descrizione dell'immobile, alla definizione dei dati metrici, alla verifica della destinazione urbanistica, infine si procederà alla stima dell'immobile verificandone gli aspetti positivi e negativi ed eventuali problematiche che possano influire sulla vendita.

#### 3.1 - DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente è costituito da un appezzamento di terreno ubicato in territorio del comune di San Gregorio di Catania in c.da Carrubazza, è visualizzato nell'elaborato fotografico allegato, nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica nello stralcio di mappa catastale allegato (doc.3/G).

In occasione del sopralluogo del 12 settembre 2014, il C.T.U., ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati tecnici e descrittivi

Concordato Preventivo n°1/2014 della

Tribunale di Catagirone

del terreno.

Esso confina con le vie Ugo Foscolo e Giacomo Leopardi; la via G. Leopardi circonda un intero agglomerato residenziale in buona parte urbanizzato e densamente abitato.

Il lotto è recintato con recinzione di cantiere (rete elettrosaldata e tavole) già in vari punti abbattuta.

Ha una forma irregolare ed un'orografia piuttosto variabile, con pendenza a scendere da ovest verso est. La natura del terreno è del tipo vulcanica.

Allo stato attuale è in totale stato di abbandono, esso non ha vocazione agricola ma bensì edificatoria per come si dirà più dettagliatamente nel paragrafo successivo.

### 3.2 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso l'U.T.C. del Comune di San Gregorio di Catania, si è potuto accertare che nel vigente P.R.G. ricade in zona di espansione C1, anzi dettagliatamente in zona C1c (vedi stralcio del P.R.G., doc.4/G).

*In tali zone l'edificazione si attua tramite Piani di Lottizzazione, ai sensi dell'art.14 della L.R. 71/78, per i quali valgono i seguenti parametri edificatori:*

$$I_f \leq 0,80 \text{ mc/mq}$$

$$H_{max} = 7,50 \text{ m}$$

$$L_{min} = 1000 \text{ mq}$$

$$N_p \text{ max} = 2$$

$$D_f \text{ min} = 10 \text{ m}$$

Concordato Preventivo n°1/2014 dell' [redacted] Tribunale di Caltagirone

*Dc min = 5 m o sul confine (in questo caso sulla parete costruita sul confine non si possono aprire vedute dirette, laterali e oblique).*

*Sono consentiti, in quanto applicabili, gli interventi di cui all'art.20, lettere a,b,c,d, della L.R. 71/78.*

*Sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione sotto la condizione che l'organismo edilizio risultante dall'intervento rispetti altresì i parametri della zona, con l'eccezione del lotto minimo (per come riportato nelle norme tecniche di attuazione, vedi doc.5/G).*

### 3.3 - STIMA

Per questa tipologia di immobile, il metodo con il quale sarà elaborata la stima, è quello derivante da permuta per edificazione, applicando all'area in oggetto i parametri urbanistici per insediamenti residenziali previsti dall'art. 3 del D.M. 1444/68; considerato che l'art. 4 comma 3 dello stesso D.M. prevede la dotazione minima di aree per il verde e per i servizi in misura di mq. 18/ab.

Applicando i parametri edificatori della zona C1c e deducendo le superfici a verde e servizi si avrà:

- Superficie complessiva del lotto: mq. 2.050
- Indice edificatori in zona C1: mc./mq. 0,80
- Cubatura realizzabile in caso di possibile edificazione: mq. 2.050 x mc./mq. 0,80 = mc. 1.640,00
- Cubatura per abitante: mc. 100
- Numero di abitanti da insediare: mc. 1.640,00 : 100 = 16,4 = 17 abitanti da insediare

Concordato Preventivo n°1/2014 de XXXXXXXXXX Tribunale di Caltagirone  
Immobile "G"

- Dotazione minima delle aree a verde e servizi prevista per il lotto:  
ab. 17 x 18 mq./ab. = mq. 306
- Superficie disponibile del lotto: mq. 2.050 – 306 = mq. 1.744
- Cubatura realizzabile: mq. 1.744 x mc./mq. 0,80 = mc. 1.395,20.

Nell'ipotesi che si edificino due villette per residenza stabile costituite da un piano terra ed un primo piano, aventi altezze fuori terra di mt. 6,50, la superficie edificata risulterà di mc.  $1.395,20 : 6,50 : 2 = \text{mq. } 107,34$  che si arrotonda a mq. 107,00; inoltre si ipotizza che potrà essere realizzato un piano entro terra da destinare a locale garage, magazzino cantina ecc.

Il procedimento di stima in base al valore di permuta, consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile atta a determinare il più probabile valore di mercato del bene da stimare.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato attuale sono: l'ubicazione dell'immobile, l'orografia, la destinazione urbanistica, l'eventuale divisibilità in più lotti, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta, l'accessibilità, la consistenza del bene ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

In merito alla stima dell'immobile, il C.T.U., ha tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, in particolare della possibilità edificatoria dell'immobile e della destinazione urbanistica come da P.R.G..

Con particolare riferimento alla situazione del mercato immobiliare, si fa rilevare che attualmente a fronte di una crescente offerta vi è una modesta richiesta, anzi si può affermare che ci troviamo in una fase di "stagnazione" nelle compravendite immobiliari. Nel caso in esame, la *Concordato Preventivo n°1/2014 della* [REDACTED] *Tribunale di Caltagirone*

zona è densamente edificate da ville di pregio, pertanto il lotto può trovare interesse in acquirenti che possano investire un cospicuo capitale per l'edificazione.

Pertanto in base alle caratteristiche che influiscono sull'immobile e tenuto conto della situazione del mercato immobiliare si applicherà una percentuale di permuta pari al 20% del volume teoricamente realizzabile fuori ed entro terra per cui si avrà:

- Volume di permuta:

a) Fuori terra: mc.  $1.395,20 \times 20\% =$  mc. 279,00

mc. 279,00 : 3,25 (altezza media della villetta) = mq 85,85

in cifra tonda mq. 86,00.

b) Entro terra: mq.  $(107,00 \times 3,00) \times 20\% =$  mc. 64,20

mc. 64,20 : 3,00 = mq. 21,40

in cifra tonda mq. 21,00

Alla superficie così determinata verrà applicato il valore medio di mercato ottenuto nella vendita con libera contrattazione attingendo tale valore a mezzo di indagine in zona; valore medio che è pari ad 1.650,00 €/mq per le abitazioni e ad 900,00 €/mq per i garage e magazzini ai piani interrati, per cui si avrà un valore di permuta di :

- Valore della permuta in abitazione:

mq. 86,00 x 1.650,00 €/mq. = € 141.900,00

- Valore della permuta dell'interrato:

mq. 21,00 x 900,00 €/mq. = € 18.900,00

- Valore dell'area in base al valore di permuta:

€ 141.900,00 + 18.900,00 = € 160.800,00

Concordato Preventivo n°1/2014

Tribunale di Catagirone

Che si arrotonda in **€ 161.000,00** oltre IVA come per legge.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Nota del C.T.U.

Ai fini informativi si fa presente che i valori di mercato minimi e massimi

(indicativi) proposti dall'OMI sono i seguenti:

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2013 - SEMESTRE 2

**Provincia:** CATANIA

**Comune:** SAN GREGORIO DI CATANIA

**Fascia/zona:** Suburbana/C.DA CERZA - VIE : CARRUBBAZZA-  
CATIRA- CATANIA - ADIGE- SANZIO - TEVERE - SGROPPILO -  
PLAVE

**Codice di zona:** E1

**Microzona catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	2100	L	4,6	6,6	L

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Catagirone  
Immobile "G"

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1550	L	4	5,4	L
Autorimesse	NORMALE	900	1250	L	3,7	5,1	L
Box	NORMALE	1200	1700	L	4,9	7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	700	950	L	4,5	6	N
Ville e Villini	NORMALE	1650	2350	L	5,1	7,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Catagirone

**CONCLUSIONI**  
(DIVISIBILITÀ E VENDIBILITÀ DELL'IMMOBILE)  
CAPITOLO 4

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Concludendo, in riferimento alla divisibilità e alla vendibilità dell'immobile individuato e trattato dal C.T.U. nella presente consulenza, si riferisce quanto segue.

Per quanto riguarda la divisibilità dell'immobile, considerato che l'intero lotto è mq 2.050, il C.T.U. ritiene che vi potrebbero essere i presupposti per una comoda divisibilità, in quanto il lotto minimo previsto nel vigente P.R.G. è mq 1.000,00, pertanto si potrebbero ricavare due lotti ove realizzare una villetta unifamiliare per lotto, salvo espropriazioni di aree, derivanti da allargamenti stradali che possano variare la superficie complessiva del lotto ed eventualmente ridurla ad una superficie inferiore di mq 2.000.

In ogni caso ai fini della vendita in sede giudiziaria, si consiglia la vendita in un unico lotto per non far sì che si possa deprezzare l'uno o l'altro lotto in funzione della loro posizione. La vendita in due lotti, previo frazionamento, potrebbe accettarsi solo nella situazione in cui vi fosse la possibilità di vendere a due acquirenti contemporaneamente.

In merito alla vendibilità, si può concludere che, il lotto di terreno nello stato di fatto in cui si trova, è liberamente vendibile.

Il geometra [REDACTED] ha prodotto allo scrivente due sentenze, e precisamente:

- Sentenza del TAR del 29/07/2007, n°1782/07;
- Sentenza del C.G.A. del 6/05/2008, n°430/08;

Nel dettaglio la Sentenza del TAR ha accolto il ricorso dell'appellata per

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

l'annullamento della deliberazione del Consiglio comunale di San Gregorio di Catania del 16/09/2004 n°63, recante il diniego di approvazione del piano di lottizzazione presentato dalla società ricorrente, altresì condannando l'Ente appellante al risarcimento dei danni cagionati (per i dettagli vedi doc.7/G).

Mentre la Sentenza del C.G.A., nel merito afferma che l'appello è integralmente fondato, ed in sede giurisdizionale, accoglie l'appello e per effetto, in riforma della sentenza gravata, respinge il ricorso originario (per i dettagli vedi doc.6/G).

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li, 15 ottobre 2014

Il Consulente  
Geom. Pace Michelangelo

.....

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**STUDIO TECNICO**  
**GEOM. MICHELANGELO PACE**  
VIALE MARIO MILAZZO, N°119 P.2°  
95041 - CALTAGIRONE  
TEL. 0933 - 22943

COD. FISC. P.C.A. 0000000095041  
PARTITA IVA 03330050979

RELAZIONE  
9/14

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Caltagirone li. 15/10/2014

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

**- CONCORDATO PREVENTIVO N°1/2014 -**

RICHIESTO DA [REDACTED] P.A. IN LIQUIDAZIONE

STIMA IMMOBILE "H"

Terreno edificabile a Catania in via Passo Gravina angolo via Segatini

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**IL C.T.U.**

(Geom. Michelangelo Pace)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato dott. M. Francola  
Stimatore geom. Michelangelo Pace  
Commissari Giudiziali avv.to [REDACTED]  
dott. F. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONECONCORDATO PREVENTIVO N°1/2014LIQUIDAZIONE

COMMISSARI GIUDIZIALI AVV.

ASTE GIUDIZIARIE.it

DOT

GIUDICE DELEGATO DOTT. M. FRANCOLA

o/°

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio in Caltagirone, viale Mario Milazzo n.119, è stato nominato stimatore nella procedura di Concordato Preventivo della [REDACTED], in Liquidazione, giusta nomina del 21/08/2014 e autorizzazione del G.D. dell'21/08/2014.

In particolare lo scrivente è stato nominato quale stimatore dell'inventario dei beni mobili e immobili nella procedura di cui in oggetto. Accettato l'incarico, lo scrivente ha proceduto ai necessari accertamenti, verifiche metriche e rilievo fotografico in occasione dei sopralluoghi a partire dal 9 settembre 2014, e per come si può rilevare dai verbali di sopralluoghi, nonché acquisita nuova documentazione, in parte prodotta dai richiedenti il concordato ed in parte ricercata e richiesta dallo scrivente presso i pubblici Uffici, può riferire con la seguente relazione tecnico-descrittiva e di stima, alla quale è stata allegata tutta la documentazione amministrativa-catastale reperita, le tavole grafiche degli immobili e il rilievo fotografico.

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

**IMMOBILE "H"**

*Terreno edificabile a Catania in via Passo Gravina angolo via Segatini*

---

**RELAZIONE**


---

**- PROVENIENZA DELL'IMMOBILE -***CAPITOLO I*

Dallo studio della documentazione allegata al fascicolo della procedura del Concordato, dai titoli di provenienza ricercati dallo scrivente presso i pubblici Uffici, si riportano sinteticamente i dati riguardanti l'immobile oggetto della presente relazione.

L'appezzamento di terreno, pervenire [redacted] iusto atto di compravendita del 25 giugno 2008, rep. 16769 rogato notaio [redacted] reg. a Catania l'1 luglio 2008 al n°17397/1T (doc.1/I).

Trattasi di un terreno ubicato in via Passo Gravina angolo via Segatini, avente una superficie complessiva di Ha 1.85.18, con ivi compresa una vecchia vasca di raccolta acqua, identificata dalla particella 67.



