

PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA

REDATTA DA: Arch. Giovanni Providenza con studio in Vittoria Via Senia n.156, iscritto al n.277 dell'Ordine degli Architetti della provincia di Ragusa;



Perita

PER CONTO DI:

_____ one, liquidatore nominato **Guelli Santo**, nato a Vittoria il 08.02.1965, con sede legale in _____ t, la società risulta iscritta alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Catania Ragusa Siracusa e Sicilia Orientale con numero di iscrizione _____

In ordine all'incarico ricevuto dalla società _____ l. nella persona del liquidatore (_____), con il quale viene richiesto allo scrivente, la redazione di una perizia di stima al fine di conoscere il valore realizzabile per i beni mobili e immobili in proprietà della su citata società. Lo scrivente ha proceduto quindi ad effettuare i necessari sopralluoghi ed ha eseguito i rilievi degli immobili, al fine di poter redigere la seguente:

PERIZIA di STIMA

Per comodità di consultazione e per maggior chiarezza il sottoscritto ha suddiviso la presente perizia nei seguenti capitoli:

- **CAPITOLO "A"** Terreni e fabbricati, descrivendo gli immobili e la valutazione complessiva per ogni cespite;
- **CAPITOLO "B"** Impianti e Macchinari, Attrezzature Industriali e Commerciali;
- **CAPITOLO "C"** Beni Materiali.



CAPITOLO "A" Terreni e fabbricati.

Lo scrivente dal libro cespiti, ha esaminato l'elenco dei beni, facendo particolare riferimento ai cespiti 131, 41 e 44, che si descrivono al fine di determinare il valore venale.

Terreni e Fabbricati dal libro cespiti:

Bene: 126 TERRENO C.DA CICIMIA CHIARAMONTE GULFI



Bene: 127	TERRENO C.DA CICIMIA
Bene: 129	TERRENO AGR. C.DA CICIMIA F.25 PAR.277
Bene: 130	TERRENO AGR. C.DA CICIMIA F.25 PAR.59-60
Bene: 31	COSTRUZIONI LEGGERE MAZZARRONE
Bene: 36	RISTRUTTURAZIONE DEPOSITO 2000
Bene: 37	LAVORI STRAORD. SU FABBRICATI 2009
Bene: 38	RECINZIONE CAPANNONE C.DA CICIMIA
Bene: 39	POZZO C.DA CICIMIA 2008
Bene: 40	PIAZZALE C.DA CICIMIA
Bene: 41	FABBRICATO INDUSTRIALE SPERLINGA
Bene: 42	FABBRICATO INDUSTRIALE SPERLINGA 2
Bene: 44	FABBRICATO SITO ALTEDO (BO)
Bene: 131	FABBRICATO MAZZARRONE
Bene: 180	RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE MAZZARRONE

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI 131,41,44.

Bene 131: Immobile sito in Via del Lavoro nel Comune di Mazzarrone (CT);

Bene 41: Immobile sito in c/da Cicimia Comune di Chiaramonte Gulfi (RG);

Bene 44: Immobile sito in Via Nazionale s.n. nel Comune Malalbergo (BO).

Bene 131: Capannone sito in Via del Lavoro nel Comune di Mazzarrone (CT).

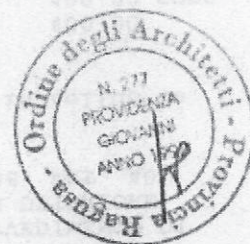
L'immobile di cui al libro cespiti denominato bene 131, è ubicato in Via del Lavoro in territorio di Mazzarrone, provincia di Catania insiste su un'area a forma rettangolare, ricade in un area per insediamenti produttivi nel vigente PRT dell'ASI Calatino.

Individuazione Catastale.

Il Fabbricato è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Mazzarrone, al catasto fabbricati, foglio 93 mappale 361 sub 6; sub 3 terreno su area urbana; mappale 362 sub 7 bene comune non censibile adibito a strada di ingresso.

Fabbricati

Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup	Ubicazione	Piano	Rendita
93	361	6	D/1				Viale del Lavoro	T-1	€4.285,00
93	361	3	Area urbana		4760 mq		c/sa Sciri Sottano	T	



Regolarità urbanistica – Comune di Mazzarrone.

C.E. n.28 del 14.10.2003, Autorizzazione Edilizia n.32 del 5.12.2016;

Autorizzazione di Agibilità n.7 del 23.01.2013.

Titolo di proprietà.

Repertorio n.18.941 e n.7061 della Raccolta.

Atto rogato dal Dr.ssa Maria Scifo Matteo, notaio in Vittoria in data 12.02.2014.

