



TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione fallimentare



G.D. dott. Pietro Currò
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nomina del C.T.U. del 03 marzo 1999

CONCORDATO PREVENTIVO
[REDACTED]



RELAZIONE

18 GIUGNO 1999
C.D. UFF. FALL. TRIB. DI CATANIA

Catania 14 giugno 1999

ASTE GIUDIZIARIE.it
Dott. ing. Antonio Russo

Tremestieri Etneo, via Nuovaluce 73 tel 095 491910 / fax 095 7121887 - Catania, via Principe Nicola 188 tel. 095 494990

email: sciuro@cl.it



C.F. RSS NIN 67121 C351Y - P. IVA 02256520871

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Fallimentare

G. D. Dott. Pietro Curro'



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: **CONCORDATO PREVENTIVO** [redacted]

- **Stima di valore del compendio immobiliare** - Ordinanza di nomina del perito estimatore emessa in data 03 marzo 1999.

1.) PREMESSA E MANDATO

1.1.) Con nota del 12 marzo 1999 il Commissario Giudiziale Rag. Di Stefano informava lo scrivente dell'ordinanza con la quale il G. D. dott. Pietro Curro' lo aveva nominato quale Perito Estimatore dei beni immobili elencati nel seguito compresi nell'attivo aziendale e nel patrimonio dei soci illimitatamente responsabili della [redacted].

2.) I BENI IMMOBILI DA STIMARE

Il Commissario Giudiziale Indicava allo scrivente i cespiti da stimare che possono come di seguito essere sommariamente riassunti:

2.1. *Capannone* con annessi depositi, officina meccanica, area di manovra esterna ed altri locali accessori, sito in Catania, via Sebastiano Catania 211;

2.2. *N. 4 appartamenti* per civile abitazione siti in territorio comunale di Catania con accesso dal civico 211 della via Sebastiano Catania;

2.3. N. 3 appartamenti per civile abitazione e n. 1 garage allocati in complesso residenziale «Acimare bleu» in territorio comunale di Acicastello (Catania) con accesso dal civico 5 della via Antonello da Messina;

2.4. N. 1 appartamento per civile abitazione e n. 2 locali garage allocati in complesso residenziale con accesso dai civici 2 e 4 della via Mollica in Acicastello;

2.5. N. 2 appartamenti per civile abitazione, accorpati, siti in S. Gregorio di Catania con accesso dal civico 77 della via Catania;

2.6. Terreno edificabile in contrada "mezzo campo" di Misterbianco;

2.7. N. 1 appartamento per civile abitazione sito in comune di Forza d'Agro (Messina) contrada Fondaco Parrino;

2.8. N. 1 bottega con accesso dal civico 203 della via Sebastiano Catania in territorio comunale di Catania.

3.) OPERAZIONI PERITALI

3.1.) Lo scrivente effettuava gli opportuni accessi presso gli immobili di che trattasi e provvedeva ad annotarne tipologia, caratteristiche costruttive, contesto urbanistico ed immobiliare nonche' quant' altro necessario alla formazione del giudizio di stima richiesto.

3.2.) Procedeva inoltre ad attingere altre informazioni rilevando nella stessa zona, ovvero in contesti omogenei o da potersi ritenere tali, le notizie disponibili sull' andamento del mercato immobiliare.

3.3.) Venivano inoltre richiesti alla proprietà, per ciascun immobile, i documenti attestanti provenienza, situazione catastale, procedure di sanatoria edilizia in corso ed eventuali altre notizie particolari.

3.4.) In particolare, per quanto attiene alle pratiche in corso per il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria cui si fa riferimento nella presente relazione, il Sig. Erasmo Somma rilasciava dichiarazione sostitutiva dell' atto di notorietà che si allega e con la quale si attestava che le stesse pratiche non hanno avuto ad oggi alcuna definizione né parziale né totale.

3.5.) Non è stata fornita allo scrivente alcuna indicazione circa il pagamento degli oneri concessori e di urbanizzazione relativamente ai fabbricati per i quali è stata richiesta la concessione edilizia in sanatoria. Pertanto detti oneri, stimati sulla base di criteri necessariamente indicati dall' esperienza, verranno detratti dai valori di stima.

4.) ESPLETAMENTO DEL MANDATO

Dopo un paragrafo introduttivo sulle generalità del criterio di stima adottato, per ciascun immobile verranno riportati *natura, ubicazione, superficie, dati di identificazione catastale, e stima del valore di mercato.*

4.0.) Generalità sul criterio di stima adottato.

4.0.1.) Per la determinazione del valore di stima si è adottato il metodo sintetico comparativo indiretto; si è in pratica inserito il bene da stimare in una classe di beni analoghi dal prezzo noto di mercato, operando quindi

una preliminare analisi che omogeneizzasse le diverse condizioni di spazio e tempo. Si è ricercato il valore di vendita di immobili di analoghe caratteristiche alienati nella stessa zona di interesse immobiliare ovvero in zona assimilabile; detti valori, corretti per consentirne la confrontabilità, data l'eventuale diversa collocazione, superficie, tipo e qualità delle finiture, razionalità nell'articolazione degli spazi, accessibilità in relazione alla viabilità ed al quartiere, epoca di realizzazione, etc., hanno consentito di pervenire al valore finale dell'immobile.

Per le singole unità immobiliari le stime sono state eseguite adottando valori unitari di mercato diversi (a vano ed a metro quadrato di superficie per gli appartamenti, a posto auto ed a metro quadrato di superficie per i garage). Tale metodo è stato applicato per tutti gli immobili ad eccezione del capannone e del deposito congelatore di cui al seguente cap. 4.1); data la atipicità di detti immobili nel mercato immobiliare di quel comparto urbanistico, si è ritenuto opportuno procedere ad una stima basata sul costo di costruzione.