Concordato Preventivo n°1/2014 della [redacted], Tribunale di Caltagirone  
Immagine "H"



**- SITUAZIONE CATASTALE -**  
CAPITOLO 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per come si può rilevare dai certificati catastali aggiornati, richiesti dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Catania, il lotto di terreno oggetto della presente, oggi risulta censito nella banca dati meccanografica del N.C.T. come segue:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

l Foglio l Particella l Qualità e Classe l Superficie l Red. Dom. l Red. Agr. l

4	67	F.R.		0.01.69	€	€
4	828	Agrumeto	2	0.11.85	€ 33,48	€ 13,46
4	840	Agrumeto	3	0.00.25	€ 0,25	€ 0,23
4	963	Agrumeto	3	0.22.04	€ 71,14	€ 20,49
4	1034	Agrumeto	3	0.22.60	€ 47,27	€ 21,01
4	1035	Agrumeto	3	0.09.55	€ 19,98	€ 8,88
4	1037	Agrumeto	3	0.04.94	€ 15,95	€ 4,59
4	1039	Agrumeto	3	0.09.93	€ 32,05	€ 9,23
4	1041	Agrumeto	3	0.00.43	€ 1,39	€ 0,40
4	1043	Agrumeto	3	0.32.92	€106,26	€ 30,60
4	1044	Agrumeto	3	0.05.90	€ 19,04	€ 5,48
4	1045	Agrumeto	2	0.29.02	€ 81,98	€ 32,97
4	1046	Agrumeto	2	<u>0.34.06</u>	€ 96,22	€ 38,70

Totale Ha 1.85.18

Intestato a:

- [REDACTED] proprietà per 1/1 (vedi doc.2/H),

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Caltagirone  
Immobile "H"

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**- DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE -**  
*CAPITOLO 3*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Nel presente capitolo si procederà alla descrizione dell'immobile, alla definizione dei dati metrici, alla verifica della destinazione urbanistica, infine si procederà alla stima dell'immobile verificandone gli aspetti positivi e negativi ed eventuali problematiche che possano influire sulla vendita.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

3.1 - DESCRIZIONE

Esso è costituito da un grande appezzamento di terreno ubicato in centro urbano, nel territorio di Catania, precisamente in via Passo Gravina angolo via Segatini.

Risulta visualizzato nell'elaborato fotografico allegato, nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica nello stralcio di mappa catastale allegato (doc.3/H).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In occasione del sopralluogo del 12 settembre 2014, il C.T.U., ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati tecnici e descrittivi del terreno.

Esso confina a nord con la via Segatini, ad est con impianto sportivo comunale, a sud con area in cui sorgono gli impianti della RAI e con area di servizio ESSO, ad ovest la via Passo Gravina e con area di servizio ESSO.

Ha un'orografia pressoché pianeggiante e segue l'andamento altimetrico delle adiacenti strade pubbliche e delle aree circostanti. Il terreno, ha natura di tipo vulcanico. L'intero lotto è recintato con rete e paletti in ferro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

lungo le vie pubbliche e con recinzioni di varia natura in corrispondenza dei lotti limitrofi di proprietà di altre ditte.

Nell'incrocio via Passo Gravina - via Segatini, [REDACTED], a sua cura e spese, previa autorizzazione comunale, della quale si dirà più dettagliatamente di seguito, ha realizzato una rotatoria, per una migliore viabilità a favore del lotto di terreno, ciò in previsione degli investimenti che aveva programmato per il lotto oggetto della presente.

Per la realizzazione della rotatoria e conseguenti allargamenti stradali, è stato stralciato un piccolo settore del lotto, (divenuto quindi sede viaria) non ancora frazionato e ceduto o espropriato dal comune di Catania per diventare sede viaria pubblica.

All'interno del lotto di terreno vi è una vecchia vasca interrata in c.a., di accumulo acqua, identificata dalla particella 67; tale manufatto non ha alcuna rilevanza di carattere urbanistico, ed è in stato di abbandono e privo di impiantistica.

Si fa rilevare che nella particella 963, si inserisce la corte di uno dei fabbricati della particella 716, avente una forma a martello, così come materializzata nello stralcio di mappa catastale (doc.3/H) e nella foto scaricata da Google Earth.

### 3.2 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso l'U.T.C. di Catania, si è potuto accertare che l'intero appezzamento, nel vigente P.R.G. approvato con D.P. della Regione Siciliana n°166-a del 28/06/1969, pubblicato nel supplemento straordinario alla G.U.R.S. n°55 dell'8/11/1969 ricade :

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

- per la maggior consistenza "circa mq 11.651 in zona "L"

Le aree della zona classificata con lettera L nel P.R.G. sono destinate ai seguenti servizi generali:

- a) impianti connessi con le esigenze di trasporti stradali e autostradali

(officine riparazioni autoveicoli, depositi merci, alberghi di sosta, stazioni di servizio e rifornimento, autogrill, ecc.);

- b) impianti annonari (mercatini generali, mattatoi, centrale del latte);

- c) impianti tecnologici urbani;

- d) cimiteri;

- e) attrezzature sanitarie;

- f) impianti per istruzione media, professionale e superiore;

- g) centri di interesse scientifico e di sperimentazione;

- h) impianti di carattere culturale (biblioteche, sale di concerto, esposizione, ecc.) di interesse cittadino o nazionale;

- i) attrezzature sportive;

- j) attrezzature alberghiere;

- k) centri di quartiere;

- l) edifici per il culto ed opere connesse;

- m) attività speciali.

Le costruzioni destinate a tali servizi come ad altri di interesse pubblico, devono essere circondate da spazi verdi e non devono superare l'indice di fabbricabilità di  $mc/mq = 2$ , riferito alla superficie fondiaria.

- per circa mq 3.086,00 in zona a verde pubblico.

- per circa mq 3.781,00 in zona da destinare a sede stradale e parcheggi.

Concordato Preventivo n°1/2014 de ██████████ - Tribunale di Caltagirone  
Immobile "H"

Le superfici di cui sopra sono state rilevate dal progetto di variante alla C.E. n°07/0792 del 29/12/2008, del quale si dirà più dettagliatamente nel paragrafo successivo.

### 3.3 - PROGETTO APPROVATO SULL'AREA IN ESAME, PROGETTO DI VARIANTE

#### E AUTORIZZAZIONE DELLA ROTATORIA

Alla [REDACTED] a seguito di presentazione di un progetto per la realizzazione di un "centro di quartiere" sull'area oggetto di stima, è stata rilasciata la C.E. n°07/0792 del 29/12/2008 .

Successivamente con C.E. n°07/1260 del 22/12/2011, sono stati rettificati i dati catastali di cui alla C.E. n°07/0792 del 29/12/2008 (doc.4/H).

Per lo stesso progetto di cui alle predette concessioni, a seguito della presentazione di una richiesta di variante, il comune di Catania, ha rilasciato C.E. n°07/601 del 27/05/2013 (doc.7/H).

Nella relazione di progetto allegata (doc.8/H), sono indicati tutti i dettagli relativi alla variante, in particolare:

- realizzazione di un solo piano cantinato anziché di tre piani cantinati per limitare i costi di costruzione;
- lieve modifica planimetrica dei corpi di fabbrica A1 e A2 rispetto all'originario progetto e riduzione della cubatura del corpo A2;
- sostituzione dei due corpi di fabbrica dell'originario progetto con un nuovo fabbricato ubicato in corrispondenza dell'incrocio fra la via Passo Gravina e la via Segatini, formato da un piano cantinato adibito ad autorimessa, piano terra destinato ad attività commerciale, n°8 piani ciascuno formato da n°3 unità immobiliari destinati ad uffici, dotati di

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

modularità negli spazi e facilmente unificabili, piano copertura con locali tecnici e impianti fotovoltaici e solare termico;

- modifica delle superfici destinate a parcheggio, ubicate nel nuovo progetto e nel rispetto degli standard minimi di legge.

La [REDACTED] con provvedimento del 4/08/2011 prot.237314 del comune di Catania Direzione Mobilità e Viabilità (doc.5/11), ha ottenuto parere favorevole per la realizzazione della rotatoria sulla via Passo Gravina, incrocio con la via Segatini e via Del Tavoliere. Per la realizzazione della predetta rotatoria, [REDACTED] è obbligata a cedere in possesso una porzione di terreno di mq 280, così come si evince dal verbale di immissione in possesso del 07/01/2013 (doc.6/H).

Come già detto nei precedenti paragrafi, e come si può rilevare dall'elaborato fotografico, ad oggi la rotatoria risulta già realizzata.

I dati metrici delle unità immobiliari di cui all'ultimo progetto approvato, costituite da locali depositi, locali commerciali e uffici, sono:

CORPO	UNITÀ IMM.	PIANO	DEST. D'USO	SUP. LORDA MQ	BALCONI E TERRAZZ MQ	TOT. SUP. COMM. MQ
A1	A1	T	commerciale	1.536,00	0,00	1.536,00
A2	A2	T	bottega	174,00	0,00	174,00
A2	A3	T	bottega	52,00	0,00	52,00
A2	A4	T	bottega	52,00	0,00	52,00
A2	A5	T	bottega	52,00	0,00	52,00
A2	A6	T	bottega	52,00	0,00	52,00
A2	A7	T	bottega	52,00	0,00	52,00
A2	A8	T	bottega	52,00	0,00	52,00
A2	A9	T	bottega	52,00	0,00	52,00
A2	A10	T	bottega	79,00	0,00	79,00
A2	A11	-I	deposito	1.490,00	0,00	1.490,00
A2	A12	-I	deposito	2.464,00	0,00	2.464,00
B	B01	T	commerciale	947,00	0,00	947,00
B	B02	T	commerciale			
B	B04	1°	uffici	102,00	255,00	165,75
B	B05	1°	uffici	97,00	153,00	135,25
B	B06	1°	uffici	101,00	281,00	171,25
B	B07	2°	uffici	102,00	41,00	112,25
B	B08	2°	uffici	98,00	35,00	106,75

Concordato Preventivo n°1/2014 de [REDACTED] Tribunale di Caltagirone  
Immobile "H"

B	B09	2°	uffici	99,00	43,00	109,75
B	B10	3°	uffici	103,00	43,00	113,75
B	B11	3°	uffici	100,00	36,00	109,00
B	B12	3°	uffici	101,00	43,00	120,75
B	B13	4°	uffici	105,00	45,00	116,25
B	B14	4°	uffici	102,00	38,00	111,50
B	B15	4°	uffici	103,00	46,00	114,50
B	B16	5°	uffici	107,00	43,00	117,75
B	B17	5°	uffici	102,00	36,00	111,00
B	B18	5°	uffici	105,00	43,00	115,75
B	B19	6°	uffici	108,00	50,00	120,50
B	B20	6°	uffici	105,00	41,00	115,25
B	B21	6°	uffici	106,00	49,00	118,25
B	B22	7°	uffici	111,00	52,00	124,00
B	B23	7°	uffici	106,00	43,00	116,75
B	B24	7°	uffici	108,00	50,00	120,50
B	B25	8°	uffici	110,00	48,00	122,00
B	B26	8°	uffici	108,00	41,00	118,25
B	B27	8°	uffici	112,00	50,00	124,50
B	B28	9°	locale tecnico	160,00	0,00	160,00

### **- STIMA DELL'IMMOBILE -**

#### *CAPITOLO 4*

#### 4.1 - METODOLOGIA ADOTTATA

La metodologia di stima adottata per l'immobile in esame, è quella del valore di trasformazione (inteso come trasformazione da terreno edificabile in lotto edificato).

La scelta di adottare il procedimento di stima basato sul criterio di trasformazione, deriva:

- dall'impossibilità di riferirsi ad un mercato immobiliare dinamico e omogeneo da cui estrarre, con riferimento alle più rilevanti caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'immobile di stima, beni a questo similari di cui siano noti i prezzi di compravendita prossimi all'epoca della stima (mercato poco dinamico del segmento in cui rientra l'immobile in stima);
  - dal fatto che sia legalmente realizzabile ed economicamente
- Concordato Preventivo n°1/2014 d. [REDACTED] Tribunale di Caltagirone*

conveniente trasformare il bene medesimo in un immobile per il quale invece sia possibile individuare beni simili di cui siano noti i prezzi di compravendita prossimi all'epoca della stima.

Va comunque specificato che, tale procedimento, diversamente dal valore di mercato, prende in considerazione i comportamenti e le esigenze di un particolare investitore, infatti, bisogna dedurre tutti i dati ipotetici dal mercato (prezzi del bene trasformato, costi di trasformazione, profitto del promotore, saggi, ecc.). Inoltre, in questi casi il tempo di realizzazione e i costi complementari di costruzione, giocano un ruolo rilevante e occorre determinare la loro normale incidenza sul valore di mercato. Quindi vanno condotte accurate indagini di mercato, al fine di rilevare i dati di riferimento per le singole componenti che intervengono nella formula risoltrice del valore di trasformazione secondo la seguente articolazione:

- tempistica della trasformazione;
- determinazione del valore del bene trasformato;
- costi diretti e indiretti della trasformazione;
- oneri finanziari sui costi di trasformazione;
- utile del promotore;
- oneri sul valore del bene da trasformare (di trasferimento e finanziari);
- attualizzazione e determinazione del valore del bene da trasformare.

