

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. DOTT.SSA LUCIA DE BERNARDIN

[REDACTED] s.r.l.

in liquidazione

(già [REDACTED] s.r.l.)

N. 179/2019 R.G.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

STIMA DEI BENI IMMOBILI



C.T.U. DOTT. ING. RAFFAELE BOVO

Via M. Sangiorgi, 58
95129 Catania
Tel e fax. 095/7477849

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE:

1 – Premessa.	3
2 - Svolgimento delle operazioni peritali.	3
3 – Individuazione dei beni costituenti la massa fallimentare.	4
4 - Descrizione e Stima dei beni siti nel Comune di Belpasso	6
5 - Descrizione e Stima dei beni siti nel Comune di Paterno'	11
6 - Descrizione e Stima dei beni siti nel Comune di Mascalucia	19
7 – Conclusioni.	21
8 – Indice allegati.....	23

1 – Premessa.

Con comunicazione pervenuta allo scrivente per le vie brevi e a mezzo PEC, il Curatore del Fallimento n° 179/2019 R.G.F., Avv. Francesca Scollo, comunicava l'avvenuta nomina del sottoscritto e contestuale conferimento d'incarico quale consulente della curatela al fine di procedere alla stima dei beni immobili acquisiti al fallimento [REDACTED] [REDACTED] siti nei Comuni di Belpasso (CT), Paternò e Mascalucia.

Lo scrivente, pertanto, sin dalla prima comunicazione, si metteva in contatto con la Curatela e l'Ufficio preposto per predisporre quanto necessario e programmare la serie di accessi sui luoghi e reperire informazioni presso gli uffici competenti.

2 - Svolgimento delle operazioni peritali.

Le azioni propedeutiche alle operazioni peritali per procedere all'inventario e alla stima dei beni acquisiti al fallimento avevano inizio nei giorni successivi la nomina.

Venivano effettuati diversi accessi presso gli Uffici Tecnici Comunali, nonché presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di reperire la necessaria documentazione relativa agli immobili e valutarne la regolarità urbanistica edilizia e catastale degli stessi.

Venivano effettuati diversi accessi presso i luoghi di causa siti in Belpasso, Paternò e Mascalucia, come riportato nei Verbali d'accesso che avvenivano nelle seguenti date:

- 23 aprile 2021 (accesso presso l'UTC del Comune di Paternò);
- 27 luglio 2021 (accesso presso l'UTC del Comune di Mascalucia);
- 1 marzo 2022, in tale data il sottoscritto, si recava sui luoghi oggetto di causa e precisamente in Paternò C.da Tre Fontane e C.da Jaconianni;
- 8 aprile 2022, in tale data il sottoscritto, si recava sui luoghi oggetto di causa e precisamente in Belpasso via Italo Calvino n.11 (ex via Silva sne);
- 10 aprile 2022, in tale data il sottoscritto, si recava sui luoghi oggetto di causa e precisamente in Mascalucia via Campo Sportivo n.14/B.

3 – Individuazione dei beni costituenti la massa fallimentare.

I beni oggetto di stima sono rappresentati, per come si evince da quanto rappresentato dall'istanza n. 10 del 30.06.2020 e successivamente da quanto potuto individuare dal complesso dei beni immobili in capo alla società fallita. In particolare, sinteticamente, sono stati individuati i seguenti beni raggruppati come segue:

- Beni Immobili nel Comune di Belpasso:

1. **Immobile** – Garage in Belpasso via Italo Calvino n.11 (ex via Silva snc), in catasto fabbricati foglio 32, particella 1179, sub. 21, piano 1S, in corso di costruzione;
intestati:

██████████ S.P.A. con sede in ████████ C.F./P.IVA ██████████ Proprietà per 1000/1000

2. **Immobile** – App.to in Belpasso via Italo Calvino n.11 (ex via Silva snc), in catasto fabbricati foglio 32, particella 1179, sub. 33, piano secondo, pal. B, in corso di costruzione;
intestati:

██████████ S.P.A. con sede in ████████ C.F./P.IVA ██████████ Proprietà per 1000/1000

- Beni Immobili nel Comune di Paternò:

3. **Immobile** - Terreno in Paternò C.da Tre Fontane esteso mq. 4.214, con entrostante fabbricato demolito di mq. 58, censito al catasto dei terreni al foglio 75, particelle 282 e 39
intestati:

██████████ S.P.A. con sede in ████████ C.F./P.IVA ██████████ Proprietà per 1000/1000

4. **Immobile** - Terreno in Paternò C.da Tre Fontane esteso mq. 3.270, censito al catasto dei terreni al foglio 75, particella 166;
intestati:

██████████ S.P.A. con sede in ████████ C.F./P.IVA ██████████ Proprietà per 1000/1000

5. **Immobile** - Terreno in Paternò C.da Tre Fontane esteso mq. 4.537, censito al catasto dei terreni al foglio 75, particella 497;
intestati:

██████████ S.P.A. con sede in ████████ C.F./P.IVA ██████████ Proprietà per 1000/1000

6. **Immobile** - Deposito in Paternò C.da Tre Fontane piano T, censito al catasto dei fabbricati al foglio 75, particella 498, categoria C/2.
intestati:

██████████ S.P.A. con sede in ██████████ C.F./P.IVA ██████████
Proprieta' per 1000/1000

7. **Immobile** - Terreno in Paternò C.da Jaconianni, esteso mq. 7560, censito al catasto dei terreni al foglio 39, particella 31;
intestati:

██████████ S.P.A. con sede in ██████████ F./P.IVA ██████████
Proprieta' per 2/4.

8. **Immobile** - Terreno in Paternò C.da Jaconianni, esteso mq. 2.968, censito al catasto dei terreni al foglio 39, particella 212;
intestati:

██████████ S.P.A. con sede in ██████████ C.F./P.IVA ██████████
Proprieta' per 2/4.

- Beni Immobili nel Comune Mascalucia:

9. **Immobile** - Garage in Mascalucia via Campo Sportivo n.14/B, piano S1, censito al catasto dei fabbricati al foglio 16, particella 133, sub 61, categoria C/6.
intestati:

██████████ S.P.A. con sede in ██████████ C.F./P.IVA ██████████
Proprieta' per 1000/1000.

4 – Descrizione e Stima dei beni siti nel Comune di Belpasso.

Le unità immobiliari insistono sulla particella 1179 del foglio 32 del Comune di Belpasso ed occupano il piano 1S ed il piano secondo della palazzina “B” edificata sulla stessa. Il lotto di terreno è delimitato e recintato con cancello carrabile e pedonale con ingresso da via Italo Calvino n.11 (ex via Silva snc).



All'interno del lotto insiste un'altra palazzina “A” del tutto indipendente ma con le stesse caratteristiche. La palazzina risulta completa delle strutture (travi, pilastri e solai) e delle tamponature esterne. I piani su cui insistono le u.i. interessate sono privi di qualsiasi opera di finitura interna ed esterna quindi completamente al rustico. Realizzata a metà degli anni novanta e priva delle adeguate opere di completamento e protezione, l'edificio presenta in molte parti zone di degrado.

Risulta realizzata con regolare Concessione Edilizia n. 132 del 04/06/1993 ed i calcoli delle opere strutturali depositate con posizione 50047 ex art. 18 L.64/74 L.1086/1971.

Allo stato attuale considerato che il provvedimento amministrativo risulta da tempo scaduto, per la regolarizzazione dell'immobile sarà necessario richiedere un Permesso di Costruire per completamento delle opere incompiute e la chiusura della pratica al Genio Civile. Tali costi saranno valutati e detratti dal valore delle unità immobiliari.

La stima riguarda immobili in corso di costruzione e/o comunque mancanti di opere di completamento necessarie per rendere gli stessi idonei alla regolare agibilità. Per la stima si è partiti dal Valore del bene completamente finito e realizzato e sottraendo da questo il costo presunto per completarlo. A tal fine sono stati analizzati i prezzi di vendita rilevati nel mercato immobiliare locale, i valori pubblicati dal "Borsino Immobiliare" e dall' "OMI".

Dopo una attenta analisi le fonti utilizzate sono le seguenti:

- *Prezzi di vendita rilevati nel mercato immobiliare locale, analizzando gli annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili. Il valore di Vendita delle inserzioni verrà ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita, specificatamente calcolato da un apposito studio NOMISMA (-11,00%).*
- *Valori pubblicati dal "Borsino Immobiliare";*

La superficie commerciale di ogni unità immobiliare è stata determinata sulla scorta della documentazione in atti, da quanto potuto verificare sui luoghi, e quindi applicando dei coefficienti di ragguaglio indicati dal Codice delle valutazioni immobiliari, edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate.

Per determinare il costo presunto delle opere mancanti da sottrarre al Valore completo degli immobili, si sono adottati dei coefficienti (K) di deprezzamento che quantificano per ogni categoria di lavoro l'incidenza sull'importo totale dei lavori di costruzione. Nel calcolo dei coefficienti di deprezzamento (K) ci si è avvalsi delle indicazioni di varie pubblicazioni del settore tra cui "Guida alla stima delle abitazioni" edito da "DEI-GENIO CIVILE ROMA" e dall'analisi dei costi di edifici analoghi per dimensioni e destinazione.