4.1. Capannone ed edifici accessori siti in via Sebastiano Catania 211,

Catania

4.1.1. Natura, ubicazione e superficie

Trattasi di un complesso immobiliare composto da tre fabbricati principali:

- un capannone in atto destinato allo stoccaggio ed alla lavorazione delle



carni, con uffici annessi e bottega per il commercio al dettaglio;

- un deposito per lo stoccaggio delle carni congelate a temperatura controllata;
- un piccolo fabbricato destinato ad officina, attrezzeria e piccolo deposito di supporto alle attività connesse con la manutenzione dei mezzi da trasporto necessari per le consegne delle carni.

Vi si accede dal civico 211 della via Sebastiano Catania percorrendo un stradella della lunghezza di alcune decine di metri realizzata su terreno degli stessi proprietari.

Gli immobili si articolano su di un unico livello fuori terra, ad eccezione dell'area uffici, ricavata in uno spazio soppalcato del capannone. L'intero complesso sorge su di un'area con superficie complessiva pari a mq 6545; tale area è stata, in tempi diversi, destinata, oltre che alla realizzazione del complesso produttivo di cui al presente paragrafo, anche all'edificazione di una palazzina con n. 8 appartamenti (di cui più estesamente si dirà al capo 4.2.) ed alla realizzazione della strada di penetrazione dal civico 211 posto sulla via S. Catania.

Della anzidetta superficie fa parte un'area pavimentata di superficie circa pari a mq 2180 che può ritenersi pertinenza degli immobili di cui al presente paragrafo. Detta area è utilizzata per il parcheggio, per gli spazi di manovra, per le aree destinate alla riparazione e manutenzione degli automezzi

occorrenti per la distribuzione dei prodotti aziendali.



4.1.1.1. Il Capannone (v. allegato 1)

Trattasi di capannone industriale con struttura di cemento armato e tampognatura in laterizi forati intonacati; e' interamente rifinito secondo le esigenze connesse all' uso cui è destinato (v. rilievo fotografico allegato 19). In particolare possono distinguersi le zone destinate all' espletamento dell' attività (carico e scarico delle merci, deposito, lavorazione e conservazione delle carni, macellazione), di servizio per il personale (spogliatoi, servizi igienici), di vendita al dettaglio, gli uffici.

Il pavimento è prevalentemente di tipo industriale, gli infissi esterni in alluminio anodizzato. Le aree destinate alla lavorazione delle carni, necessitando di frequenti e specifiche operazioni di pulizia sono dotate di rivestimento alle pareti con piastrelle di ceramica maiolicata.

L' edificio è dotato di impiantistica ordinaria (impianti idrosanitario, citofonico, telefonico, elettrico) e speciale per l' uso in atto (cabina di trasformazione MT-BT, impiantistica di refrigerazione centralizzata); l' impianto antincendio, servito da rete interna, è alimentato da una stazione di pompaggio che attinge da un apposito volume di accumulo idrico sistemato dietro il deposito congelatore di cui si dirà in appresso.

La superficie utile coperta è stimabile in circa mq 478 (al lordo delle murature interne) per l' uso Industriale, e circa mq 55 per gli uffici.





4.1.1.2. Il Deposito (v. allegato 2)

Trattasi di capannone coibentato destinato allo stoccaggio delle merci congelate a temperatura controllata. Realizzato con struttura in cemento armato ed acciaio, tampognato con pannellature in acciaio zincato coibentate, suddiviso in due aree a gestione separata, è inoltre dotato di impiantistica criogenica necessaria all' uso anzidetto.

La superficie utile coperta è stimabile in circa mq 199.

4.1.1.3. L' officina

Consta di tre locali cui si accede tramite due cancelli scorrevoli carrabili ed un accesso pedonale con scaletta esterna. La superficie complessiva è stimabile in circa mq 60. E' pavimentata con mattonelle di scaglietta di marmo ed è articolata con due locali destinati alla lavorazione ed un piccolo deposito.

4.1.2.) Dati di identificazione catastale

Il terreno venne acquistato in due tempi:

- in data 25/08/76 con atto Notaio Salvatore Russo, n. 3025 rep. 16674, vennero acquistati gli appezzamenti catastalmente individuati in Comune di Catania al fg. 20, part. 45, chiusa 3a, (mq 3647), part. 47 (mq 2000), part. 952 (mq 240) per complessivi mq 5887;
- in data 01/10/79 con atto Notaio Salvatore Russo, n. 4670 rep. 23105, gli appezzamenti di cui al fg. 20, part. 59 (mq 647), part. 381 (mq 11) per



complessivi mq 658.

La superficie dell' intero fondo ammonta pertanto a circa mq 6545.

I fabbricati risultano catastati presso il N.C.E.U. di Catania al fg. 20, part. 45.

4.1.3. Stima del valore di mercato

Gli edifici risultano essere stati edificati abusivamente. Pertanto sia il capannone che il deposito sono stati oggetto di separate richieste di concessione edilizia in sanatoria:

- ex l.n. 47/85, in data 30 giugno 1986, il capannone con versamento di oblazione per £ 12.237.000 e successivamente
- in data 06 marzo 1995, il deposito congelatore, con versamento di oblazione per £ 6.876.000. Nonostante siano abusivi per ammissione della stessa proprietà, nulla risulta invece allo scrivente circa i locali officina, che pertanto non verranno considerati nella presente stima.