4.2 - TEMPISTICA DELLA TRASFORMAZIONE

Esplicitamente le fasi dell'operazione immobiliare e la loro durata sono riportati nella seguente tabella:

Tempistica dell'operazione immobiliare	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	$n_1 = \text{mesi } 18$
Durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 = \text{mesi } 30$
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 = \text{mesi } 12$
Durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 = \text{mesi } 60$

4.3 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO

Il valore di mercato di un bene suscettibile di trasformazione (nel caso in esame da terreno edificabile a lotto edificato), dipende tra l'altro, dalle caratteristiche del prodotto edilizio ottenibile attraverso la trasformazione - costruzione del bene da stimare. Quindi in mancanza di un progetto specifico messo a disposizione dal committente, bisognerebbe delineare un'ipotesi progettuale che dovrebbe essere basata su situazioni ordinarie deducibili dalla documentazione urbanistica e dalle caratteristiche normali degli altri fabbricati esistenti in zona. Nel caso in specie, esiste già un progetto approvato dal comune di Catania, i cui elaborati tecnici sono stati prodotti allo scrivente, in modo tale da valutare in concreto le tipologie edilizie e le relative consistenze di esse al fine di poter calcolare la superficie convenzionale o commerciale.

Concordato Preventivo n°1/2014 della

l/

Tribunale di Catagirone

Il valore del bene trasformato va quindi determinato:

- preferibilmente con un procedimento di stima comparativo, in funzione della disponibilità di dati di riferimento, nel caso in cui l'immobile trasformato rientri fra gli immobili apprezzati sul mercato delle compravendite;
- in subordine per capitalizzazione dei redditi futuri, nel caso in cui invece l'apprezzamento economico del bene trasformato si esprima prevalentemente nell'ambito del mercato delle locazioni.

Per le tipologie di immobili di cui al progetto approvato, il metodo con il quale sarà elaborata la stima, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e i beni oggetto di stima.

Il procedimento che sarà applicato è quello sintetico: esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene da stimare.

La superficie convenzionale stimabile o superficie commerciale, è data dalla superficie coperta (lorda), cioè compresi i muri perimetrali esterni e  $\frac{1}{2}$  dei muri confinanti con altre ditte e con le parti comuni, ragguagliata con la superficie delle terrazze e ballatoi, calcolati al 25%, secondo le norme UNI 10750, ciò per utilizzare un criterio standardizzato ed univoco nel caso in cui è possibile applicarlo e nel caso in cui non entra in conflitto con le consuetudini locali (in tema di determinazione della superficie commerciale) del territorio dove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Per la determinazione delle superfici, si rimanda ai dati metrici scaturiti dai calcoli sugli elaborati grafici allegati alla presente consulenza tecnica.

Concordato Preventivo n°1/2014 della ██████████ spa - Tribunale di Caltagirone

Immobilie H

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato attuale sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile e il suo stato di conservazione, l'eventuale divisibilità in più lotti, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possano incidere sul valore di mercato, l'incidenza delle parti comuni, la consistenza del bene e i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

In merito alla stima, per i locali individuati ed oggetto della presente C.T.U., si è tenuto conto che si tratta di nuova costruzione, con caratteristiche generali e particolari di pregio architettonico e urbanistico.

Con particolare riferimento alla situazione del mercato immobiliare, si fa rilevare che attualmente per immobili ordinari, a fronte di una crescente offerta vi è una modesta richiesta di immobili, anzi si può affermare che ci troviamo in una fase di "stagnazione" nelle compravendite immobiliari.

Nel caso in esame, anche se la situazione di mercato non è piuttosto favorevole, la destinazione a locali commerciali e uffici dei corpi di fabbrica del progetto approvato, la posizione di pregio e centrale rispetto ad una zona che ha una forte densità di edilizia residenziale ordinaria (molti condomini) e una forte densità di edilizia residenziale in ville prestigiose, giocano un ruolo importante nella determinazione del valore di mercato e delle concrete possibilità di commercializzazione. Inoltre nelle immediate vicinanze dell'area da trasformare in "Centro di Quartiere", vi sono ospedali, il Policlinico, scuole, stazione di servizio, sede Rai, McDonalds, cliniche private di prestigio nazionale ecc.

Concordato Preventivo n°1/2014 della XXXXXXXXXX Tribunale di Caltagirone  
Immobilie H

## 4.3.1 - VALORI UNITARI DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

In base alle caratteristiche positive e negative che influiscono sugli immobili, in base ai parametri del mercato di Catania, per unità immobiliari con caratteristiche similari, si stima :

- per i magazzini/depositi del corpo A1 al piano -1 ad € 900,00 al mq
- per il magazzino/deposito corpo B al piano 9° ad € 1.300,00 al mq
- per il locale commerciale del corpo A1 ad € 2.100 al mq
- per i locali commerciali/botteghe del corpo A2 ad € 2.200 al mq
- per i locali commerciali del corpo B ad € 2.200,00 al mq
- per gli uffici multipiano del corpo B ad € 2.000,00 al mq

## 4.3.2 - RIEPILOGO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI RAGGRUPPATE PER DESTINAZIONE E CORPO DI FABBRICATO:

- magazzini/depositi corpo A :	mq	3.954,00
- magazzini/depositi corpo B :	mq	160,00
- locale commerciale corpo A1 :	mq	1.536,00
- locali commerciali/botteghe corpo A2 :	mq	617,00
- locali commerciali corpo B :	mq	947,00
- uffici (solo corpo B) :	mq	2.911,25

## 4.3.3 - STIMA DEL VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO DELLA STRUTTURA REALIZZABILE:

- magazzini/depositi corpo A, p.-1 :

mq 3.954,00 x € 900,00 = € 3.558.600

- magazzini/depositi corpo B, p.9° :

Concordato Preventivo n°1/2014 della XXXXXXXXXX Tribunale di Caltagirone  
Immobiliare H

mq 160,00 x € 1.300,00 =	€ 208.000
- locale commerciale corpo A1, p.t. :	
mq 1.536,00 x € 2.100,00 =	€ 3.225.600
- locali commerciali/botteghe corpo A2, p.t. :	
mq 617,00 x € 2.200,00 =	€ 1.357.400
- locali commerciali corpo B, p.t. :	
mq 947,00 x € 2.200,00 =	€ 2.083.400
- uffici (solo corpo B), da p.1° a p.8° :	
mq 2.911,25 x € 2.000,00 =	<u>€ 5.822.500</u>
Totale	€ 16.255.500
Che si arrotonda ad € 16.300.000,00	

#### 4.4 COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELLA TRASFORMAZIONE

##### COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI

I costi tecnici unitari di costruzione si deducono dalla pubblicazione *Prezzi tipologie edilizie 2014*, redatto dal Collegio degli ingegneri e architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile.

Dalla predetta pubblicazione, per similitudine di tipologie edilizie, si sono rilevati i seguenti costi di costruzione, e cioè :

- per magazzini interrati € 474,00 al mq;
- locali commerciali al piano terra € 1.006,00 al mq;
- uffici multipiano € 1.300,00 al mq ;
- sistemazione esterna a verde € 35,00 al mq;
- sistemazione esterna a parcheggi € 50,00 al mq.

Tenuto conto che le superfici prese a riferimento per il calcolo del costo

Concordato Preventivo n°1/2014 dell' [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

complessivo dell'insediamento, escluse le aree da urbanizzare a carico del comune di Catania (con gli oneri di urbanizzazione) sono le seguenti:

- magazzini/depositi corpo A, p.-1 :	mq 3.954,00
- magazzini/depositi corpo B, p.9° :	mq 160,00
- locale commerciale corpo A1, p.t. :	mq 1.536,00
- locali commerciali/botteghe corpo A2, p.t :	mq 617,00
- locali commerciali corpo B, p.t :	mq 947,00
- uffici (solo corpo B), da p.1° a p.8° :	mq 2.911,25

#### Nota del C.T.U.

Nella superficie degli uffici vi è inclusa quella dei ballatoi e terrazze, ragguagliate al 25%.

Le aree esterne, considerate una sola volta in proiezione orizzontale, sono così distribuite:

- superficie del lotto complessiva:	mq 11.651
- superficie coperta :	mq 3.273
- superficie a parcheggi :	mq 7.500
- superficie a verde :	mq 878
Totale	mq 11.651

A questo punto avendo determinato tutti i parametri di superfici e costi unitati, si può calcolare il costo di costruzione del bene.

Per cui si ha :

Costo di costruzione delle superfici coperte

Concordato Preventivo n°1/2014 della XXXXXXXXXX Tribunale di Caltagirone

- magazzini/depositi corpo A, p.-1 :	
mq 3.954,00 x € 474,00 =	€ 1.874.196
- magazzini/depositi corpo B, p.9° :	
mq 160,00 x € 474,00 =	€ 75.840
- locale commerciale corpo A1, p.t. :	
mq 1.536,00 x € 1.006,00 =	€ 1.545.216
- locali commerciali/botteghe corpo A2, p.t :	
mq 617,00 x € 1.006,00 =	€ 620.702
- locali commerciali corpo B, p.t :	
mq 947,00 x € 1.006,00 =	€ 952.682
- uffici (solo corpo B), da p.1° a p.8° :	
mq 2.911,25 x € 1.300,00 =	<u>€ 3.784.625</u>
Totale	€ 8.853.261

Costo di costruzione delle aree esterne

- superficie a parcheggi :	
mq 7.500 x € 50,00 =	€ 375.000
- superficie a verde :	
mq 878 x € 35,00 =	<u>€ 30.730</u>
Totale	€ 405.730
Totale complessivo	<u>€ 9.258.991</u>

Nel testo che si è preso come riferimento per il calcolo del costo, è specificato che nel superiore costo è incluso l'utile d'impresa, inoltre si fa rilevare che i predetti costi, sono da intendersi costi medi nel territorio italiano; tenuto conto che la realtà oggettiva nella regione Sicilia è un po' diversa rispetto a quella nazionale, al fine di allineare i costi alla realtà

Concordato Preventivo n°1/2014 della ██████████ Tribunale di Caltagirone  
Immobile "H"

regionale si ritiene opportuno abbassare i costi mediamente del 25% escluso il costo del locale interrato e delle sistemazioni esterne che si ritengono pressoché congrui alle realtà locali. Per cui si ha:

Costo di costruzione delle superfici coperte

- magazzini/depositi corpo A, p.-1 :

mq 3.954,00 x € 474,00 = € 1.874.196

- magazzini/depositi corpo B, p.9° :

mq 160,00 x € 474,00 = € 75.840

- locale commerciale corpo A1, p.t. :

mq 1.536,00 x (€ 1.006,00 x 0,75) = € 1.158.912

- locali commerciali/botteghe corpo A2, p.t :

mq 617,00 x (€ 1.006,00 x 0,75) = € 465.527

- locali commerciali corpo B, p.t :

mq 947,00 x (€ 1.006,00 x 0,75) = € 714.512

- uffici (solo corpo B), da p.1° a p.8° :

mq 2.911,25 x (€ 1.300,00 x 0,75) = € 2.838.469

Totale € 7.127.456

Costo di costruzione delle aree esterne

- superficie a parcheggi :

mq 7.500 x € 50,00 = € 375.000

- superficie a verde :

mq 878 x € 35,00 = € 30.730

Totale € 405.730

Totale complessivo € 7.533.186

Concordato Preventivo n°1/2014 della [redacted] Tribunale di Caltagirone  
Immobiliare [redacted]

Tabella del costo tecnico di trasformazione e relativi oneri indiretti



Dettaglio voci	Prezzo unitario €/mq	Quantità mq	Costo €
Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc.) Coi	0	0	0
Costo di costruzione superfici coperte. Csc			
Costo di costruzione superfici esterne, verde e parcheggi. Cse			
<b>Costo tecnico di costruzione [ Coi + Csc + Cse ]</b>			<b>7.533.186</b>
Dettaglio voci	Prezzo unitario €/mq	Quantità mq	Costo €
Oneri di urbanizzazione e primaria e secondaria Oups			
Oneri di sul costo di costruzione Occ			
<b>Oneri di urbanizzazione [Ou]</b>			<b>530.000</b>
Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Quantità €	Costo €
Oneri professionali Op = op% x (Csc + Cse)	7%	7.533.186	527.323
Spese generali e amministrazione Sg = 2% x (Csc + Cse + Ou)	2%	7.533.186	150.664
Spese di commercializzazione Sc = 1% Vm	1%	16.300.000	163.000
<b>Costi di gestione [Cg = Op + Sg + Sc]</b>			<b>840.987</b>



Concordato Preventivo n°1/2014 dell' [redacted] Tribunale di Caltagirone  
 immobiliare [redacted]



#### 4.5 ONERI FINANZIARI SUI COSTI DI TRASFORMAZIONE FINANZIATI DA CAPITALE DI DEBITO

Ipotizzando il ricorso al credito per il 40%, al capitale proprio per il restante 40% più un 20% proveniente dalle prime vendite, gli oneri finanziari saranno determinati tenendo conto che preferenzialmente gli operatori finanziari del settore si avvalgono del credito fondiario-edilizio, con costo del denaro inferiore al credito ordinario, il saggio di interesse sul debito si costruisce con riferimento a un dato di mercato medio di periodo,

██████████ incrementato dello spread e dalle spese. Si ██████████ è pressoché prossimo allo 0% (0,10%) e lo spread applicato dagli istituti bancari, conseguentemente va dal 3,5% al 5,5% (medio 4,5%), in funzione del tipo di operazione (rischiosità) della credibilità della committenza (per es. società solida).