Oltre ai suddetti coefficienti sono stati adottati dei coefficienti quali: il valore al nuovo "stato conservativo" e "mancanza di garanzia, vetustà etc..".

Dai sopralluoghi effettuati e da un'attenta ispezione presso gli immobili interessati si sono determinate le categorie dei lavori mancanti e nella tabella seguente si riportano i corrispettivi coefficienti (K) e i relativi valori ottenuti per come descritto:

○ COEFFICIENTE STATO FINALE DI CONSEGNA: <i>Nuova Costruzione</i>	K1= 1,15;
○ COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: <i>Pavimenti</i>	K2= 0,92;
○ COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: <i>Rivestimenti interni (maiolica)</i>	K3= 0,98;
○ COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: <i>Tinteggiature</i>	K4= 0,96;
○ COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: <i>Infissi Interni</i>	K5= 0,96;
○ COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: <i>Infissi Esterni</i>	K6= 0,88;
○ COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: <i>Intonaci Esterni</i>	K7= 0,94;
○ COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: <i>Intonaci Interni</i>	K8= 0,92;
○ COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: <i>Cancellate e Ringhiere</i>	K9= 0,97;
○ COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: <i>Impianto elettrico</i>	K10= 0,92;
○ COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: <i>Impianto Idrosanitario</i>	K11= 0,93;
○ COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: <i>Impianto riscaldamento</i>	K12= 0,94;
○ COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: <i>Sottofondi/Massetti</i>	K13= 0,975;
○ COEFFICIENTE OPERE DA ESEGUIRE: <i>Manto di Copertura</i>	K14= 0,85;
○ COEFFICIENTE DI VALUTAZIONE PER CONDIZIONI GENERICHE: <i>Mancanza di garanzia, vetustà e condizioni generali:</i>	K15= 0,85;

Dopo aver determinato il valore medio unitario dell'immobile e moltiplicandolo per coefficiente correttivo medio (**k_{tot}**) è stato calcolato il valore di ogni singolo immobile oggetto della stima. Da questo, ove necessario, sono stati detratti i costi relativi per competenze tecniche, per autorizzazioni edilizie, per aggiornamenti catasto terreni e catasto fabbricati, APE e segnalazione certificata agibilità.

SCHEDA DI VALUTAZIONE -IMMOBILE «1» (garage)

Comune: BELPASSO (CT) Via Italo Calvino (*ex via Silva snc*), n° 11, Piano 1S

Dati catastali: Fg. 32, particella 1179, sub. 21, cat. In corso di costruzione (F/3).

Ditta catastale: [REDACTED] S.P.A. con sede in [REDACTED] C.F./P.IVA [REDACTED]

Proprietà per 1000/1000;

SUPERFICIE COMMERCIALE (sulla scorta della documentazione catastale e di progetto)	mq 20
--	--------------

VALORI RILEVATI NEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE (PUBBLICAZIONI CARTACEE E DIGITALI)	Valore Vendita €/mq
Valore medio rilevato per immobili simili	€ 650,00
Il valore di Vendita delle inserzioni verrà raggugliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita, specificatamente calcolato da un apposito studio NOMISMA (-11,00%).	-11% € 578,50

VALORI DI MERCATO RILEVATI OMI E BORSINO IMMOBILIARE	Valore Vendita €/mq
Valore medio BORSINO IMMOBILIARE	€ 611,00
Determinazione del Valore di Vendita Medio Unitario (€/mq)= (578,50 + 611,00) / 2 =	€ 594.75

Coefficienti correttivi K	
K1- Stato finale di consegna	1,15
K2 - Pavimenti	0,92
K4 - Tinteggiature	0,96
K8- Intonaci interni	0,92
K10 - Impianto elettrico completo	0,92
K15- Mancanza di garanzia, vetustà etc..	0,85
Prodotto dei coefficienti: ktot	0,731

Valore stimato = € 594,75 x m² 20,00 x coefficiente k_{tot} 0,731= € 8.695,24 Ed in cifra tonda	€ 8.700,00
A detrarre spese tecniche, diritti amministrativi ed oneri per Permessi di Costruire, aggiornamento catasto fabbricati, APE, segnalazione certificata agibilità (SCA)	- € 4.000,00
Valore Totale	€ 4.700,00

SCHEDA DI VALUTAZIONE -IMMOBILE «2» (appartamento)

Comune: BELPASSO (CT) Via Italo Calvino (*ex via Silva snc*), n° 11, Piano 2°

Dati catastali: Fg. 32, particella 1179, sub. 33, pal. B, cat. In corso di costruzione (F/3).