Il complesso immobiliare in esame (capannone e deposito) è inserito in un contesto edificato a fini prevalentemente abitativi e per modeste attività commerciali ed artigianali, dotato di un tessuto viario inadeguato alle necessità di un' azienda di lavorazione e distribuzione di carni delle dimensioni di quella che lì si svolge.

Inoltre:

- Il progressivo mutare degli standards normativi richiesti in genere a tutte le attività produttive ed a quelle di lavorazione e distribuzione delle carni in



particolare;

- lo sviluppo urbanistico che ha caoticamente segnato le aree circostanti, sviluppo a cui non si e' accompagnata la realizzazione di adeguate

infrastrutture;

- la mancanza di aree disponibili, necessarie a soddisfare un fabbisogno sempre maggiore;

hanno fatto si che l' azienda si trovi ora in un contesto che per molti aspetti ne limita lo sviluppo.

Si può affermare che non esiste un mercato significativo che in zona ci consenta di formare il giudizio di stima in forma sintetica secondo le modalità già esposte in altra parte. L' appetibilità di tali edifici non appare pertanto significativamente connessa alla particolare attività che vi si svolge; in altri termini il mercato appare più volto a considerare la volumetria disponibile che non le particolari dotazioni impiantistiche e le caratteristiche di coibentazione.

Si è del parere che i suddetti immobili vadano stimati facendo riferimento al costo di acquisto di capannoni similari sul mercato. Considerate l' epoca di realizzazione, le condizioni di conservazione, manutenzione ed efficienza, la particolare collocazione urbana, le finiture e l' impiantistica, escluse dalla stima le celle frigorifere che, come chiarito, esulano dal mandato dello scrivente in quanto attinenti ai beni mobili, appare congruo assegnare i

seguenti valori unitari:

Capannone: mq 478 x £ 600.000 = £ 286.800.000

Uffici: mq 55 x £ 800.000 = £ 44.000.000

Deposito congelatore: mq 199 x £ 600.000 = £ 119.400.000

Superficie scoperta di pertinenza: mq 2179 x £ 80.000 = £ 174.320.000

Per un valore complessivo che assomma a £ 624.520.000 cui vanno detratti gli oneri concessori e di urbanizzazione che andranno versati alla definizione della pratica di rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Detti oneri, il cui calcolo potrà dipendere da molteplici fattori che saranno definiti al termine del procedimento amministrativo, possono, sulla base dell'esperienza, stimarsi in un valore medio circa pari a

$$£ 80.000 \times (478+55+199) = £ 58.560.000$$

Pertanto il valore stimato per gli immobili di cui al titolo è di circa £ 565.960.000, in cifra tonda £ 566.000.000.

4.2.) N. 4 appartamenti - via Sebastiano Catania 211, Catania

4.2.1.) Natura, ubicazione e superficie

Gli appartamenti di che trattasi occupano, sovrapposti, l'ala ovest di una palazzina con tre livelli fuori terra, sprovvista di impianto ascensore, che consta di complessivi 8 appartamenti.

4.2.1.1.) Appartamenti piani rialzato, secondo e mansarda (v. rispettivamente

allegati 3, 5 e 6)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sono pavimentati con mattonelle di scagletta di marmo e cemento in cucina e nei ballatoi, gres 7.5x15 in bagno, segato di marmo negli altri locali. Gli infissi esterni sono realizzati con ante ed imbotti in lamierino zincato, vetri semidoppi e teli avvolgibili in PVC; quelli interni hanno pannellature tamburate di legno impiallicciato mogano e telai in lamierino. Le finiture interne alle pareti variano dalla tinteggiatura al plastico di alcuni locali alla carta da parati di altri; i servizi igienici sono rivestiti con ceramica maiolicata 20x20. Lo zocchetto collocato è in marmo botticino.

Gli appartamenti non sono dotati di impianto di riscaldamento; lo è invece di caminetto a legna quello del piano II.

La superficie utile degli alloggi ai piani rialzato e secondo è circa pari a mq 122 cadauno, comprensiva delle superfici coperte per intero e di quelle non residenziali conteggiate al 60%.

La superficie utile dell' appartamento al piano mansarda ammonta invece a complessivi mq 56.

4.2.1.2.) Appartamento piano I (v. allegato 4)

Al contrario degli altri che denunciano una scelta di finiture un po' datate ed in qualche caso segnate dall' uso, questo appartamento è stato oggetto di una ristrutturazione ed ammodernamento realizzato 4-5 anni fa. Sono stati adottati pavimenti in ceramica, infissi interni con telaio in legno, impianto di riscaldamento con piastre elettriche nonché una modifica della divisione

degli ambienti rispetto a quanto catastato. La superficie utile ammonta a circa mq 122.

4.2.2.) Dati di identificazione catastale

Per l' acquisizione del terreno vale quanto già esposto al capitolo 4.1.2.).

Gli appartamenti risultano catastati al N.C.E.U. al foglio 20 di Catania, part. 952:

- sub 2/3 (piano rialzato),
- sub 4 (piano I),
- sub 5 (piano secondo),
- sub 6 (piano mansarda).

4.2.3.) Stima del valore di mercato

L' edificio fu edificato abusivamente ed ultimato nel 1975. Pertanto è stato oggetto di richiesta di concessione edilizia in sanatoria ex l.n. 47/85 inoltrata in data 1 agosto 1986 e di un versamento di oblazione pari a £ 9.911.000. L' istruttoria della pratica e' ancora in corso e non e' stato comunicato allo scrivente l' avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Il quartiere è caratterizzato da molteplici presenze edilizie di antica realizzazione (edifici in muratura con 1 o 2 livelli fuori terra) e da edifici con struttura in c.a. e finiture medio-basse realizzati in zone di espansione riservata a edilizia convenzionata e popolare, ovvero abusivamente realizzati e successivamente sanati. Si colloca in prossimità del quartiere S. Nullo a



qualche decina di metri dalla circumpollazione di Catania.