Pertanto si ha:

$$r = 0,10 \% + 4,5 \% = 4,6 \%$$

Gli oneri finanziari saranno quindi calcolati in base alla formula:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

Dove :

$$q = (1 + r)$$

C = somma dei costi diretti e indiretti di trasformazione;

d = quota di indebitamento;

n = tempo in anni per il quale tali interessi passivi dovranno essere corrisposti.

Ovviamente gli oneri finanziari seguono i tempi di erogazione dei costi cui si riferiscono.

Concordato Preventivo n°1/2014 del ██████████ Tribunale di Catagirone

Ricordando che la tempistica ipotizzata è quella indicata nella seguente tabella:



Tempistica dell'operazione immobiliare	
Analisi di fattibilità acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	$n_1 = 18$
Durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 = \text{mesi } 30$
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 = \text{mesi } 12$
Durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 = \text{mesi } 60$

I costi indiretti generano oneri finanziari secondo il seguente andamento temporale:

Dettaglio voci	Tempo erogazione	di	Durata debito	
Costo area e relativi oneri di trasferimento	Momento iniziale	0	$n_1 + n_2 + n_3$	mesi 60
30% del costo tecnico di trasformazione	$n_1$	mesi 18	$n_2 + n_3$	mesi 42
70% del costo tecnico di trasformazione	$n_1 + (2/3) n_2$	mesi 38	$1/3 n_2 + n_3$	mesi 22
Oneri di urbanizzazione	$n_1 + n_2 / 3$	mesi 28	$2/3 n_2 + n_3$	mesi 32
30% dei costi di gestione della trasformazione	$n_1$	mesi 18	$n_2 + n_3$	mesi 42
70% dei costi di gestione della trasformazione	$n_1 + (2/3) n_2$	mesi 38	$1/3 n_2 + n_3$	mesi 22

Sinteticamente è riassunto in forma tabellare l'esito dei calcoli, che rappresenta l'accumulazione finale degli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito a fine periodo ed è il seguente:



Oneri Finanziari		Tasso r %	Tempi mesi	Costi Euro	Quota costi %	Quota debito d %	Oneri finanziari Euro
Sul costo tecnico di cost	$O_{F1}=30\%(C_{TT})\times dx[(1+r)^n-1]$	4,60	42	7.533.186	30	40	154.103
	$O_{F2}=70\%(C_{TT})\times dx[(1+r)^n-1]$	4,60	22	7.533.186	70	40	181.284
Sugli oneri di urbanizzazione	$O_{F3}=(O_U)\times dx[(1+r)^n-1]$	4,60	32	530.000	100	40	27.012
Sui costi di gestione	$O_{F4}=30\%(C_G)\times dx[(1+r)^n-1]$	4,60	42	840.987	30	40	17.204
	$O_{F5}=70\%(C_G)\times dx[(1+r)^n-1]$	4,60	22	840.987	70	40	20.238
Oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito ( $O_{FF}$ )							<b>399.841</b>

#### 4.6 UTILE DEL PROMOTORE SUL VALORE DEL BENE TRASFORMATO

L'utile del promotore può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato.

Tale percentuale nel caso in esame, considerato il rischio dell'operazione è legato ai seguenti fattori:

- condizioni economiche generali (fase recessiva);
- settore d'intervento (edilizia commerciale e uffici);
- andamento locale del mercato (riduzione del volume di vendite);
- tipologia di operazione immobiliare (localizzazione ricercata, dimensioni significative, destinazione d'uso commerciale, depositi e uffici);

si ritiene quindi possa essere valutata pari al 11,50 %.

Pertanto l'utile del promotore è così determinato



Utile del promotore		Valore Euro	Percentuale p %	Utile Euro
Sul valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione $V_M$	$U_P = p \times V_M$	16.300.000	11,50	<b>1.874.500</b>



#### 4.7 ONERI RELATIVI AL CAPITALE "AREA" ESPRESSI IN PERCENTUALE SUL VALORE INCOGNITO

Gli oneri di trasferimento dell'area (contestuali alla stipula), nell'ipotesi che il rogito sia soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale = circa 9%, e che i compensi notarili e le spese accessorie ammontino a circa l'1% del valore, si determinano come segue:

$$O_{IA} = 10\% V_T$$

Gli oneri finanziari, sulla quota di debito "d" del valore dell'area e dei relativi oneri di trasferimento, si determinano sulla base del saggio già calcolato in precedenza (4,6%) :

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times [(1+r)^n - 1] =$$

$$40\% (1+10\%) \times (1,046^5 - 1) \times V_T = 11,09\% V_T$$



#### 4.8 ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO E DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE

Il procedimento d'anticipazione all'attualità riguarda i ricavi e i costi, compresi gli oneri finanziari maturati fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione alla quale si sono assunti concentrati i ricavi delle vendite; vanno assoggettati anche gli oneri finanziari sul fattore area a decorrere dall'acquisto e della connessa corresponsione del prezzo e dei costi accessori tipici, data che si considera coincidente con quella di riferimento della stima (attualità).

L'attualizzazione, rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale a un altro.

Il tasso da utilizzare sarà quindi pari a quello dei titoli a rischio nullo relativi a investimenti di durata comparabile con quella dell'operazione considerata.

Nel nostro caso si adotta perciò il tasso risk free nominale (cioè non depurato degli effetti inflattivi) dei titoli di Stato a 5 anni (1 %);

posto  $r = 1,00 \%$

e  $q = 1 + r$

il coefficiente di sconto  $f$  è dato da

$f = 1/q^n$  con  $n$  espresso in anni.

Raggruppando in forma tabellare gli esiti numerici dei calcoli fin qui effettuati si può procedere all'attualizzazione di ciascun componente:

Concordato Preventivo n°1/2014 della XXXXXXXXXX Tribunale di Caltagirone  
Immobiliare n° XXXXXXXXXX

Dettaglio voci	Valore all'erogazione	Mesi	f	Valore attualizzato
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione $V_M$	16.300.000	60	0.9515	15.509.450
<b>Valore di mercato attualizzato del bene trasformato (<math>V_M</math>)</b>				<b>15.509.450</b>
Costo tecnico di costruzione $C_{TT} = C_{SC} + C_{SE}$	7.533.186	60	0.9515	7.167.826
Oneri di urbanizzazione $O_U$	530.000	60	0.9515	504.295
Costi di gestione $C_G = O_F + S_G + S_C$	840.987	60	0.9515	800.199
Oneri finanziari sul 60% del costo tecnico di costruzione e relativi oneri/costi indiretti $O_{FT}$	399.841	60	0.9515	380.449
Utile del promotore finanziario $U_P$	1.874.500	60	0.9515	1.783.587
<b>Costi di trasformazione attualizzati = <math>C_{TT} + O_F + S_G + S_C + O_U + O_{FT} + U_P</math></b>				<b>10.636.356</b>
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area $O_{IA}$	10 % $V_T$	60	0.9515	9,52 %
Oneri finanziari relativi al capitale area $O_{FA}$	11,09 % $V_T$	60	0.9515	10,55 %
<b>Oneri sul capitale area attualizzati = [ <math>O_{IA} + O_{FA} \cdot V_T(a/q^n)</math> ]</b>				<b>20,07 %</b>

#### 4.9 VALORE DI MERCATO CON IL METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Dall'equazione  $V_T = (V_M - \Sigma Ci - aV_T) / q^n$  con  $a = (t + f)$

Raggruppando si ricava :  $V_T (1 + a/q^n) = (V_M - \Sigma Ci) / q^n$

Sostituendo i termini noti si perviene così al valore dell'unica incognita  $V_T$

$$V_T = \frac{V_M / q^n - \Sigma Ci / q^n}{1 + a/q^n} = \frac{\text{€ } 15.509.450 - 10.636.356}{1,2007} = 4.058.544,18$$

$$1 + a/q^n = 1,2007$$

Che si arrotonda a **€ 4.100.000,00** oltre IVA come per legge

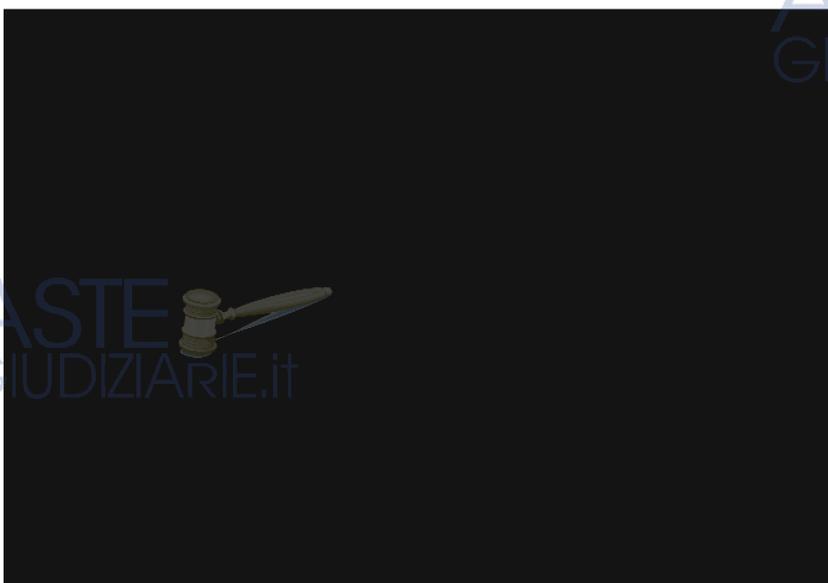
**CONCLUSIONI**  
(DIVISIBILITÀ E VENDIBILITÀ DEGLI IMMOBILI)  
CAPITOLO 4

Concludendo, in riferimento alla divisibilità e alla vendibilità dell'immobile individuato e trattato dal C.T.U. nella presente consulenza, si riferisce quanto segue.

Per quanto riguarda la divisibilità dell'immobile, il C.T.U. ritiene che, considerata la notevole consistenza, vi possono essere i presupposti per una comoda e conveniente divisibilità nel rispetto di quanto disposto dall'art. 720 del c.c.; anzi si ritiene che, qualora si presenti l'occasione per dividere l'immobile in due lotti, con una dividente ortogonale alla via Segatini, rispettando le consistenze dell'attuale progetto approvato, il valore dei singoli lotti che ne scaturirebbero, potrebbe subire un aumento valore del 10 - 15% per ciascun lotto, ciò in quanto, due lotti più piccoli diventerebbero più appetibili e quindi più facilmente commerciabili rispetto al lotto intero.







Il lotto residuo, che scaturirebbe dal frazionamento, permetterebbe la realizzazione del corpo B. che rimarrebbe a 

- locali commerciali corpo B, p.t :

mq 947,00 x € 2.200,00 = € 2.083.400

- uffici (solo corpo B), da p.1° a p.8° :

mq 2.911,25 x € 2.000,00 = € 5.822.500

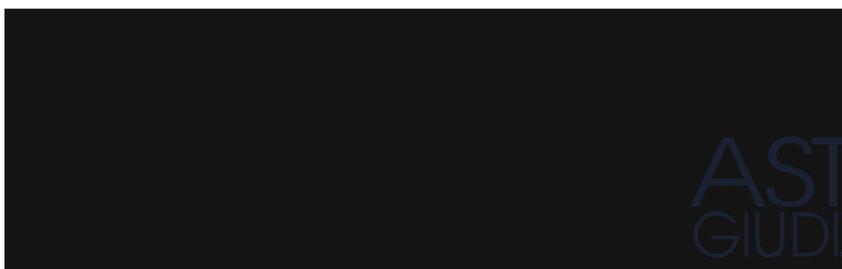
- magazzini/depositi corpo B, p.9° :

mq 160,00 x € 1.300,00 = € 208.000

totale € 8.113.900

Totale € 16.255.500

Che si arrotonda ad € 16.300.000,00



Calcolo del valore del terreno proporzionale al valore del corpo di fabbricato edificabile, che comprende il corpo B

$$(4.100.000 : 16.255.500) \times 8.113.900 = 2.046.507$$

Quindi € 2.053.493 sono inferiori ad € 2.700.000,00, pertanto il valore offerto è più che congruo.