Ditta catastale: ██████████ S.P.A. con sede in ██████████ C.F./P.IVA ██████████

Proprietà per 1000/1000;

SUPERFICIE COMMERCIALE (sulla scorta della documentazione catastale e di progetto)	mq 156
--	---------------

VALORI RILEVATI NEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE (PUBBLICAZIONI CARTACEE E DIGITALI)	Valore Vendita €/mq
Valore medio rilevato per immobili simili	€ 700,00
Il valore di Vendita delle inserzioni verrà raggugliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita, specificatamente calcolato da un apposito studio NOMISMA (-11,00%).	-11% € 623,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI OMI E BORSINO IMMOBILIARE	Valore Vendita €/mq
Valore medio BORSINO IMMOBILIARE	€ 539,00
Determinazione del Valore di Vendita Medio Unitario (€/mq)= (623,00 + 539,00) / 2 =	€ 581,00

Coefficienti correttivi K	
K1- Stato finale di consegna	1,15
K2 - Pavimenti	0,92
K3 – Rivestimenti interni	0,98
K4 - Tinteggiature	0,96
K5 – Infissi interni	0,96
K6 – Infissi esterni	0,88
K7 – Intonaci esterni	0,94
K8– Intonaci interni	0,92
K9 – Cancellate e ringhiere	0,97
K10 - Impianto elettrico completo	0,92
K11 – Impianto idrosanitario completo	0,93
K12 – Impianto riscaldamento completo	0,94
K13- Sottofondi/massetti	0,975
K14- Manto di copertura	0,85
K15- Mancanza di garanzia, vetustà etc..	0,85
Prodotto dei coefficienti: ktot	0,400

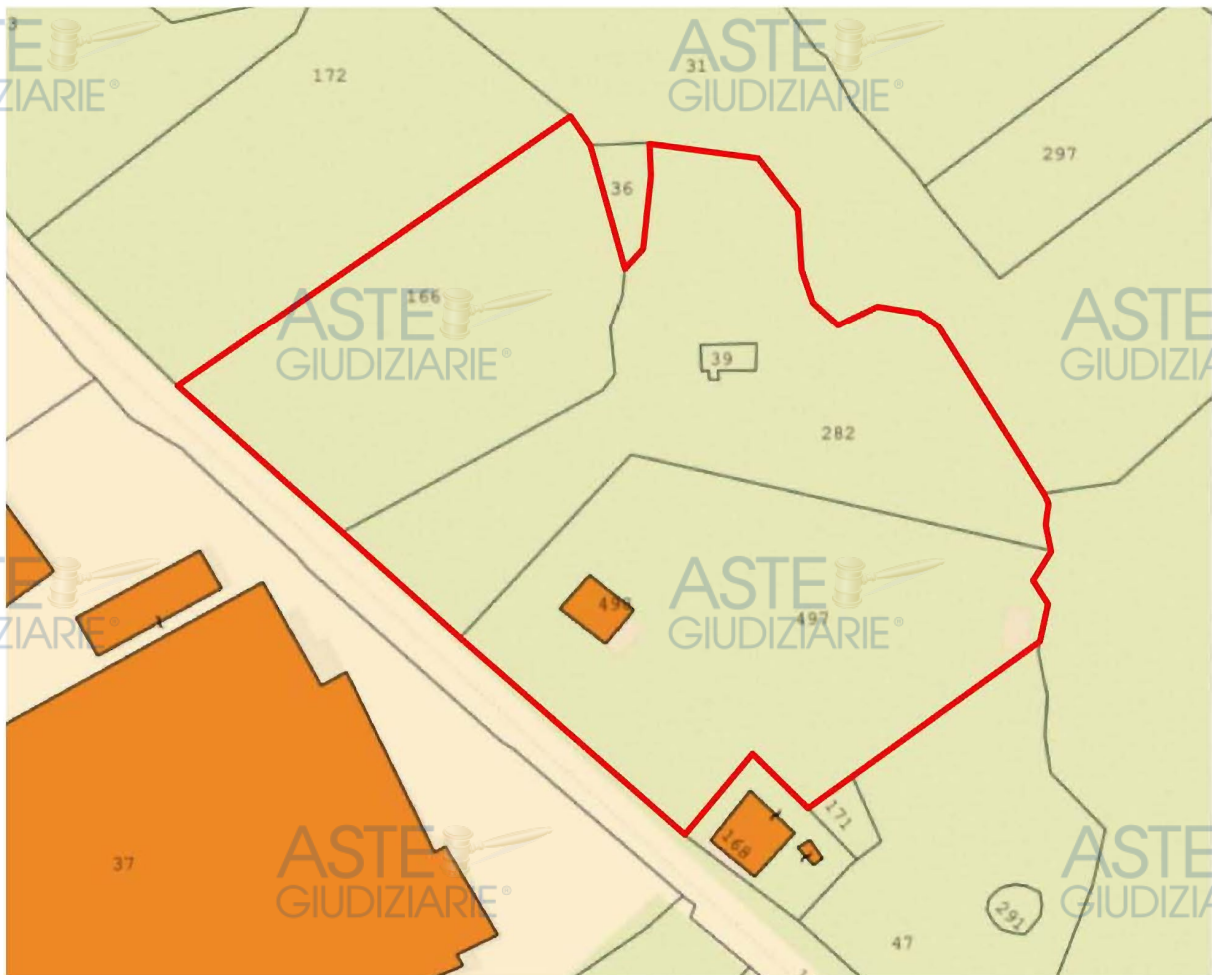
Valore stimato = € 581,00 x m² 156,00 x coefficiente ktot 0,400= € 36.254,40	€ 36.000,00
Ed in cifra tonda	
A detrarre spese tecniche, diritti amministrativi ed oneri per Permessi di Costruire, aggiornamento catasto fabbricati, APE, segnalazione certificata agibilità (SCA)	- € 10.000,00
Valore Totale	€ 26.000,00