Trattasi di edilizia di tipo ordinario con finiture di tipologia modesta. Per ogni immobile si è attribuito un prezzo a vano convenzionale ed a metro quadrato di superficie utile; la media dei 2 valori in tal modo ottenuti e' stato ritenuto il valore di stima piu' probabile.

Appartamento piano rialzato (sub 2/3):

vani n. 4 x £ 30.000.000 / vano = £ 120.000.000

mq 122 x £ 1.100.000 / mq = £ 134.200.000

Mediando si ricava il valore di stima più probabile pari a £ 127.100.000.

A tale valore va detratto il costo degli oneri concessori che può presuntivamente stimarsi in £ 80.000/mq, pertanto complessivamente pari a £ 9.760.000.

Resta pertanto un valore di mercato stimato pari a £ 117.340.000, in c.f. £ 117.000.000.

Appartamento piano primo (sub 4):

vani n. 4 x £ 35.000.000 / vano = £ 140.000.000

mq 122 x £ 1.300.000 / mq = £ 158.600.000

Mediando si ricava il valore di stima più probabile pari a £ 149.300.000

A tale valore va detratto il costo degli oneri concessori che può presuntivamente stimarsi in £ 80.000/mq, pertanto complessivamente pari a £ 9.760.000.

Resta pertanto un valore di mercato stimato pari a £ 139.540.000 in c.f. £ 140.000.000.

Appartamento piano secondo (sub 5) :

vani n. 4 x £ 27.000.000 / vano = £ 108.000.000

mq 122 x £ 1.050.000 / mq = £ 128.100.000.

Mediando si ricava il valore di stima più probabile pari a £ 118.050.000.

A tale valore va detratto il costo degli oneri concessori che può presuntivamente stimarsi in £ 80.000/mq, pertanto complessivamente pari a £ 9.760.000.

Resta pertanto un valore di mercato stimato pari a £ 108.290.000 in c.f. £ 108.000.000.

Appartamento piano terzo (mansarda - sub 6):

vani n. 2 x £ 25.000.000 / vano = £ 50.000.000

mq 56 x £ 900.000 / mq = £ 50.400.000.

Mediando si ricava il valore di stima più probabile pari a £ 50.200.000.

A tale valore va detratto il costo degli oneri concessori che può presuntivamente stimarsi in £ 80.000/mq, pertanto complessivamente pari a £ 4.480.000.

Resta pertanto un valore di mercato stimato pari a £ 45.720.000, in c.f. £ 46.000.000.

Somma al titolo il valore stimato di £ 411.000.000.

4.3.) N. 3 appartamenti per civile abitazione ed 1 garage - via Antonello da Messina 5, Acicastello

4.3.1.) Natura, ubicazione e superficie

Gli immobili di cui al titolo sono inseriti in un complesso residenziale denominato «Acimare bleu» sito lungo la strada costiera che collega Catania con Acicastello in località «La Scogliera», con accesso dal civico 5 della via Antonello da Messina, realizzato intorno alla metà' degli anni '70. Il complesso, recintato, è costituito da vari edifici con 2 o 3 livelli fuori terra intervallati da aree condominiali e private sistemate a verde ovvero attrezzate per diverse fruizioni. Anche gli immobili esaminati in questo capitolo sono oggetto di richiesta di concessione edilizia in sanatoria per irregolarità edilizie di duplice natura:

- irregolarità che non hanno comportato aumento di superficie utile;
- irregolarità che hanno comportato un aumento pari a circa 22 mq di superficie utile.

L' onere concessorio che ne risulterebbe ad una stima sommaria (£ 80.000/mq x mq 22 = £ 1.760.000) è comunque trascurabile poichè dello stesso ordine di grandezza delle approssimazioni del metodo di stima.

4.3.1.1.) Appartamento (sub 12 - v. allegato 7)

Trovasi al piano terra dell' edificio denominato «scala E», edificio che si articola con tre livelli fuori terra e tre appartamenti per piano.

E' suddiviso in un ampio salone accorpato con l' ingresso, una camera da letto, cucina, bagno, lavanderia, disimpegno ed un' ampia corte annessa attrezzata _____ a _____ verde.

Il pavimento dei locali interni è realizzato con piastrelle di ceramica, mentre il terrazzino esterno prospiciente il giardinetto è pavimentato in gres. Gli infissi esterni sono realizzati in legno con scuri esterni e veneziane interne; quelli interni sono costituiti da intelaiatura in legno e pannelli tamburati rivestiti in mogano. Le pareti dei locali di servizio sono rivestite con piastrelle di ceramica maiolicata. L' appartamento è dotato di impianto di climatizzazione ad aria, con fan-coils in controsoffitto e caldaietta murale a gas. Le pareti sono tinteggiate a con idropittura lavabile. Versa in buono stato di conservazione e manutenzione. La superficie utile coperta ammonta a circa mq 66, cui devono aggiungersi circa mq 51 di area di verde privato.

4.3.1.2.) Appartamento (sub 14 - v. allegato 8)

Anch' esso trovasi al piano terra dell' edificio denominato contraddistinto con la lettera «E», edificio che si articola con tre livelli fuori terra e tre appartamenti per piano.

L' appartamento è suddiviso in un ampio salone accorpato con l' ingresso, due camere da letto, cucina, bagno, lavanderia, disimpegno ed un' ampia corte annessa attrezzata a verde che cinge l' appartamento e sul quale prospetta una veranda. . Lo stato di conservazione è mediocre necessitando



di qualche manutenzione.