A questo punto, fermo restando il progetto relativo alla C.E. n°07/601 del 27/05/2013, parallelamente alle richieste della [REDACTED] dovendo dividere il predetto progetto, in due stralci, bisognerà che vengano garantiti per il lotto A e per il lotto B, le rispettive aree a parcheggio di pertinenza (1/10 della cubatura fuori terra) e le volumetrie realizzabili nei rispettivi lotti (asservimento dei volumi), indipendentemente dalle superfici di pertinenza che i lotti A e B si vorranno attribuire, ciò al fine di mantenere la validità della C.E., non variare quindi il progetto approvato evitando aggravii di costi a spese per l'uno o per l'altro lotto.

Quindi tenuto conto che vi sono i presupposti per concretizzare l'accordo fra le parti, precisando preventivamente gli aspetti tecnici anticipati dallo scrivente, al fine di evitare che nel lotto residuo non si possa realizzare l'edificio B, venendo meno a quanto disposto dall'art.720 del c.c.

Considerato che con la vendita in due lotti, il valore del terreno edificabile subirebbe un aumento di circa il 15%, ne scaturisce che il valore complessivo della vendita "potrebbe" essere il seguente:

$$€ 4.100.000,00 \times 1,15 = € 4.715.000,00 \text{ oltre iva come per legge}$$

dal quale, detratto il prezzo che la [REDACTED] vuole pagare per il lotto che vuole acquistare, cioè € 2.700.000,00 si otterrebbe un valore del lotto residuo

pari a:

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Catagirone

€ 4.715.000,00 - € 2.700.000,00 = € 2.015.000,00 oltre iva come per legge

Pertanto si può concludere che il lotto residuo, dopo la vendita del lotto alla [REDACTED] diventerebbe piuttosto appetibile ad un acquirente e complessivamente la vendita in due lotti provocherebbe un maggiore utile a fronte di una vendita a lotto unico.

Infine, in merito alla vendibilità dell'immobile, tenendo conto dei vincoli urbanistici, della posizione oggettiva del lotto, del progetto del centro di quartiere approvato, non vi sono motivi ostativi per la vendita dell'immobile nello stato in cui si trova.

Nel caso di vendita in due lotti, bisognerà tener conto degli accordi fra le parti, con particolare riferimento al progetto approvato, affinché non venga penalizzato l'uno o l'altro lotto .

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li, 15 ottobre 2014

Il Consulente  
Geom. Pace Michelangelo

Concordato Preventivo n°1/2014 d [REDACTED] a - Tribunale di Caltagirone

**STUDIO TECNICO  
GEOM. MICHELANGELO PACE**  
VIALE MARIO MILAZZO, N°119 R.2°  
95041 - CALTAGIRONE  
TEL. 0933 - 22943

CONTA FISC. P.C.A. NUM. 72006 04200  
PARTITA IVA 03330050979

RELAZIONE  
10/14

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Caltagirone li, 15/10/2014

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -**

**- CONCORDATO PREVENTIVO N°1/2014 -**

RICHIESTO DALLA [REDACTED] LIQUIDAZIONE

**STIMA IMMOBILI DEL GRUPPO "I"**

- II : Locale commerciale a Catania in via delle Olimpiadi n°8
- I2 : Locale commerciale a Catania in via delle Olimpiadi n°8

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**IL C.T.U.**  
(Geom. Michelangelo Pace)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato dott. M. Francola  
Stimatore geom. Michelangelo Pace  
Commissari Giudiziali avv. I [REDACTED]  
dott. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONECONCORDATO PREVENTIVO N°1/2014 [REDACTED] INLIQUIDAZIONE

 COMMISSARI GIUDIZIALI AVV.TO [REDACTED]  
 DOTTORE [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO DOTT. M. FRANCOLA

o/º

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio in Caltagirone, viale Mario Milazzo n.119, è stato nominato stimatore nella procedura di Concordato Preventivo della [REDACTED] s.a. in Liquidazione, giusta nomina del 21/08/2014 e autorizzazione del G.D. dell'21/08/2014.

In particolare lo scrivente è stato nominato quale stimatore dell'inventario dei beni mobili e immobili nella procedura di cui in oggetto. Accettato l'incarico, lo scrivente ha proceduto ai necessari accertamenti, verifiche metriche e rilievo fotografico in occasione dei sopralluoghi a partire dal 9 settembre 2014, e per come si può rilevare dai verbali di sopralluoghi, nonché acquisita nuova documentazione, in parte prodotta dai richiedenti il concordato ed in parte ricercata e richiesta dallo scrivente presso i pubblici Uffici, può riferire con la seguente relazione tecnico-descrittiva e di stima, alla quale è stata allegata tutta la documentazione amministrativa-catastale reperita, le tavole grafiche degli immobili e il rilievo fotografico.

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Caltagirone  
 Immobile [REDACTED]



**IMMOBILI DEL GRUPPO "I"**ASTE  
GIUDIZIARIE.it*Locali con destinazione commerciale a Catania in via delle Olimpiadi n°8***RELAZIONE**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**- PROVENIENZA DELL'IMMOBILE -***CAPITOLO I*

Dallo studio della documentazione allegata al fascicolo della procedura del Concordato, dai titoli di provenienza ricercati dallo scrivente presso i pubblici Uffici, sulla scorta della documentazione prodotta dal geometra [REDACTED], si riportano sinteticamente i dati riguardanti l'originario immobile oggetto della presente relazione.

L'originario fabbricato, con corte perimetrale di pertinenza, che successivamente fu oggetto di demolizione e ricostruzione, venne acquistato dal geom. [REDACTED] in qualità di amministratore unico e legale rappresentate della [REDACTED] certi signor [REDACTED] [REDACTED] giusto atto di compravendita del 22 dicembre 2006, rep. 15225, rogato nota [REDACTED] (doc.1/T).

Le originarie particelle catastali, oggetto del predetto atto di compravendita, vennero così individuate catastalmente:

- fabbricato censito al N.C.E.U. di Catania al foglio 1 particella 705 sub 4, piano terra, categoria D/8;
- terreno censito al N.C.T. di Catania al foglio 1 particella 532 di are 01.10;
- terreno censito al N.C.T. di Catania al foglio 1 particella 561 di centiare

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Caltagirone  
Immobili del gruppo "I"

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

68;

- terreno censito al N.C.T. di Catania al foglio 1 particella 5703 di centiare

35.

L'originario fabbricato che venne acquistato, fu realizzato in assenza di concessione edificatoria, e per lo stesso fu rilasciata dal dirigente della 7<sup>a</sup> direzione urbanistica e gestione del territorio – servizio di condono edilizio del comune di Catania, concessione edilizia in sanatoria in data 1 settembre 2004, provvedimento n°07/0936 (pratica edilizia n°4078 del 24 marzo 1995) (vedi doc.9/I).

Con l'acquisto dell'immobile, parte acquirente subentrò nella posizione, sostanziale e processuale, di spettanza della parte venditrice e relativa al contenzioso (causa n°8658/04, G.I. dr.ssa Grillo) in atto con [REDACTED]

[REDACTED] relativo alla illegittima presenza di una cabina elettrica all'interno dell'area oggetto della compravendita ed in ordine alla quale le parti convennero che ogni onere riferibile all'attività difensiva svolta e ancora da svolgere da parte dei venditori, sarebbe continuata a gravare sulla medesima, la quale dichiarò e garantì di avere già corrisposto al C.T.U. nominato, l'acconto liquidato dal Giudice (vedi doc.1/I).

Il prezzo di acquisto fu stabilito in € 550.000,00.

### **- SITUAZIONE CATASTALE -**

#### *CAPITOLO 2*

A seguito della demolizione e ricostruzione dell'originario fabbricato acquistato, al N.C.E.U. sono state censite le nuove unità immobiliari urbane; per come si può rilevare dai certificati catastali aggiornati,

Concordato Preventivo n°1/2014 dell'Imm [REDACTED] Tribunale di Catagirone

richiesti dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Catania, i locali oggetto della presente, oggi risultano censiti nella banca dati meccanografica del N.C.E.U. come segue:

**Immobile I1** - locale commerciale sito nel comune di Catania, al piano terra di via delle Olimpiadi n°8, censito al N.C.E.U. al foglio 1 particella 705 sub 6, categoria D/8, rendita catastale € 4.026,00;

**Immobile I2** - locale commerciale sito nel comune di Catania, al piano terra e primo di via delle Olimpiadi n°8, censito al N.C.E.U. al foglio 1 particella 705 sub 7, categoria D/8, rendita catastale € 5.963,00;

Note del C.T.U.

- Il sub 8, identificato nell'elaborato planimetrico, rappresenta la stradella comune di accesso alle due u.i.
- In occasione del sopralluogo, si è potuto accertare che il locale individuato come sub 7, può considerarsi quasi completo, ma mancano alcuni parti degli impianti tecnologici, nel dettaglio i sanitari dei servizi igienici, i frutti dell'impianto elettrico, i radiatori dell'impianto di riscaldamento, la caldaia o altro tipo di generatore e qualche altro piccolo dettaglio; mentre il locale individuato dal sub 6, è privo di pavimentazione, mancano i cavi nelle tubazioni predisposte per gli impianti tecnologici, i quadri elettrici ed i frutti; infine la strada comune alle due unità immobiliari (sub 8) e parte della strada privata del sub 7,

Concordato Preventivo n°1/2014 dell' [redacted] Tribunale di Catagirone  
Immobili del gruppo "1"

sono prive di strato di finitura (pavimentazione con mattoni autobloccanti, asfalto o altra tipologia di finitura) e non comodamente percorribile da autovetture ordinarie. Alla luce di tali accertamenti si può affermare che le due unità immobiliari urbane, non sono nelle condizioni di "produrre reddito", e pertanto, a parere dello scrivente, vanno censite in corso di costruzione, cioè in categoria I/3 e non a lavori ultimati in categoria D/8, così come risultano censite. Per tali motivazioni, prima della vendita, a parere dello scrivente, è necessario si provveda dalla variazione catastale al N.C.E.U., per trasferire al futuro acquirente le unità immobiliari con una situazione catastale corrispondente a quella dei luoghi, ciò in quanto, ai sensi del D.L. n°78 del 31/05/2010 convertito in Legge n°122/2010, il venditore deve dichiarare la conformità della planimetria catastale alla situazione dei luoghi.

- Il geometra [REDACTED] ha prodotto allo scrivente, certa documentazione attestante che, fra [REDACTED] e i suoi danti causa, proprietari dell'unità immobiliare adiacente identificata dal sub 5, vi è stato un bonario regolamento e rettifica dei confini (settori ubicati nel retro), al fine di stabilire e materializzare alcuni tratti di confini oggi non coincidenti con la situazione catastale nello stralcio di mappa (doc.15/I). La predetta azione, si è conclusa, come già detto, bonariamente fra le parti, stilando una scrittura privata, nella quale sii sono stabiliti gli accordi fra le parti, con allegati elaborati grafici dettagliati, individuazione tecnica del confine ed elaborato fotografico con l'indicazione dei vertici di confine oggetto di accordo. Quindi

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Catagirone  
Immobili del gruppo 1

trattandosi di azione di regolamento di confini e conseguente apposizione dei termini, con scrittura privata sottoscritta dalle parti interessate, quest'ultima, a tutti gli effetti di legge, va intesa come sentenza definitiva, e quindi non può essere considerata una questione sulla quale il futuro acquirente potrà più sindacare.



## **- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E STIMA -**

### *CAPITOLO 3*

Nel presente capitolo si procederà alla descrizione dell'immobile, alla definizioni dei dati metrici per il calcolo della superficie convenzionale o commerciale, alla verifica della situazione urbanistica, alla verifica sulla presenza o meno dell'APE e se necessario per la vendita dell'unità immobiliare, infine si procederà alla stima dell'immobile verificandone gli aspetti positivi e negativi ed eventuali problematiche che possano influire sulla vendita.



#### 3.1 - DESCRIZIONE

L'intero immobile è costituito da un grande fabbricato di nuova costruzione, di forma rettangolare, con corte perimetrale e con una piccola appendice di terreno pressoché quadrangolare posto a N/E.

L'immobile prospetta direttamente (tramite la corte) sulla via delle Olimpiadi, ed in occasione del sopralluogo si è potuto accertare che proprio a ridosso della predetta via e a confine con la particella 526, vi è installata la cabina box dell'ENEL, della quale si è accennato nel capitolo relativo alla provenienza. La predetta cabina, effettivamente ostruisce una



Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Catagirone  
Immobiliare del gruppo [REDACTED]



parte del prospetto, già molto ridotto, rispetto alla larghezza dell'intero immobile, inoltre non permette lo sfruttamento dell'area di corte di proprietà esclusiva del sub 6, considerato che non è raggiungibile dal prospetto principale, né da pedoni né da mezzi meccanici.

L'intero lotto, perimetralmente è recintato con muri di varia altezza e muro sormontato da rete tipo orso-grill: l'ingresso comune, è realizzato con un grande cancello in ferro zincato per l'accesso carrabile e un cancelletto per l'accesso pedonale.

**Immobile II** - Esso è costituito da un locale commerciale sito nel comune di Catania in via delle Olimpiadi n°8 piano terra, è ubicato a pochi metri dalla predetta via; è visualizzato esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico allegato, nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica negli elaborati grafici allegati (doc.3/I).

In occasione del sopralluogo del 12 settembre 2014, lo scrivente, ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati tecnici e descrittivi del locale.