Descrizione sintetica immobile.

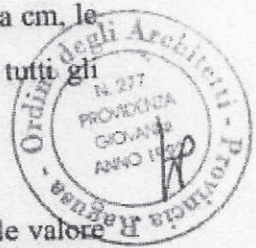
Il capannone, accessibile dalla Via del lavoro tramite la stradella indivisa di cui al sub 7, si compone di un unico vano adibito a deposito per prodotti dell'agricoltura a piano terra e accessori, piano primo locali adibiti ad ufficio (accessibili con scala esterna), e precisamente: piazzale di ingresso di mq 732,00, terreno attiguo di mq 4760,00, capannone e accessori al piano terra avente una superficie di mq 590,70 e a piano primo ufficio, archivio e w.c. di mq 68,00.

Le strutture portanti del capannone sono del tipo prefabbricate in cemento armato precompresso ossia fondazioni travi e pilastri, la copertura è del tipo a variant, il corpo uffici è stato realizzato in cemento armato gettato in opera, con travi di fondazione continue sagomate a T rovesciata, pilastri, travi e solaio in latero-cemento. La pavimentazione del vano per i prodotti dell'agricoltura risulta con pavimentazione del tipo industriale rifinito a quarzo, la zona uffici risulta pavimentato con piastrelle di ceramica così come i rivestimenti e pavimenti dei bagni. I solai a piano terra e primo risultano controsoffittati con pannelli in fibra minerale delle dimensioni di cm 60x60. Le pareti interne a piano terra sono state realizzate con forati da cm, le pareti a piano primo in cartongesso. Allo stato attuale l'immobile risulta completo di tutti gli impianti elettrico, idrico, di serramenti interni ed esterni ed è rifinito in ogni sua parte.

Valore di mercato.

Appare logico procedere alla determinazione del valore finale attraverso il suo probabile valore di mercato considerando tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione del valore dell'immobile. Considerata l'ubicazione del fabbricato, che risulta posto in una zona periferica, e fatta la opportuna comparazione con immobili simili ubicati nelle immediate vicinanze che sono stati oggetto di recente compravendita, nonché considerando come parametro di valutazione " il metro quadrato ", si ritiene che il valore medio di mercato sia:

A- capannone p.t. : mq 590,70 x €400,00 = € 236.280,00



B- uffici p.p.:	mq 68,00 x €.700,00	= € 47.600,00
C- piazzale:	mq 732,00 x €.100,00	= € 73.200,00
D- terreno :	mq 4.760,00 x €. 50,00	= € 238.000,00
SOMMANO		= € 595.080,00

Pertanto, il valore venale odierno del bene immobile oggetto della presente, libero da persone e cose, è di € 595.080,00.

Bene 41: Capannone sito in c/da Cicimia s.n.c. nel Comune di Chiaramonte Gulfi (RG).

L'immobile di cui al libro cespiti denominato bene 41, è stato edificato su un lotto di terreno di forma irregolare, recintato lungo tutto il perimetro, si attesta sulla S.P. 5, in c/da Cicimia, è accessibile a sud-ovest con cancello carrabile e pedonale a nord-ovest con cancello carrabile ed è composto da un capannone ad un piano fuori terra, corpo uffici a piano terra e primo, alloggio custode al piano primo, deposito, locale pompe, vasca di raccolta acque, aree di manovra e verde agricolo.

Individuazione Catastale.

Il Fabbricato è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Mazzarrone, al catasto fabbricati, foglio 25 mappale 428 sub 2,3,4 e terreno circostante annotato al catasto come ente urbano pari ad una superficie di mq 28.468,00.

Terreno

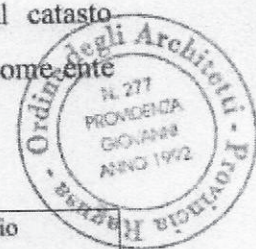
Foglio	Mappale	Qualità e classe	Sup	Reddito domenicale	Reddito agrario
25	428	Ente urbano	28.468 mq		

Fabbricati

Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup	Ubicazione	Piano	Rendita
25	428	3	D/10				c/da Cicimia	T-1	€.6.500,00
25	428	4	D/10				c/da Cicimia	T	€.932,00
25	428	2	A/4	1	3vani	53,00 mq	c/da Cicimia	1	€.113,10

Regolarità urbanistica – Comune di Chiaramonte Gulfi.

Sportello unico per le attività produttive ha rilasciato il provvedimento amministrativo n.12 del 14.10.2011 ove sono stati considerati, la proposta per il rilascio della concessione edilizia, il parere igienico per l'attività, l'autorizzazione del Genio Civile e l'autorizzazione allo scarico.