Le finiture sono simili a quelle di cui all' appartamento sub 12 e la superficie utile coperta ammonta a circa mq 117 cui devono sommarsi mq 156 di verde privato.

4.3.1.3.) Appartamento (sub 3 - v. allegato 9)

Occorre preliminarmente evidenziare che, contrariamente a quanto esposto nella relazione di stima di parte depositata nel fascicolo d' ufficio, la proprietà, in sede di accesso sui luoghi, ha ammesso di avere erroneamente indicato con il "sub 7" l' appartamento effettivamente distinto con il "sub 3"

L' appartamento, sito come gli altri al piano terra, consta di ampio salone, camera da letto, cucina, bagno, lavanderia, ed è dotato sul retro di corte annessa attrezzata a verde.

La tipologia generale delle finiture è simile a quella degli altri appartamenti di cui al titolo; va tuttavia evidenziato che, al contrario degli altri, è stato di recente ristrutturato ed ammodernato. Si caratterizzano il pavimento ed il rivestimento del bagno realizzato con mosaico di tessere di ceramica, e la presenza di un gazebo nel giardinetto sopra descritto. L' appartamento è inoltre dotato di porta corazzata ed infissi interni laccati; non dispone tuttavia di caldaia per l' impianto di riscaldamento centralizzato. La superficie utile coperta ammonta a circa mq 75; oltre a circa mq 49 di area a verde.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.3.1.4.) Garage (v. allegato 10)

Trattasi di ampio locale garage sufficiente ad accogliere 2 autovetture, pavimentato con piastrelle di ceramica, intonacato, dotato di impianto elettrico, e saracinesca in acciaio basculante. E' esteso circa mq 33.

4.3.2. Dati di identificazione catastale

Gli immobili sopra descritti risultano catastati presso il N.C.E.U. di Catania rispettivamente al:

- fg. 11, part. 416, sub 12, appartamento p. T, scala «D», ctg. A/7, cl. 2, vani 4,5;
- fg. 11, part. 416, sub 14, appartamento p. T, scala «D», ctg. A/7, cl. 2, vani 6;
- fg. 11, part. 416, sub 3, appartamento p. T, scala «B», ctg. A/7, cl. 2, vani 4,5;
- fg. 11, part. 416, sub 40, garage al piano seminterrato della palazzina 2.

Risultano pervenuti agli attuali proprietari con atti:

- Notaio Salvatore RUSSO del 10/01/84 n. 30292, rep. 7375, i sub 12, 14;
- Notaio Salvatore RUSSO del 15/02/85 n. 32210, rep. 8071, il sub 3.

4.3.3.) Stima del valore di mercato

Per gli appartamenti di cui al presente capitolo, risulta essere stata presentata richiesta di concessione edilizia in sanatoria ex l.n. 47/85 inoltrata in data 30 settembre 1986. Fu versata un' oblazione pari a £ 1.606.520 ma nulla risulta

allo scrivente circa il pagamento degli oneri di urbanizzazione che però, risultando dello stesso ordine di grandezza delle approssimazioni connesse al metodo di stima, risultano trascurabili.

Gli immobili di cui al presente paragrafo rimangono in un complesso residenziale sito nella frazione di Cannizzaro a poche decine di metri dal mare. Trattasi di un complesso recintato, dotato di aree di verde privato ed aree destinate alle attività collettive (piscina, che però non appare in efficienza, relax etc.). Lo stato di manutenzione del complesso risulta mediocre; in particolare le facciate nonché le aree pavimentate necessiterebbero di urgenti lavori di ripristino. Ciò nonostante, per l' amenità della collocazione del complesso, sito sul lungomare di Cannizzaro, l' appetibilità di queste unità si presenta buona.

Appartamento sub 12:

vani n. 3 x £ 75.000.000 / vano = £ 225.000.000.

mq 66 x £ 2.500.000 / mq + mq 84 x £ 500.000 / mq = £ 207.000.000.

Mediando si ricava il valore di stima più probabile pari a £ 216.000.000.

Appartamento sub 14:

vani n. 4 x £ 70.000.000 / vano = £ 280.000.000

mq 117 x £ 2.000.000 / mq + mq 156 x £ 400.000 / mq = £ 312.000.000.

Mediando si ricava il valore di stima più probabile pari a £ 296.000.000.

Appartamento sub 3:

vani n. 3 x £ 80.000.000 / vano = £ 240.000.000.

mq 75 x £ 2.800.000 / mq + mq 49 x £ 500.000 / mq = £ 234.500.000.

Mediando si ricava il valore di stima più probabile pari a £ 237.250.000 in c.f.

£ 237.000.000.

Garage:

posti auto n. 2 x £ 15.000.000 / (p.a.) = £ 30.000.000.

mq 33 x £ 800.000 / mq = £ 26.400.000

Mediando si ricava il valore di stima più probabile pari a £ 28.200.000 in c.f. £

28.000.000.

Somma il valore degli immobili al titolo pari a £ 777.000.000.

4.4.) N. 1 appartamento per civile abitazione e due locali garage - via

Mollica 2/4, Acicastello

4.4.1.) Natura, ubicazione e superficie

Ai suddetti immobili si accede dai civici 2 e 4 della via Mollica in Comune di Acicastello (fraz. di Cannizzaro). In particolare all' appartamento tramite un disimpegno interno a raso su proprietà condominiale, ai due garage da una scivola interrata posta al fianco dell' ingresso principale.

4.4.1.1.) Appartamento (v. allegato 11)

Trattasi di appartamento sito al piano terra, suddiviso in un ampio salone accorpato all' ingresso, 4 vani; cucina abitabile, lavanderia e bagno, oltre ad un' area a verde circostante 3 lati dell' unità.