Esso confina ad sud con terreno di proprietà di altra ditta a nord con la strada comune al sub 7, ad ovest con la via delle Olimpiadi e ad est con il locale della stessa ditta sub 7.

L'edificio ha struttura portante in fondazione in c.a. gettato in opera, mentre la struttura in elevazione e la copertura sono in acciaio con lastre di termocoppo, vi sono grondaie e pluviali in lamiera. Le compagnature perimetrali sono in muratura e risultano rifinite all'esterno con strato di intonaco colorato e zoccolatura con lastre di pietra lavica levigata, mentre

Concordato Preventivo n°1/2014 Tribunale di Catagirone

all'interno è rifinito con intonaco a finitura bianca. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetro camera. Manca la pavimentazione e il relativo massetto di sottofondo, vi sono le predisposizioni (solo tubazioni e scatole di derivazione) per gli impianti tecnologici (elettrico, telefonico, TV, condizionamento ecc.) ma devono essere completate con i cavi, i quadri e i frutti, mancano i condizionatori per il riscaldamento e il raffrescamento.

All'interno del locale, vi sono i servizi igienici, pavimentati e piastrellati con mattoni in ceramica, vi sono installati alcuni sanitari, quindi l'impianto idrico è pressoché completo.

Attualmente il locale è sfitto, non vi sono attività edili in corso e si presenta in ottimo stato di conservazione.

**Immobile 12** - Esso è costituito da un locale commerciale sito nel comune di Catania in via delle Olimpiadi n°8 piano terra e primo (o ammezzato), è visualizzato esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico allegato, nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica negli elaborati grafici allegati (doc.ti 4/I e 5/I).

In occasione del sopralluogo del 12 settembre 2014, il C.T.U., ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati tecnici e descrittivi del locale.

E' ubicato nel retro dell'immobile I1, ed è raggiungibile tramite la strada comune all'immobile I1, identificata nell'elaborato planimetrico dal sub 8. Esso confina a sud con l'immobile I1 e con stradella comune, a nord, est ed ovest con terreni e fabbricati di proprietà di altre ditte.

Concordato Preventivo n°1/2014 dell'Immobilista [redacted] Tribunale di Catagirone

L'edificio ha struttura portante con fondazione in c.a. gettato in opera, mentre la struttura in elevazione e la copertura sono in acciaio con lastre di termocoppo, le grondaie e i pluviali sono in lamiera. Le rompagnature sono in muratura e risultano rifinite all'esterno con strato di intonaco colorato e zoccolatura con lastre di pietra lavica levigata, mentre all'interno è rifinito con intonaco con finitura bianca. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetro camera, mancano le porte interne. La pavimentazione è in gress porcellanato (60 x 60), è dotato di impianto idrico, elettrico, telefonico, TV, fognario e di riscaldamento a pavimento; come già detto, mancano i frutti degli impianti elettrico, Tel, TV, nonché la caldaia o altro generatore per il riscaldamento e per l'acqua calda sanitaria; mancano i sanitari nei servizi igienici, mancano i condizionatori per il raffrescamento.

I servizi, devono essere completati, con piastrelle nei muri.

Internamente al piano terra è costituito da un locale commerciale, n°2 vani uffici, servizi igienici, n°2 archivi, ripostigli e un grande locale deposito.

In una parte del locale, è stato ricavato un piano ammezzato, censito in catasto come locale di sgombero, quindi accessorio diretto del locale commerciale.

Attualmente il locale è sfitto, non vi sono attività edili in corso e si presenta in ottimo stato di conservazione.

### 3.2 - SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso l'U.T.C. di Catania, nonché sulla scorta della documentazione prodotta dal geometra [REDACTED]

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Catagirone  
Immobili del gruppo [REDACTED]

██████████ si è potuto accertare che l'attuale immobile è scaturito dalla demolizione dell'originaria costruzione, di cui al titolo di provenienza e ricostruzione della stessa.

I lavori vennero realizzati giusta D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) del 29/05/2007 prot. 102209 (doc.10/I), che aveva per oggetto "progetto di ristrutturazione e consolidamento statico, attraverso demolizione e ricostruzione dell'edificio sito in Catania in via delle Olimpiadi n°8".

Inoltre per detto immobile sono stati rilasciati i seguenti documenti dai pubblici uffici:

- certificato di conformità strutturale rilasciato dal Genio Civile di Catania prot.19793 del 27 maggio 2011 pos. 99027 (doc.11/f);
- certificato di conformità urbanistica rilasciato dal comune di Catania il 05/07/2011 (doc.12/I);
- certificato di agibilità del 30 settembre 2011 rilasciato dal comune di Catania (doc.13/I).

#### Nota del C.T.U.

Considerato che, come specificato dallo scrivente mancano alcuni elementi di finitura, per lo più riguardanti la parte impiantistica necessaria per l'utilizzo dei locali e la pavimentazione per il solo sub 6, non si capisce come sia stato rilasciato il certificato di agibilità!

Non si sono rilevate particolari difformità urbanistiche e catastali (limitatamente alla rappresentazione planimetrica delle u.i.), rispetto alla situazione dei luoghi.

Concordato Preventivo n°1/2014 della ██████████ Tribunale di Catagirone  
Immobili del gruppo 1

3.3 - NOTE SULL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE).

Si fa presente che il locale commerciale, rientra fra le tipologie edilizie per le quali è prevista la redazione di A.P.E. in occasione di compravendita o locazione.

Il geom. [REDACTED] fra la documentazione prodotta, ha fornito allo scrivente un Attestato di Certificazione Energetica redatto dall'ing. [REDACTED] con il quale il sub 6 è stato identificato come edificio in classe energetica F.

Mentre nessuna certificazione è stato prodotta per il sub 7.

Nota del C.T.U.

Richiamando le precedenti considerazioni dello scrivente, tramite le quali ha ritenuto dichiarare gli immobili ancora incompleti per le motivazioni già esposte, si fa rilevare che la certificazione del sub 6, considerando l'immobile ancora incompleto, non poteva essere redatta, mancando alcuni elementi oggettivi da inserire al fine della classificazione (per es. il tipo di generatore installato).

3.4 - DATI METRICI DEI LOCALI

**Immobile II** - superficie coperta, (consistenza calcolata tenendo conto dei

muri interni, dei muri esterni ed i muri in mezzeria con altra u.i.):

locale commerciale : mq 390,00

- superfici non residenziali:

- corte esclusiva : mq 176

- l'altezza interna è mt 4,50 circa ai lati ed mt 6,40 circa in posizione

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] - Tribunale di Catagirone

Immobile [REDACTED]

centrale.

**Immobile 12** - superficie coperta, (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri esterni ed i muri in mezzera con altra u.i.):

locale commerciale : mq 392,00

- superfici non residenziali:

- corte esclusiva : mq 834

- sopralco ammezzato mq 247

- l'altezza interna è mt 4,50 circa ai lati ed mt 6,40 circa in posizione centrale, mentre quella dell'ammezzato è mt 1,51 ai due lati ed mt 3,40 circa in posizione centrale.

### 3.5 - STIMA

Per questa tipologia di immobile, il metodo con il quale sarà elaborata la stima, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima.

Il procedimento che sarà applicato è quello sintetico: esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene da stimare.

La superficie convenzionale stimabile o superficie commerciale, è data dalla superficie coperta (lorda), cioè compresi i muri perimetrali esterni e  $\frac{1}{2}$  dei muri confinanti con altre ditte, ragguagliata con la superficie dei locali non residenziali, quale ammezzato, calcolata al 25%, e delle aree scoperte, quali corti calcolata al 10% secondo le norme UNI 10750, ciò per utilizzare un criterio standardizzato ed univoco nel caso in cui è

Concordato Preventivo n°1/2014 della ██████████ - Tribunale di Catagirone

Immobile n° ██████████

possibile applicarlo e nel caso in cui non entra in conflitto con le consuetudini locali (in tema di determinazione della superficie commerciale) del territorio dove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Per la determinazione delle superfici, si rimanda ai dati metrici di seguito riportati e scaturiti dai calcoli sugli elaborati grafici allegati alla presente consulenza tecnica.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato attuale sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile e il suo stato di conservazione, l'eventuale divisibilità in più lotti, lo stato locativo dell'unità immobiliare, la regolarità edilizia, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possano incidere sul valore di mercato, l'incidenza delle parti comuni, la consistenza del bene e i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Da un'analisi dettagliata della zona, lo scrivente accompagnato da tecnici locali, ha potuto verificare che, in effetti il quartiere, ove sono ubicati gli immobili oggetto di stima, è prettamente residenziale, caratterizzato da condomini plurifamiliari, e la via delle Olimpiadi è una strada di transito veloce, priva di marciapiedi e di aree a parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze dei locali oggetto della presente. Inoltre la destinazione commerciale, a parere dello scrivente è caratterizzata da una serie di limiti causati da una mancanza di idoneo parcheggio privato, mancanza di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze e dal fatto che l'intero stabile, per la sua forma geometrica (stretta e lunga), in effetti non ha una totale visibilità dalla strada pubblica, anzi è limitata ad uno solo dei

Concordato Preventivo n°1/2014 della ██████████ - Tribunale di Catagirone  
Immobili del gruppo "I"

prospetti più piccoli. Per tali motivazioni, vi si potranno allocare solo alcune attività che non hanno la necessità di avere una particolare visibilità, non hanno necessità di parcheggi piuttosto capienti, come ad esempio “studi – commerciali” e similari.

In merito alla stima, per i locali oggetto della presente C.T.U., si è tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, in particolare delle rifiniture interne ed esterne accertate alla data del sopralluogo, dello stato di conservazione, dei lavori da completare, della situazione urbanistica e catastale così come descritta dallo scrivente, della zona di ubicazione dell'immobile.

Con particolare riferimento alla situazione del mercato immobiliare, si fa rilevare che attualmente a fronte di una crescente offerta vi è una modesta richiesta di immobili, anzi si può affermare che ci troviamo in una fase di “stagnazione” nelle compravendite immobiliari, in particolare per immobili impegnativi come quelli in oggetto.

Pertanto in base alle caratteristiche positive che influiscono sugli immobili e negative che riguardano principalmente la situazione del mercato immobiliare, in base ai parametri del mercato di Catania, tipologie di immobili con caratteristiche similari, si stima ad € 1.600,00 al mq di superficie convenzionale o commerciale l'immobile I1 e ad € 1.400,00 al mq di superficie convenzionale o commerciale l'immobile I2, per cui si ha:

**Immobilabile I1** - Calcolo della superficie convenzionale e stima:

Superficie convenzionale:

Concordato Preventivo n°1/2014 dell' [REDACTED] Tribunale di Catagirone  
Immobili del gruppo "I"

mq 390,00 + (1/10 x 176) = mq 407,60

che si arrotonda a mq 408

Stima:

mq 408,00 x € 1.600,00 = **€ 652.000,00** oltre IVA come per legge



**Immobile I2** - Calcolo della superficie convenzionale e stima:

Superficie convenzionale :

mq 392,00 + (1/10 x 834) + (1/2 x 247) = mq 598,90

che si arrotonda a mq 599,00

Stima:

mq 599,00 x € 1.400,00 = € 838.600,00 oltre IVA come per legge

che si arrotonda ad **€ 839.000,00** oltre IVA come per legge

Complessivamente il valore complessivo dell'intero immobile è:

€ 652.000,00 + € 839.000,00 = **€ 1.491.000,00** oltre IVA come per legge



#### Note del C.T.U.

Non si è ritenuto utilizzare metodi di stima alternativi a quello utilizzato, per esempio metodi analitici, o metodi di stima indiretta, tipo per capitalizzazione del reddito, in quanto non si sono rilevati dati concreti ed attualizzati utilizzabili e paragonabili con gli immobili in esame.

Ai fini informativi si fa presente che i valori di mercato minimi e massimi (indicativi) proposti dall'OMI sono i seguenti:



RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2013 - SEMESTRE 2

**Provincia:** CATANIA**Comune:** CATANIA**Fascia/zona:** Periferica/CARRUBA-VILLAGGIO DUSMET-  
NUOVALUCELLO- RICCI - BATTELLO - DEL ROVETO - DELLE  
OLIMPIADI - ALBANESE**Codice di zona:** D6**Microzona catastale n.:** 22**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	700	1100	L	3,2	5	L
Negozi	OTTIMO	1500	2150	L	9,4	14	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Catagirone



- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

## CONCLUSIONI

(DIVISIBILITÀ E VENDIBILITÀ DEGLI IMMOBILI)

### CAPITOLO 4

Concludendo, in riferimento alla divisibilità e alla vendibilità degli immobili individuati e trattati dal C.T.U. nella presente consulenza, si riferisce quanto segue.