5 – Descrizione e Stima dei beni siti nel Comune di Paternò’.

Gli immobili ubicati nel Comune di Paternò’ sono costituiti da due lotti di terreno ubicati uno in Contrada Tre Fontane e l’altro in Contrada Jaconianni.

I due lotti ricadono nel P.R.G. vigente in zona “ZET” (zona agricola urbana di tutela ambientale). In tale zona le N.T.A. prescrivono che sono consentite costruzioni di servizio all’agricoltura con un indice di edificabilità pari allo 0.02 mc/mq ed una altezza alla gronda non superiore a 6.5 m.

Il lotto in Contrada Tre Fontane è formato dalle particelle 282, 39, 166, 497, 498 del foglio 75 del Comune di Paternò’ e complessivamente occupa una superficie di mq 12147.



Il fondo confina a sud/ovest con la linea ferroviaria in disuso (Paternò'-Motta S. Anastasia) ed i restanti confini con terreni agricoli di terzi. All'interno del fondo insiste la particella 39 costituita da fabbricato demolito e la particella 498 costituita da un magazzino in C.F. cat. C/2, cl. 4, 68 m², rendita Euro 168,57. Per il magazzino non avendo riscontrato alcun titolo autorizzativo né in atti né presso l'U.T.C. di Paternò, il sottoscritto CTU valuterà in seguito i costi di demolizione da sottrarre alla stima dell'intero fondo. Esso risulta completamente delimitato e recintato. Esteso complessivamente mq 12147, il fondo ha un solo accesso

(carrabile) tramite un sottopasso ferroviario abbastanza ampio da permettere il transito di mezzi pesanti. Allo stato attuale tale accesso può avvenire attraversando proprietà di terzi (particella 37). Il terreno è pressoché pianeggiante ed a fondo naturale, privo di piantumazione tranne per l'area ricadente nella particella 497 coltivato ad agrumeto.

Il lotto in Contrada Jaconianni è formato dalle particelle 31 e 212 del foglio 39 del Comune di Paternò e complessivamente occupa una superficie di mq 10528.



Esteso complessivamente mq 10528, il fondo risulta delimitato ed in parte recintato sul lato ovest. Il terreno, pressoché pianeggiante ed a fondo naturale, è ripulito dalle precedenti coltivazioni ad agrumeti. Inoltre è dotato di accesso indipendente da una stradella poderale privata a servizio anche di un'altra proprietà, di larghezza idonea per potere essere utilizzata anche da mezzi pesanti.

Come anzidetto i suddetti lotti di terreno in Contrada Tre Fontane e Contrada Jaconianni ricadono nel P.R.G. vigente in zona "ZET" (zona agricola urbana di tutela ambientale). In tale zona le N.T.A. prescrivono che sono consentite costruzioni di servizio all'agricoltura con un indice di edificabilità pari allo 0.02 mc/mq ed una altezza alla gronda non superiore a 6.5 m. Quindi non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa e comunque di modestissima entità (da 210 a 243 mc). Pertanto, si procederà alla loro valutazione con riferimento ai prezzi di vendita, rilevati nel mercato immobiliare locale, di terreni di analoga condizione ed estensione.