Pavimentato con piastrelle di ceramica, zoccoletto in legno, gli infissi interni sono realizzati in pannelli di legno laccati bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, vetro semidoppio e telo avvolgibile in legno. Le 3 camere da letto sono parquettate. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia murale a gas. Dispone di doppi servizi ricavati suddivisi in un bagno principale ed una lavanderia. La superficie complessiva ammonta a circa 120 mq coperti cui devono aggiungersi circa 315 mq di verde privato.

4.4.1.2.) Garage (sub 8 - v. allegato 12)

Pavimentata con mattonelle di cemento ed intonacato sulle pareti, l'unità è dotata di impianto elettrico e porta in ferro a cancello. La superficie è circa pari a 40 mq.

4.4.1.3.) Deposito (sub 25)

Pavimentato con mattonelle di cemento, ed intonacato sulle pareti, l'unità è dotata di impianto elettrico e porta in ferro del tipo basculante. La superficie è circa pari a 120 mq.

4.4.2.) Dati di identificazione catastale

I suddetti fabbricati risultano rispettivamente iscritti presso il N.C.E.U. di Catania come segue:

- fg. 12, part. 727, 737, 742, sub 1, appartamento p. I, scala «B», ctg. A/7, cl. 3, vani 7,5;

- fg. 12, part. 727, sub 8, garage p. 1S, scala «B», ctg. C/6, cl. 1, mq 40;
- fg. 12, part. 726, sub 25, deposito p. 1SS, ctg. C/2, cl. 1, mq 120.

Pervenuto, il deposito sub 25, con atto notaio Ferdinando Portale del 14/07/83 n. 141348, rep. 22162.

4.4.3.) Stima del valore di mercato

Anche questi immobili si trovano all' interno di un complesso residenziale recintato formato da edifici di 2/3 livelli fuori terra, separati da aree di verde privato. Le condizioni generali degli edifici, realizzati agli inizi degli anni '80 a qualche centinaio di metri dal mare, sono da considerarsi buone. L' appartamento si colloca in una zona residenziale posta a confine fra i territori comunali di Catania e di Acicastello. Tale zona è di buona appetibilità commerciale in quanto sufficientemente dotata dal punto di vista delle infrastrutture e dei servizi nonché prossima al mare.

Il garage ed il deposito risentono invece da un lato di un non difficile reperimento di aree di parcheggio esterne e dall' altro di una scarsa propensione commerciale nella zona.

Appartamento (sub 1):

vani n. 6 x £ 80.000.000 / vano = £ 480.000.000.

mq 120 x £ 2.800.000 / mq + mq 315 x £ 400.000 / mq = £ 456.000.000.

Mediando si ricava il valore di stima più probabile pari a £ 468.000.000.

Garage (sub 8):

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



posti auto n. 2,5 x £ 15.000.000 / (p.a.) = £ 37.500.000.

mq 40 x £ 800.000 / mq = £ 32.000.000.

Mediando si ricava il valore di stima più probabile pari a £ 34.750.000 in c.t. £ 35.000.000.

Deposito (sub 25):

mq 120 x £ 600.000 / mq = £ 72.000.000, da ritenersi un congruo valore di stima.

Somma al titolo il valore di stima pari a £ 587.000.000.

4.5.) N. 2 appartamenti per civile abitazione - via Catania 77, S. Gregorio di Catania

4.5.1.) Natura, ubicazione e superficie.

Trattasi di due appartamenti siti al piano terra della palazzina contraddistinta dal n. 3 avente accesso dal civico 77 della via Catania in Comune di S. Gregorio (v. allegato 13).

L'unità si articola in un ampio salone, una cucina con annesso tinello, 4 camere da letto, ingresso, doppi servizi ed area attrezzata a verde circostante l'appartamento su 3 lati sulla quale sono stati realizzati un piccolo locale deposito ed un locale garage con 2 ½ posti auto; detti locali non risultano tuttavia catastati ed appaiono di incerta regolarità urbanistica.

L'interno è pavimentato prevalentemente in ceramica con zocchetto in legno abbinato; le camere da letto lo sono con parquet, moquette e gres

10x20. Le porte interne sono realizzate con telai e pannelli in legno, gli infissi esterni con telai ed imbotte in lamierino zincato, vetri semidoppi e telo avvolgibile in PVC. I servizi sono regolarmente arredati con apparecchiature e rubinetterie di qualità ordinaria.

L' impianto di riscaldamento utilizza una caldaia a gas e corpi scaldanti costituiti da piastre d' acciaio. Lo stato di conservazione e di manutenzione dell' appartamento è molto mediocre anche con riferimento alle massicce manifestazioni di condensa rilevate prevalentemente nel locale salone sulla parete esposta a nord. Le finiture delle pareti interne sono in plastico graffiato e carta da parati. La superficie coperta ammonta a circa 176 mq cui devono aggiungersi circa 250 mq di spazio a verde privato sul quale risulta edificato un corpo aggiunto destinato a garage.

4.5.2.) Dati di Identificazione catastale

Il suddetto immobile risulta catastato ancora come due distinte unità immobiliari cui si perviene percorrendo un corridoio esclusivo successivamente accorpato anch' esso nell' opera di fusione.

I dati iscritti in catasto sono pertanto i seguenti:

- fg. 3, part. 378, sub 2, appartamento p. rialzato, ctg. A/2, cl. 1, vani 5.5;
- fg. 3, part. 378, sub 3, appartamento p. rialzato, ctg. A/2, cl. 1, vani 5.5.