Per quanto riguarda la divisibilità dell'immobile, lo scrivente ritiene che i locali commerciali, sono già costituiti da due unità immobiliari autonome e singolarmente vendibili, pertanto, tenuto conto della situazione dei luoghi, non si ritiene poter ulteriormente suddividere comodamente le due unità immobiliari, anzi ove possibile sarebbe consigliabile vendere insieme entrambe le due unità immobiliari anche a scapito di un prezzo complessivo leggermente più basso (per esempio il 10%), ciò al fine di evitare eventuali deprezzamenti dell'una o dell'altra u.i., in particolare

Concordato Preventivo n°1/2014 della XXXXXXXXXX Tribunale di Catagirone  
 Immobili del gruppo "I"

quella ubicata nel retro (sub 7).

In merito alla vendibilità, si può concludere che non vi sono particolari elementi tecnici ostativi per una libera ed immediata vendibilità, eccetto la redazione della variazione catastale al N.C.E.U. che lo scrivente suggerisce di redigere prima della vendita per allineare la situazione dei luoghi a quella catastale, cioè da "D/8 - locale commerciale" a "F/3 - fabbricati in corso di costruzione", per trasferire al futuro acquirente le unità immobiliari con destinazioni conformi alla situazione dei luoghi.

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li, 15 ottobre 2014

Il Consulente  
Geom. Pace Michelangelo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] - Tribunale di Caltagirone  
Immobili del gruppo "I"

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**STUDIO TECNICO**  
**GEOM. MICHELANGELO PACE**  
VIALE MARIO MILAZZO, N° 119 P.2°  
95041 - CALTAGIRONE  
TEL. 0933 - 22943

\*\*\*\*\*  
COD. FISC. P.C.A. MIN. 72106142000  
PARTITA IVA 03330050079

RELAZIONE  
11/14

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Caltagirone li, 15/10/2014

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

**- CONCORDATO PREVENTIVO N°1/2014 -**

RICHIESTO DALLA [REDACTED] LIQUIDAZIONE

**STIMA IMMOBILE "M"**

Terreno (sede viaria) a Caltagirone in via Madonna della Via

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**IL C.T.U.**  
*(Geom. Michelangelo Pace)*

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato *dott. M. Francòla*  
Stimatore *geom. Michelangelo Pace*  
Commissari Giudiziali *avv. [REDACTED]*  
*dott. [REDACTED]*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONECONCORDATO PREVENTIVO N°1/2014

. IN

LIQUIDAZIONE

COMMISSARI GIUDIZIALI AVV. T

DOTT

GIUDICE DELEGATO DOTT. M. FRANCOLA

°/°

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio in Caltagirone, viale Mario Milazzo n.119, è stato nominato stimatore nella procedura di Concordato Preventivo d [REDACTED] in Liquidazione, giusta nomina del 21/08/2014 e autorizzazione del G.D. dell'21/08/2014.

In particolare lo scrivente è stato nominato quale stimatore dell'inventario dei beni mobili e immobili nella procedura di cui in oggetto. Accettato l'incarico, lo scrivente ha proceduto ai necessari accertamenti, verifiche metriche e rilievo fotografico in occasione dei sopralluoghi a partire dal 9 settembre 2014, e per come si può rilevare dai verbali di sopralluoghi, nonché acquisita nuova documentazione, in parte prodotta dai richiedenti il concordato ed in parte ricercata e richiesta dallo scrivente presso i pubblici Uffici, può riferire con la seguente relazione tecnico-descrittiva e di stima, alla quale è stata allegata tutta la documentazione amministrativa-catastale reperita, le tavole grafiche degli immobili e il rilievo fotografico.

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Caltagirone  
Immobili in

**IMMOBILE "M"***Terreno (sede viaria) a Caltagirone in via Madonna della Via*ASTE  
GIUDIZIARIE.it**RELAZIONE**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**PROVENIENZA DELL'IMMOBILE -***CAPITOLO 1*

Dallo studio della documentazione allegata al fascicolo della procedura del Concordato, dai titoli di provenienza ricercati dallo scrivente presso i pubblici Uffici, si riportano sinteticamente i dati riguardanti l'immobile oggetto della presente relazione.

Il lotto di terreno oggetto della presente relazione è pervenuto alla [REDACTED] [REDACTED] sto atto di fusione di società del 26/09/1997, rep.68082 rogato notaio Gaetano Cammarata di Caltagirone, il terreno venne attribuito alla [REDACTED] (oggi I [REDACTED])

**SITUAZIONE CATASTALE -***CAPITOLO 2*

Per come si può rilevare dai certificati catastali aggiornati, richiesti dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Catania, il lotto urbano oggetto della presente, oggi risulta censito nella banca dati meccanografica del N.C.T. come segue:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Caltagirone  
Immobilie "M"

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Foglio	Particella	Qualità e Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agr.
109	965	Sem.Arbor. 5	0.08.41	€ 2,61	€ 0,87
109	973	Uliveto 2	0.00.48	€ 0,31	€ 0,15
109	1409	Sem.Arbor. 5	<u>0.00.65</u>	€ 0,20	€ 0,07
			0.09.54		

Intestato a:

[REDACTED], proprietà per 1/1;

### **- DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE E STIMA -**

#### *CAPITOLO 3*

Nel presente capitolo si procederà alla descrizione dell'immobile, alla definizione dei dati metrici, alla verifica della destinazione urbanistica, infine si procederà alla stima dell'immobile verificandone gli aspetti positivi e negativi ed eventuali problematiche che possano influire sulla vendita.

#### 3.1 - DESCRIZIONE

Esso è costituito da un'area urbana ormai inglobata nella viabilità ed utilizzata dai cittadini come un'area pubblica a tutti gli effetti, è ubicata in territorio di Caltagirone in via Madonna della Via.

Nel dettaglio trattasi di aree relitte dagli originari lotti di terreno utilizzati per la realizzazione del complesso edilizio denominato "1 Center", posto ad angolo fra la via Madonna della Via e la via Luigi Pirandello.

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Caltagirone  
Immobile "M"

Risulta visualizzato nell'elaborato fotografico allegato, nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica nello stralcio di mappa catastale allegato (doc.2/M).

In occasione del sopralluogo del mese di settembre 2014, il C.T.U., ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati tecnici e descrittivi del terreno.

Esso confina ad ovest e a sud con l'area a parcheggio pubblico antistante il complesso immobiliare anzi detto, ad est con la via Madonna della Via e a nord con la via Luigi Pirandello.

Ha un'orografia pianeggiante e segue l'andamento altimetrico delle adiacenti strade pubbliche e dell'area a parcheggio antistante il predetto condominio; allo stato attuale i confini del lotto non sono individuabili sui luoghi in quanto risultano inglobate nelle aree destinate all'ampliamento della via Madonna della Via e dall'adiacente parcheggio.

### 3.2 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso l'U.T.C. di Caltagirone, nonché a seguito di richiesta e rilascio di certificato di destinazione urbanistica, si è potuto accertare che nel vigente P.R.G. ricade in zona "sede viaria" (vedi doc.3/M).

### 3.3 - STIMA

Trattandosi di un'area la cui destinazione sarà quella di far parte della viabilità pubblica comunale, tale lotto dovrà essere espropriato dal comune di Caltagirone, procedimento che ancora non è stato avviato.

Concordato Preventivo n°1/2014 del Tribunale di Caltagirone

L'indennizzo che il comune dovrà pagare per l'esproprio sarà quello del valore venale del terreno, calcolato indipendentemente dalla destinazione a sede viaria, sulla scorta delle valutazioni dei terreni edificabili limitrofi, che nel caso in specie possono identificarsi nella zona C1.

Quindi per il calcolo del valore del lotto, sarà simulata una valutazione in base al valore di permuta, che risulta uno dei procedimenti estimativi dal quale scaturiscono valori molto attendibili per la concretezza dei dati e dei parametri utilizzati.

Si applicano all'area in oggetto i parametri urbanistici per insediamenti residenziali previsti dall'art. 3 del D.M. 1444/68, considerato che l'art. 4 comma 3 dello stesso D.M. prevede la dotazione minima di aree per il verde e per i servizi nella misura di mq 18/ab.

Applicando i parametri edificatori della zona C1 e deducendo le superfici a verde e servizi si avrà:

- superficie complessiva del lotto: mq. 954
- indice edificatorio in zona C1: mc./mq. 3,00
- cubatura realizzabile in caso di possibile edificazione: mq. 954 x mc./mq. 3,00 = mc. 2.862,00
- cubatura per abitante: mc. 100
- numero di abitanti da insediare: mc. 2.862,00 : 100 = 28,62 = 29 abitanti da insediare
- dotazione minima delle aree a verde e servizi prevista per il lotto: ab. 29 x 18 mq./ab. = mq. 522
- superficie disponibile del lotto: mq. 954 - 522 = mq. 432.

Il lotto in oggetto, è un'area relitta scaturita da un piano di lottizzazione, in  
 Concordato Preventivo n°1/2014 dell' [redacted] Tribunale di Caltagirone

forza del quale è stato edificato il complesso edilizio precedentemente indicato, in conseguenza di ciò applicando i parametri della zona C1 si avrà una volumetria fuori terra pari a mq.  $432 \times \text{mc./mq } 3,00 = \text{mc. } 1.296,00$ .

Nel presupposto che si edifichi un piano terra, un primo ed un secondo piano (teoricamente) avente altezza fuori terra di mt. 9,80, la superficie edificata risulterà di mc  $1.296,00 : 9,80 = \text{mq } 132,24$  che si arrotonda a mq 132,00.

In base alle caratteristiche positive e negative che influiscono sull'immobile e tenuto conto della situazione del mercato immobiliare del territorio, si applicherà una percentuale di permuta pari al 16% (piuttosto basso per il blocco dell'edilizia residenziale e non) del volume teoricamente realizzabile, per cui si avrà:

- volume di permuta: mc.  $1.296,00 \times 16\% = \text{mc. } 207,36$

Volendo considerare nell'ipotesi di permuta di area al piano terra con destinazione ad attività commerciale, la superficie di permuta sarà pari a mc  $207,36 : 3,80$  (altezza del piano terra) = mq 54,57.

Alla superficie così determinata dovrà essere dedotta una quota proporzionale della superficie occupata dal vano scala che collega i vari piani, superficie che nella media è di mq. 15,00.

A fronte di tale dato, ed in relazione alla superficie coperta a piano che è di mq 132,00, la percentuale da applicare per la deduzione della superficie occupata dal vano scala  $\text{mq } 54,57 / 132,00 = 41,34\%$ , applicando alla superficie del vano scala tale superficie e detraendo la stessa dalla superficie di permuta otterremo la reale superficie da cedere in permuta,

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Caltagirone  
Immobile "M"

per cui si avrà:

- Superficie del vano scala da dedurre: mq 15,00 x 41,34% = mq.  
6,20
- Superficie netta di permuta: mq 54,57 – 6,20 = mq. 48,37

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si considerano due ipotesi, la prima tenendo conto della permuta con locale commerciale, la seconda con appartamento; considerato che il prezzo medio di mercato in zona per immobili destinati a negozi è mediamente di 1.250,00 €/mq, mentre per appartamenti residenziali è mediamente di 850,00 €/mq, si avranno valori di permuta così distinti:

- valore di mercato con permuta a locale commerciale:  
mq 48,37 x 1.250,00 €/mq. = € 60.462,50

che si arrotonda ad € 60.000,00 oltre IVA come per legge

- Valore di mercato con permuta ad appartamento:  
mq 48,37 x 850,00 €/mq. = € 41.114,50

che si arrotonda ad € 41.000,00 oltre IVA come per legge

Per cui il valore medio di mercato risulta determinato in:

$$€ (60.000,00 + 41.000,00) \times 0,5 = € 50.500,00$$

che si arrotonda ad € 50.000,00 oltre IVA come per legge

Il valore ottenuto è quello che il comune dovrebbe pagare per l'esproprio alla data attuale e con riferimento alla situazione del mercato immobiliare e conseguentemente al valore di permuta oggi praticato o praticabile.

Si fa rilevare che oggi, il comune di Caltagirone, si trova in dissesto finanziario, e da colloqui verbali intercorsi con alcuni tecnici comunali, non pare che nell'immediato possa iniziare un procedimento di  
Concordato Preventivo n°1/2014 del [redacted] Tribunale di Caltagirone

espropriazione, proprio per le carenze economiche in cui versa il comune di Caltagirone.

Ovviamente trattandosi di un'area ubicata in una zona di espansione e in un crocevia piuttosto importante della viabilità cittadina, tenuto conto che l'area non è nella disponibilità esclusiva dell' [REDACTED] ma ormai, come già detto, è stata inglobata nelle sedi viarie pubbliche, si ritiene che solo tramite l'avvio di un procedimento giudiziario si possano ottenere risultati concreti affinché il comune possa decidersi ad avviare un procedimento espropriativo e pagare l'indennizzo.

### **CONCLUSIONI**

(DIVISIBILITÀ E VENDIBILITÀ DEGLI IMMOBILI)

#### *CAPITOLO 4*

Concludendo, in riferimento alla divisibilità e alla vendibilità dell'immobile individuato e trattato dal C.T.U. nella presente consulenza, si riferisce quanto segue.

Per quanto riguarda la divisibilità dell'immobile, il C.T.U. ritiene che non vi sono i presupposti per una comoda e conveniente divisibilità così come riportato nell'art. 720 del c.c..