SCHEDA DI VALUTAZIONE -IMMOBILE «3» (terreno + fabbricato demolito)

Comune: PATERNO' (CT) *C.da Tre Fontane*

Dati catastali: Fg. 75, particella 282, qualità e classe agrumeto 2, sup. mq 4214, r.d. € 200.88,
r.a. € 60.94.

Dati catastali: Fg. 75, particella 39, qualità e classe area fab dm, sup. mq 58.

Ditta catastale: [REDACTED] S.P.A. con sede in [REDACTED] C.F./P.IVA [REDACTED]

Proprietà per 1000/1000;

SUPERFICIE COMMERCIALE (sulla scorta della documentazione catastale mq 4214 + mq 58 =)	mq 4272
--	----------------

VALORI RILEVATI NEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE (PUBBLICAZIONI CARTACEE E DIGITALI)	Valore Vendita €/mq
Valore medio rilevato per immobili simili	€ 9,50
Il valore di Vendita delle inserzioni verrà ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita, specificatamente calcolato da un apposito studio NOMISMA (-11,00%).	-11% € 8,45

Valore stimato = € 8.45 x m² 4272 = € 36.098,40	€ 36.000,00
Ed in cifra tonda	
Valore Totale	€ 36.000,00

SCHEDA DI VALUTAZIONE -IMMOBILE «4» (terreno)

Comune: PATERNO' (CT) *C.da Tre Fontane*

Dati catastali: Fg. 75, particella 166, qualità e classe agrumeto 1, sup. mq 3270, r.d. € 219,55,
r.a. € 54,04.

Ditta catastale: [REDACTED] S.P.A. con sede in [REDACTED] C.F./P.IVA [REDACTED]

Proprieta' per 1000/1000;

SUPERFICIE COMMERCIALE (sulla scorta della documentazione catastale)	mq 3270
--	----------------

VALORI RILEVATI NEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE (PUBBLICAZIONI CARTACEE E DIGITALI)	Valore Vendita €/mq
Valore medio rilevato per immobili simili	€ 9,50
Il valore di Vendita delle inserzioni verrà ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita, specificatamente calcolato da un apposito studio NOMISMA (-11,00%).	-11% € 8,45

Valore stimato = € 8.45 x m² 3270 = € 27.631,50	€ 28.000,00
Ed in cifra tonda	
Valore Totale	€ 28.000,00

SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILI «5» e «6» (terreno + magazzino)

Comune: PATERNO' (CT) *C.da Tre Fontane*

Dati catastali: Fg. 75, particella 497, qualità e classe agrumeto 1, sup. mq 4537, r.d. € 304,61,
r.a. € 74,98.

Dati catastali: Fg. 75, particella 498, cat. C2, cl 4 cons. 68, mq sup. Cat. 68 mq, rendita € 168,57.

Ditta catastale: ██████████ S.P.A. con sede in ██████████ C.F./P.IVA ██████████

Proprieta' per 1000/1000;

Per tali immobili dalla stima saranno detratti i costi di demolizione del magazzino senza titolo autorizzativo.

SUPERFICIE COMMERCIALE (sulla scorta della documentazione catastale mq 4537 + mq 68))	mq 4605
---	----------------

VALORI RILEVATI NEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE (PUBBLICAZIONI CARTACEE E DIGITALI)	Valore Vendita €/mq
Valore medio rilevato per immobili simili	€ 9,50
Il valore di Vendita delle inserzioni verrà ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita, specificatamente calcolato da un apposito studio NOMISMA (-11,00%).	-11% € 8,45

Valore stimato = € 8,45 x m² 4605 = € 38.912,25	€ 39.000,00
Ed in cifra tonda	
A detrarre costi di demolizione mq 68, a corpo si stimano pari a € 6.000,00	€ 6.000,00-
Valore Totale	€ 33.000,00

SCHEDA DI VALUTAZIONE -IMMOBILE «7» (terreno)

Comune: PATERNO' (CT) *C.da Jaconianni*

Dati catastali: Fg. 39, particella 31, qualità e classe agrumeto 2, sup. mq 7560, r.d. € 370,92,
r.a. € 109,32.