Pervenuti, i due appartamenti, con atto di compravendita del 16/11/76 notaio Salvatore RUSSO n. 17225, rep. 3155.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



4.5.3.) Stima del valore di mercato

All' altezza del civico 77 di via Catania in Comune di S. Gregorio, a qualche centinaio di metri dal largo Carnazza di Canalicchio (Catania) si inoltra una strada di penetrazione che serve alcuni complessi edilizi prevalentemente destinati ad uso abitativo e presumibilmente realizzati fra la fine degli anni '60 e l' inizio dei '70. Gli appartamenti di che trattasi al presente paragrafo si trovano al piano terra di uno di tali edifici. Lo stato di manutenzione dell' edificio è discreto; l' appartamento presenta invece una notevole florescenza (muffe) sulla parete nord dovuta alla probabile formazione di una massiccia condensa.

Le prospettive di collocazione sul mercato sono abbastanza interessanti; va rilevato tuttavia che lungo la stessa arteria stradale si riscontrano variazioni anche sensibili per i valori immobiliari, in dipendenza della maggiore o minore vicinanza con l' immediata periferia di Catania.

Appartamento:

vani n. 7 x £ 40.000.000 / vano = £ 280.000.000

mq 176 x £ 1.200.000 / mq + mq 250 x £ 300.000 /mq = £ 286.200.000.

Mediando si ricava il valore di stima più probabile pari a £ 283.100.000 in c.f.

£ 283.000.000.

4.6.) Terreno edificabile in contrada Mezzo Campo di Misterbianco

4.6.1.) Natura, ubicazione e superficie.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Trattasi di terreno edificabile sito in territorio di Misterbianco, contrada Mezzo Campo complessivamente esteso circa mq 16.246 (**v. allegato 14**).

Esso è prossimo alla S.S.V. Catania-Paternò nel tratto che attraversa la zona artigianale e commerciale di Misterbianco e direttamente prospiciente la strada comunale Cardillo. Rimane dal punto di vista urbanistico in Z.T.O. «D» del P.R.G. (zona di ristrutturazione e completamento) la cui edificabilità è regolata dall' art. 67 del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

4.6.2.) Dati di identificazione catastale

Il terreno consta delle seguenti particelle censite al N.C.T. di Catania e pervenute con atto notaio Salvatore Russo dell' 11/05/81 n. 5767, rep. n. 26136:

- fg. 20, part. 169 con superficie pari a mq 2000, part. 146 con superficie circa pari a mq 2000, part. 147 con superficie circa pari a mq 4020, part. 156 con superficie circa pari a mq 420, part. 148 con superficie circa pari a mq 2670;

e delle seguenti particelle:

- fg. 20, part. 151 con superficie circa pari a mq 2.220, part. 157 con superficie circa pari a mq 795, part. 152 con superficie circa pari a mq 1276, part. 158 con superficie circa pari a mq 845, pervenute atto notaio Salvatore Russo del 07/06/82 n. 6394, rep. 27737

4.6.3.) Stima del valore di mercato

Il terreno, edificabile con indice di copertura pari ad 1/3 ed indice di edificabilità fondiaria pari a 0.495mq/mq, si trova nella cosiddetta zona produttiva D1, area caratterizzata da una prevalente vocazione commerciale che si caratterizza come polo naturale dell'intero comprensorio metropolitano catanese.

Considerata la collocazione dello stesso in posizione leggermente decentrata ed arretrata rispetto alle direttrici principali di traffico e viabilità, e sulla base dell'indagine di mercato effettuata e delle informazioni assunte appare congruo assegnare **un valore di mercato pari a £ 80.000 /mq x mq 16.246 = £ 1.299.680.000 in c.f. £ 1.300.000.000.**

4.7.) N. 1 appartamento per civile abitazione - contrada Fondaco Parrino, Forza d' Agro' (Messina)

4.7.1.) Natura, consistenza e superficie

Trattasi di appartamento per civile abitazione allocato in complesso immobiliare direttamente prospiciente sul mare in Comune di Forza d' Agrò (Messina) loc. Fondo Parrino (**v. allegato 15**). Vi si perviene dalla S.S. 114 con una stradella privata di penetrazione che porta sino in prossimità della spiaggia. E' suddiviso in 2 vani oltre saloncino dotato di angolo cottura, lavanderia esterna, locale bagno, terrazzo prospiciente la spiaggia. L'edificio ove l'unità si colloca è del tipo a schiera ove circa 36 unità si distribuiscono su tre livelli fuori terra.

L' unità è dotata di posto auto riservato. Risulta pavimentata con piastrelle di ceramica del tipo 20x20. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, vetro semidoppio, telo avvolgibile in PVC; quelli interni sono in legno tamburato verniciato bianco. Le apparecchiature e le rubinetterie del servizio sono di tipo ordinario come pure le altre rifiniture e gli impianti. La superficie utile complessiva ammonta a circa mq 70, considerata al 60% la superficie non residenziale.

4.7.2.) Dati di identificazione catastale

L' immobile risulta censito presso il N.C.E.U. di Messina al fg. 20, part. 189/ sub 6, e part 379/ sub 6, appartamento p. rialzato, con annesso posto macchina; pervenuto con atto di compravendita del 22/05/89, notaio Giorgio Licciardello, n. 7417, rep. 33640.

4.7.3.) Stima del valore di mercato

L' immobile si trova all' interno di un complesso residenziale recintato formato da oltre 30 piccole unità immobiliari poste a ridosso della spiaggia, fronte mare, senza alcun manufatto (stradale o ferroviario) interposto. Tale complesso immobiliare, ultimato nel 1983 e' posto fuori dal centro abitato più vicino (Letojanni). Le condizioni generali dell' edificio in generale e dell' immobile in particolare sono da considerarsi discrete. L' immobile è dotato di posto auto riservato.