In merito alla vendibilità, tenendo conto dei vincoli urbanistici e della posizione oggettiva del lotto, non vi sono concrete possibilità di vendita dell'area a privati, in quanto l'unica possibilità per monetizzare quest'area è quella di imporre con ogni mezzo al comune di Caltagirone di espropriare ed indennizzare l'area.

Tale situazione certamente non potrà essere risolta nell'immediato o in

Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Caltagirone

*Geom. Michelangelo Pace*

tempi relativamente brevi, per le motivazioni già esposte nel precedente capitolo.

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li, 15 ottobre 2014

Il Consulente  
Geom. Pace Michelangelo

.....



Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Caltagirone



**STUDIO TECNICO**  
**GEOM. MICHELANGELO PACE**  
VIALE MARIO MILAZZA, N°119 P.2°  
95041 - CALTAGIRONE  
TEL. 0933 - 22943

COB. FISC. P.C.A. MHL 72006 04280  
PARTITA IVA 03330050879

RELAZIONE  
12/14

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Caltagirone li, 15/10/2014

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

**- CONCORDATO PREVENTIVO N°1/2014 -**

RICHIESTO DALLA [REDACTED] LIQUIDAZIONE

**STIMA IMMOBILE "P"**

Terreno a Caltagirone in c/da Birdirimi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**II. C.T.U.**

(Geom. Michelangelo Pace)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato dott. M. Francola  
Stimatore geom. Michelangelo Pace  
Commissari Giudiziali avv. [REDACTED]  
dott. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONECONCORDATO PREVENTIVO N°1/20 [REDACTED] INLIQUIDAZIONE

 COMMISSARI GIUDIZIALI AVV.TO [REDACTED]  
 DOTTORE [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO DOTT. M. FRANCOLA

°/°

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio in Caltagirone, viale Mario Milazzo n.119, è stato nominato stimatore nella procedura di Concordato Preventivo della [REDACTED] Liquidazione, giusta nomina del 21/08/2014 e autorizzazione del G.D. dell'21/08/2014.

In particolare lo scrivente è stato nominato quale stimatore dell'inventario dei beni mobili e immobili nella procedura di cui in oggetto. Accettato l'incarico, lo scrivente ha proceduto ai necessari accertamenti, verifiche metriche e rilievo fotografico in occasione dei sopralluoghi a partire dal 9 settembre 2014, e per come si può rilevare dai verbali di sopralluoghi, nonché acquisita nuova documentazione, in parte prodotta dai richiedenti il concordato ed in parte ricercata e richiesta dallo scrivente presso i pubblici Uffici, può riferire con la seguente relazione tecnico-descrittiva e di stima, alla quale è stata allegata tutta la documentazione amministrativa-catastale reperita, le tavole grafiche degli immobili e il rilievo fotografico.

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Caltagirone  
 Immobiliare P [REDACTED]



**IMMOBILE "P"**

Terreno a Caltagirone in c/da Birdirimi

**RELAZIONE****- PROVENIENZA DELL'IMMOBILE -***CAPITOLO I*

Dallo studio della documentazione allegata al fascicolo della procedura del Concordato, dai titoli di provenienza ricercati dallo scrivente presso i pubblici Uffici, si riportano sinteticamente i dati riguardanti l'immobile oggetto della presente relazione.

L'intero appezzamento, si è distinto in lotto A e lotto B, in virtù della diversa provenienza e delle diverse quote di proprietà su ciascuno dei lotti individuati.

Il lotto A (residuato da una maggiore consistenza), evidenziato in giallo nello stralcio di mappa catastale (doc.2/P) è pervenuto alla [REDACTED] [REDACTED] a. giusto atto di compravendita del 14/11/2008, rep.17078, rogato notaio [REDACTED] di Catania.

Il lotto B (residuato da una maggiore consistenza), evidenziato in verde nello stralcio di mappa catastale (doc.2/P) è pervenuto [REDACTED] [REDACTED] giusto atto di compravendita del 14/11/2008, rep.17079, rogato notaio [REDACTED]



Concordato Preventivo n°1/2014 del [REDACTED] Tribunale di Caltagirone  
Immobilie "P"



**- SITUAZIONE CATASTALE -**  
CAPITOLO 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per come si può rilevare dai certificati catastali aggiornati, richiesti dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Catania, l'appezzamento di terreno oggetto della presente, oggi risulta censito nella banca dati meccanografica del N.C.T. come segue:

Lotto A

l Foglio l Particella l Qualità e Classe l Superficie l Red. Dom. l Red. Agr. l

86	20	agrumeto	2	0.00.99	€ 5,32	€ 1,33
86	642	agrumeto	2	0.00.27	€ 1,45	€ 0,36
86	644	agrumeto	2	0.05.43	€ 29,17	€ 7,29
86	645	agrumeto	2	0.01.43	€ 7,68	€ 1,92
86	646	agrumeto	2	0.00.44	€ 2,36	€ 0,59
86	647	agrumeto	2	0.00.03	€ 0,16	€ 0,04
86	738	seminativo	3	0.00.87	€ 0,36	€ 0,09
86	739	seminativo	3	0.10.83	€ 4,47	€ 1,12
86	751	agrumeto	2	0.00.94	€ 5,05	€ 1,26
86	864	agrumeto	2	0.00.46	€ 2,47	€ 0,62
86	874	agrumeto	2	<u>0.00.02</u>	€ 0,11	€ 0,03
				0.21.71		

Intestato a:

- [REDACTED] proprietà per 2/3 (vedi doc.1/P);
- altra ditta, proprietà per 1/3;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Concordato Preventivo n°1/2014 dell' [REDACTED] Tribunale di Caltagirone  
Immobile "P"

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Lotto B

Foglio	Particella	Qualità e Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agr.
--------	------------	------------------	------------	-----------	-----------

86	699	seminativo 2	0.00.42	€ 0,24	€ 0,07
----	-----	--------------	---------	--------	--------

86	730	seminativo 2	0.01.61	€ 0,91	€ 0,25
----	-----	--------------	---------	--------	--------

86	735	seminativo 2	0.01.69	€ 0,96	€ 0,26
----	-----	--------------	---------	--------	--------

86	736	seminativo 2	0.02.83	€ 1,61	€ 0,44
----	-----	--------------	---------	--------	--------

86	737	seminativo 2	0.00.04	€ 0,02	€ 0,01
----	-----	--------------	---------	--------	--------

86	885	seminativo 2	0.00.20	€ 0,11	€ 0,03
----	-----	--------------	---------	--------	--------

86	888	seminativo 2	<u>0.05.61</u>	€ 3,19	€ 0,87
----	-----	--------------	----------------	--------	--------

0.12.40

Intestato a:



, proprietà per 1/1 (vedi doc.1/P);

### - DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE E STIMA -

#### CAPITOLO 3

Nel presente capitolo si procederà alla descrizione dell'immobile, alla definizione dei dati metrici, alla verifica della destinazione urbanistica, infine si procederà alla stima dell'immobile verificandone gli aspetti positivi e negativi ed eventuali problematiche che possano influire sulla vendita.

#### 3.1 - DESCRIZIONE

Esso è costituito da un appezzamento di terreno ubicato in territorio di Caltagirone in c/da Birdirimi, in adiacenza con l'area del parcheggio Santo Stefano. Nel dettaglio trattasi di residui degli originari lotti di terreno

Concordato Preventivo n°1/2014 della  Tribunale di Caltagirone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

utilizzati per l'intervento edilizio del parcheggio multipiano Santo Stefano, è visualizzato nell'elaborato fotografico allegato, nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica nello stralcio di mappa catastale allegato (doc.2/P).

In occasione del sopralluogo del 10 settembre 2014, il C.T.U., ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati tecnici e descrittivi del terreno.

Esso confina a sud, est e nord con area di corte e strada di accesso del parcheggio S. Stefano, mentre ad ovest confina con terreni di proprietà di altre ditte.

Esso ha un'orografia irregolare con pendenza dall'area di parcheggio e stradella verso ovest. Non è materializzato sui luoghi e unitamente ad altri terreni è totalmente incolto ed in stato di abbandono.

Vi si può accedere dalla strada che si diparte dalla via Canalotto e arriva al parcheggio S. Stefano. I terreni ad ovest del terreno, sono destinati ad orti irrigui.

Come già detto, attualmente è in stato di abbandono, non è materializzato sui luoghi e per un utilizzo per scopi agricoli, necessita di interventi di sistemazione agraria da valutarne la convenienza proprio per la forma irregolare e difficilmente sfruttabile.

I predetti lotti, sono attraversati da una condotta fognaria comunale, pertanto esiste una servitù a favore del comune di Caltagirone a seguito dell'atto amministrativo del 29/11/1997 trascritto alla CC.RR.II. di Catania in data 17/12/1997 ai n.ri 39871/30753.

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Caltagirone  
mobiliare e

### 3.2 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche eseguite dal C.T.U. presso l'U.T.C. di Caltagirone, nonché a seguito di richiesta e rilascio di certificato di destinazione urbanistica (doc.3/P), si è potuto accertare che nel vigente P.R.G. :

- le particelle 739 in parte, 730 in minor parte, 735 in gran parte, 699 885 647 737 736 in parte ricadono in zona agricola e specificatamente in zona E4 - Aree di Recupero Ambientale e Paesaggistico;
- le particelle 739 restante parte, 730 restante parte, 735 restante parte, 738 751 874 888 20 642 644 645 646 736 restante parte ricadono in sede viaria;
- la particella 864 ricade in zona agricola e specificatamente in zona E1 - Verde Agricolo.

Le norme di attuazione sulle predette zone, si possono rilevare da quel certificato di destinazione urbanistica allegato (doc.3/P).

### 3.3 - STIMA

Per questa tipologia di immobile, il metodo con il quale sarà elaborata la stima, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima.

Il procedimento che sarà applicato è quello sintetico: esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene da stimare.

La superficie utilizzata per la quantificazione della consistenza dell'intero immobile, è quella censuaria come si può rilevare dalla visura catastale

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] Tribunale di Caltagirone  
 immobiliare P [REDACTED]

allegata.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato attuale sono: l'ubicazione dell'immobile, l'orografia, la destinazione urbanistica, l'eventuale divisibilità in più lotti, lo stato locativo, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possano incidere sul valore di mercato, l'accessibilità, la disponibilità idrica per scopi irrigui, la consistenza del bene ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

In merito alla stima, per il terreno oggetto della presente relazione, si è tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, in particolare della forma irregolare, della mancanza di possibilità edificatorie, che confina con pochi appezzamenti i quali sono gli unici che potrebbero avere un interesse all'acquisto, che il lotto A è di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] per soli 2/3 ed infine della destinazione urbanistica, dalla quale si evince che una parte di esso ricade in sede viaria e quindi nel futuro sarà oggetto di espropriazione.

Con particolare riferimento alla situazione del mercato immobiliare, si fa rilevare che attualmente a fronte di una crescente offerta vi è una modesta richiesta di immobili, anzi si può affermare che ci troviamo in una fase di "stagnazione" nelle compravendite immobiliari. Il terreno in esame, quindi ha prevalentemente aspetti negativi che incidono in modo preponderante nella stima.

Pertanto in base alle caratteristiche negative che influiscono sull'immobile e tenuto conto della situazione del mercato immobiliare, volendo considerare l'intero appezzamento, con le stesse caratteristiche dei terreni

Concordato Preventivo n°1/2014 della [REDACTED] - Tribunale di Caltagirone  
Immobiliare P

limitrofi, cioè orto irriguo in base ai valori agricoli medi per l'anno 2013 nella quarta regione agraria (colline di Caltagirone), gli orti irrigui sono valutati € 20.529,16 ad Ha (vedi doc.4/P). per cui si ha:

Lotto A : Ha 0.21.71 x € 20.529,16 x 2/3 = € 2.971,25

Lotto B : Ha 0.12.40 x € 20.529,16 = € 2.545,62

Totale € 5.516,87

Considerato però che per il lotto A la quota di proprietà di 2/3 diventa un aspetto negativo prevalente, in quanto nel mercato immobiliare di Caltagirone non è diffusa la compravendita di quote indivise di immobili, specialmente nel caso in cui non vi siano i presupposti per una comoda e concreta divisibilità il valore del lotto A, si riduce del 30%, per cui si ha:

Lotto A : € 2.971,25 x 70% = € 2.079,88

Lotto B : € 2.545,62

Totale € 4.625,50

Che si arrotonda ad € 4.600,00 oltre IVA come per legge.

### **CONCLUSIONI**

(DIVISIBILITÀ E VENDIBILITÀ DEGLI IMMOBILI)

CAPITOLO 4

Concludendo, in riferimento alla divisibilità e alla vendibilità dell'immobile individuato e trattato dal C.T.U. nella presente consulenza, si riferisce quanto segue.

Per quanto riguarda la divisibilità dell'immobile, il C.T.U. ritiene che non vi sono i presupposti per una comoda divisibilità così come riportato nell'art. 720 del c.c., quindi indipendentemente dalla suddivisione utilizzata ai fini della stima per comodità di esposizione nella relazione, si

Concordato Preventivo n°1/2014 della XXXXXXXXXX Tribunale di Caltagirone