Ditta catastale:

_____ nata a _____ C.F. _____ Propr. per 1/4;
_____ S.P.A. con sede in _____ C.F./P.IVA _____ Propr. per 2/4;
_____ nato a _____ il _____ C.F. _____ Propr. per
1/4;

SUPERFICIE COMMERCIALE (sulla scorta della documentazione catastale)	mq 7560
--	----------------

VALORI RILEVATI NEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE (PUBBLICAZIONI CARTACEE E DIGITALI)	Valore Vendita €/mq
Valore medio rilevato per immobili simili	€ 8,50
Il valore di Vendita delle inserzioni verrà ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita, specificatamente calcolato da un apposito studio NOMISMA (-11,00%).	-11% € 7,56

Valore stimato = € 7,56 x m² 7560 = € 57.153,60	€ 57.000,00
Ed in cifra tonda	
Valore Totale	€ 57.000,00

SCHEDA DI VALUTAZIONE -IMMOBILE «8» (terreno)

Comune: PATERNO' (CT) *C.da Jaconianni*

Dati catastali: Fg. 39, particella 212, qualità e classe agrumeto 2, sup. mq 2968, r.d. € 139,80,
r.a. € 42,92.

Ditta catastale:

[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] Propr. per 1/4;
[redacted] S.P.A. con sede in [redacted] C.F./P.IVA [redacted] Propr. per 2/4;
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] Propr. per 1/4;

SUPERFICIE COMMERCIALE (sulla scorta della documentazione catastale)	mq 2968
--	----------------

VALORI RILEVATI NEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE (PUBBLICAZIONI CARTACEE E DIGITALI)	Valore Vendita €/mq
Valore medio rilevato per immobili simili	€ 8,50
Il valore di Vendita delle inserzioni verrà ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita, specificatamente calcolato da un apposito studio NOMISMA (-11,00%).	-11% € 7,56

Valore stimato = € 7,56 x m² 2968 = € 22.438,08	€ 22.000,00
Ed in cifra tonda	
Valore Totale	€ 22.000,00

6 – Descrizione e Stima dei beni siti nel Comune di Mascalucia.

L'unità immobiliare è costituita da un garage sito al piano primo sottostrada (il quarto da Est verso Ovest) della palazzina C1 di Via Campo Sportivo n° 14/B, in territorio di Mascalucia. Risulta censito al foglio 16 particella 133 sub 61, cat. C6, cl 5, sup. cat. 32 mq, rendita € 115,69.

Il complesso ospitante la palazzina in oggetto è costituito da 7 corpi di fabbrica posti nelle vicinanze della SP10. L'immobile è stato regolarmente costruito con C.E. n. 43/92 del 26/10/1992 e risulta privo di abitabilità/agibilità per incompletezza della documentazione mancante.

Per la stima sono stati analizzati i prezzi di vendita rilevati nel mercato immobiliare locale, i valori pubblicati dal "Borsino Immobiliare" e dall' "OMI".

Dopo una attenta analisi le fonti utilizzate sono le seguenti:

- *Prezzi di vendita rilevati nel mercato immobiliare locale, analizzando gli annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili. Il valore di Vendita delle inserzioni verrà ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita, specificatamente calcolato da un apposito studio NOMISMA (-11,00%).*
- *Valori pubblicati dal "Borsino Immobiliare";*

SCHEDA DI VALUTAZIONE -IMMOBILE «9» (garage)

Comune: MASCALUCIA (CT) VIA CAMPO SPORTIVO n. 14/B piano: S1 edificio: C1.

Dati catastali: Fg. 16, particella 133, sub. 61, cat. C6.

Ditta catastale: ██████████ S.P.A. con sede in ██████████ C.F./P.IVA ██████████

Proprietà per 1000/1000;

SUPERFICIE COMMERCIALE (sulla scorta della documentazione catastale)	mq 32
--	--------------

VALORI RILEVATI NEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE (PUBBLICAZIONI CARTACEE E DIGITALI)	Valore Vendita €/mq
Valore medio rilevato per immobili simili	€ 750,00
Il valore di Vendita delle inserzioni verrà raggugliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita, specificatamente calcolato da un apposito studio NOMISMA (-11,00%).	-11% € 667,50

VALORI UNITARI RILEVATI	Valore Vendita €/mq
Valore medio BORSINO IMMOBILIARE	€ 719,00
Determinazione del Valore di Vendita Medio Unitario (€/mq)= (667,50 + 719,00) / 2 =	€ 693,25

Valore stimato = € 693,25 x m² 32,00 = € 22.184,00 Ed in cifra tonda	€ 22.000,00
A detrarre spese tecniche, diritti amministrativi ed oneri per Segnalazione certificata agibilità (SCA)	- € 2.000,00
Valore Totale	€ 20.000,00

7 – Conclusioni.