Appartamento:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



vani n. 2 x £ 65.000.000 / vano = £ 130.000.000

mq 70 x £ 2.000.000 / mq = £ 140.000.000.

Mediando si ricava il valore più probabile pari a £ 135.000.000

A quest' importo dovranno tuttavia detrarsi gli oneri concessori di cui non risulta l' avvenuto pagamento e che possono stimarsi in £ 80.000/mq x mq 70 = £ 5.600.000; **pertanto il valore stimato rimane di £ 129.400.000, in c.t. £ 129.000.000.**

4.8.) N. 1 bottega - via Sebastiano Catania 203, Catania

4.8.1.) Natura, ubicazione, superficie

Trattasi di fabbricato terrano sito alla confluenza delle vie Sebastiano Catania e Ota. In origine destinato ad abitazione (come attestato dalla categoria catastale ancora attribuita) risulta ora essere stato ristrutturato da qualche anno e sistemato a bottega (**v. allegato 16**). In particolare vi si svolge attività di produzione e vendita al minuto di rosticceria e gastronomia. E' suddiviso in 3 locali ed un piccolo scoperto che complessivamente assommano ad una superficie pari a circa mq 65.

4.8.2.) Dati di identificazione catastale

L' immobile è censito presso il N.C.E.U. di Catania al fg. 20, part. 135, sub 2 e 490, bottega p. terra, ctg. A/5, cl. 2, vani 2; pervenuto con atto notaio Salvatore Russo n. 41369 del 28/06/90, rep. 11549.

4.8.3.) Stima del valore di mercato

La bottega è particolarmente in vista rispetto alla direttrice di traffico che collega Catania con S. Giovanni Galermo; è lecito attendersi che l'attività che vi si svolge (gastronomia e rosticceria) ne risulti particolarmente avvantaggiata anche in considerazione della presenza di uno slargo prospiciente utilizzato dalla clientela come area per la sosta breve. Appare ristrutturato ed ammodernato in tempi recenti ed in buono stato di manutenzione.

Si stima congruo assegnare un valore pari a mq 65 x £ 1.600.000 / mq = £ 104.000.000.

4.9.1) RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI

- 1) Capannone e deposito di via S. Catania 211, Catania, **£ 566.000.000.**
- 2) Appartamento via S. Catania 211, Catania, piano rialzato, **£ 117.000.000**
- 3) Appartamento via S. Catania 211, Catania, piano primo, **£ 140.000.000**
- 4) Appartamento via S. Catania 211, Catania, piano secondo, **£ 108.000.000**
- 5) Appartamento via S. Catania 211, Catania, piano terzo, **£ 46.000.000**
- 6) Appartamento via A. da Messina, Acicastello, sub 12, **£ 216.000.000**
- 7) Appartamento via A. da Messina, Acicastello, sub 14, **£ 296.000.000**
- 8) Appartamento via A. da Messina, Acicastello, sub 3, **£ 237.000.000**
- 9) Garage via A. da Messina, Acicastello, sub 40, **£ 28.000.000**
- 10) Pianta appartamento via Mollica 2/4, Acicastello, **£ 468.000.000**
- 11) Garage via Mollica 2/4, Acicastello, mq 40, **£ 35.000.000**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12) Deposito via Mollica 2/4, Acicastello, mq 120, **€ 72.000.000**

13) Appartamento via Catania 77, S. Gregorio, **€ 283.000.000**

14) Terreno c.da Mezzocampo, Misterbianco, **€ 1.300.000.000**

15) Appartamento c.da Parrino, Forza d' Agrò (ME), **€ 141.000.000**

16) Bottega via S. Catania 203; Catania, **€ 129.000.000**

Somma **€ 4.145.000.000**

ELENCO DEGLI ALLEGATI (le piante si riferiscono agli elaborati tecnici

catastali):

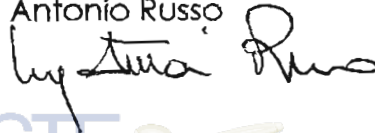
- 1) Pianta capannone via S. Catania 211, Catania;
- 2) Pianta deposito via S. Catania 211, Catania;
- 3) Pianta appartamento via S. Catania 211, Catania, piano rialzato;
- 4) Pianta appartamento via S. Catania 211, Catania, piano primo;
- 5) Pianta appartamento via S. Catania 211, Catania, piano secondo;
- 6) Pianta appartamento via S. Catania 211, Catania, piano terzo;
- 7) Pianta appartamento via A. da Messina, Acicastello, sub 12;
- 8) Pianta appartamento via A. da Messina, Acicastello, sub 14;
- 9) Pianta appartamento via A. da Messina, Acicastello, sub 3;
- 10) Pianta garage via A. da Messina, Acicastello, sub 40;
- 11) Pianta appartamento via Mollica 2/4, Acicastello;
- 12) Pianta garage via Mollica 2/4, Acicastello, mq 40;
- 13) Pianta appartamento via Catania 77, S. Gregorio;

- 14) Planimetria terreno c.da Mezzocampo, Misterbianco;
- 15) Pianta appartamento c.da Parrino, Forza d' Agrò (ME);
- 16) Pianta bottega via S. Catania 203, Catania;
- 17) Rilievo fotografico
- 18) Dichiarazione sostitutiva dell' atto di notorieta' attestante che le pratiche di rilascio delle autorizzazioni edilizia in sanatoria sono ancora in corso e non hanno avuto alcuna determinazione definitiva.

Catania 17 giugno 1999

IL C.T.U.

ing. Antonio Russo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it