Di seguito si espone il Riepilogo dei **Beni immobili** acquisiti al fallimento

s.r.l.” (già s.r.l.) con sede in

siti nei Comuni di Belpasso, Paternò e Mascalucia.

1. **Immobile** – Garage in Belpasso via Italo Calvino n.11 (ex via Silva snc), in catasto fabbricati foglio 32, particella 1179, sub. 21, piano 1S, in corso di costruzione; intestati: S.P.A. con sede in
Proprietà per 1000/1000 € 4.700,00
2. **Immobile** – App.to in Belpasso via Italo Calvino n.11 (ex via Silva snc), in catasto fabbricati foglio 32, particella 1179, sub. 33, piano secondo, pal. B, in corso di costruzione; intestati: S.P.A. con sede in C.F./P.IVA
Proprietà per 1000/1000 € 26.000,00
3. **Immobile** – Terreno in Paternò C.da Tre Fontane esteso mq. 4.214, con entrostante fabbricato demolito al piano terra di mq. 58, censito al catasto dei terreni al foglio 75, particelle 282 e 39; intestati: S.P.A. con sede in C.F./P.IVA
Proprietà per 1000/1000 € 36.000,00
4. **Immobile** – Terreno in Paternò C.da Tre Fontane esteso mq. 3.270, censito al catasto dei terreni al foglio 75, particella 166; intestati: S.P.A. con sede in
Proprietà per 1000/1000 € 28.000,00
5. **Immobile** – Terreno in Paternò C.da Tre Fontane esteso mq. 4.537, censito al catasto dei terreni al foglio 75, particella 497;
6. **Immobile** – Deposito in Paternò C.da Tre Fontane piano T, censito al catasto dei fabbricati al foglio 75, particella 498, categoria C/2. intestati: S.P.A. con sede in C.F./P.IVA
Proprietà per 1000/1000 € 33.000,00
7. **Immobile** – Terreno in Paternò C.da Jaconianni, esteso mq. 7560, censito al catasto dei terreni al foglio 39, particella 31; intestati: S.P.A. con sede in C.F./P.IVA
Proprietà per 2/4. (€ 57.000,00 x 2/4) = € 28.500,00
8. **Immobile** – Terreno in Paternò C.da Jaconianni, esteso mq. 2.968, censito al catasto dei terreni al foglio 39, particella 212; intestati: S.P.A. con sede in C.F./P.IVA
Proprietà per 2/4. (€ 22.000,00 x 2/4) = € 11.000,00
9. **Immobile** – Garage in Mascalucia via Campo Sportivo n.14/B, piano S1, censito al catasto dei fabbricati al foglio 16, particella 133, sub 61, categoria C/6. intestati: S.P.A. con sede in C.F./P.IVA
Proprietà per 1000/1000. € 20.000,00

VALORE DEI BENI IMMOBILI IN BELPASSO	€ 30.700,00
VALORE DEI BENI IMMOBILI IN PATERNO' C.DA TRE FONTANE	€ 97.000,00
VALORE DEI BENI IMMOBILI IN PATERNO' C.DA JACONIANNI	€ 79.000,00
VALORE DEI BENI IMMOBILI IN MASCALUCIA	€ 20.000,00
TOTALE VALORE DEI BENI IMMOBILI	€ 226.700,00

Alla luce dei sopralluoghi effettuati, dai dati rilevati, dai conteggi eseguiti e dalle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire all'intero compendio immobiliare ricaduto nell'attivo fallimentare è pari **in c.t. a € 226.700,00 (euro duecentoventiseimilasettecento/00).**

Queste sono le conclusioni alle quali lo scrivente è giunto al termine delle operazioni di consulenza compiute in adempimento dell'incarico gentilmente conferito dalla S.V. Ill.ma e pertanto si rassegna la seguente relazione.

Catania, 05 luglio 2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Raffaele Bovo

8 – Indice allegati.

A questa relazione tecnica sono allegati i documenti qui sottoelencati:

- 1- Verbali di sopralluogo;
- 2- Visure Catastali in Belpasso;
- 3- Visure Catastali in Paterno’;
- 4- Visure Catastali in Mascalucia;
- 5- Mappa catastale Belpasso;
- 6- Mappa catastale Paterno’;
- 7- Mappa catastale Mascalucia;
- 8- Elaborato planimetrico-Elenco subalterni Belpasso;
- 9- Planimetrie catastali Paterno’;
- 10- Planimetrie catastali Mascalucia;
- 11- Localizzazione dell’aree su ortofoto satellitare in Belpasso, Paterno’ e Mascalucia;
- 12- Rilevi fotografici in Belpasso, Paterno’ e Mascalucia;
- 13- Nota spese.