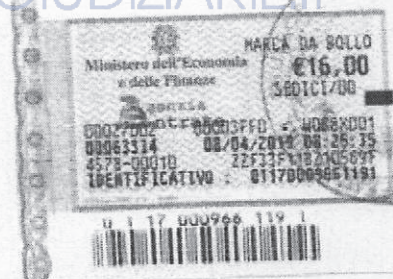
Titolo di proprietà.

Il lotto di terreno all'origine era composto da varie particelle e da vari proprietari e successivamente con il passaggio all'ente urbano del catasto terreni i titoli di proprietà non sono stati di facile reperimento. Pertanto si inserisce uno dei rogiti per la costituzione dell'ente Urbano, Repertorio n.11.454, Atto rogato dal Dr.ssa Maria Scifo Matteo, notaio in Vittoria in data 23.03.2007.

Descrizione sintetica immobile.

L'immobile nella sua interezza risulta recintato con muro in cls fino ad 1,00 mt e superiore recinzione di 1,00 mt tipo orso grill, è stato edificato su un lotto di terreno di circa mq 28.468,001, ove all'interno sono stati costruiti i seguenti fabbricati:

- **capannone-deposito** per prodotti dell'agricoltura ad un piano fuori terra suddiviso n.3 depositi, spogliatoi, anti-w.c. e w.c. ed occupa una superficie complessiva di mq 858,00. La struttura in fondazione composta da plinti e travi di collegamento è stata realizzata in cls gettato in opera, le strutture verticali ed orizzontali sono stati realizzati con travi e pilastri in cemento armato precompresso, la copertura con cupolini in fibra di cemento, le pareti perimetrali con pannelli prefabbricati modulari in cls mentre le tramezzature interne con blocchi forati in cemento. Allo stato attuale l'immobile risulta completo di impianti antincendio, elettrico, idrico, di serramenti interni ed esterni ed è rifinito in ogni sua parte.
- **corpo uffici a piano terra e primo** delle dimensioni di mq 232,00 circa, risulta suddiviso in vari ambienti adibiti ad ufficio e servizi igienici. La struttura in fondazione è formata da travi continue sagomate a T rovesciata, i pilastri e le travi sono stati realizzati in cls gli orizzontamenti con solaio in latero cemento e copertura con tegole. Le pareti perimetrali sono stati realizzati con doppia fila di forati da cm 12 e da cm 8, i tramezzi interni sono stati realizzati con forati da cm 8. Allo stato attuale l'immobile risulta completo di impianti, elettrico, idrico, termico, di serramenti interni ed esterni ed è rifinito in ogni sua parte.
- **alloggio custode a piano primo** delle dimensioni di mq 90,00 circa, accessibile tramite scala esterna in cls, risulta suddiviso in soggiorno, letto e w.c. con annesso anti w.c.. La struttura è stata realizzata come il corpo uffici, atteso che, è attigua agli uffici posti a piano primo. Allo stato attuale l'immobile risulta completo di impianti, elettrico, idrico, termico, di serramenti interni ed esterni ed è rifinito in ogni sua parte.
- **deposito per attrezzi agricoli** delle dimensioni di mq 83,20;
- **locale pompe antincendio** delle dimensioni di mq 16,80;



- vasca di raccolta acque da ausilio alla riserva idrica dell'impianto antincendio.

Le aree esterne agli edifici, adibiti ad area di manovra, aree a parcheggio risultano asfaltate, inoltre sono state convogliate le acque bianche in vari punti per la raccolta delle acque piovane e di prima pioggia. L'impianto fognario è stato realizzato con fossa biologica tipo imhoff a condotta disperdente.

Valore di mercato.

Appare logico procedere alla determinazione del valore finale attraverso il suo probabile valore di mercato considerando tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione del valore dell'immobile. Considerata l'ubicazione del fabbricato, che risulta posto in una zona periferica, e fatta la opportuna comparazione con immobili simili ubicati nelle immediate vicinanze che sono stati oggetto di recente compravendita, nonché considerando come parametro di valutazione " il metro quadrato ", si ritiene che il valore medio di mercato sia:

A- capannone: mq 858,00 x €.450,00	=	€ 386.100,00
B- corpo uffici: mq 232,00 x €.1.100,00	=	€ 255.200,00
C- all. custode: mq 90,00 x 1.200,00	=	€ 108.000,00
D- dep.to attrezzi: mq 83,20 x €.600,00	=	€ 49.920,00
E- locale ant.cendio: mq 16,80 x €.600,00	=	€ 10.080,00
F- vasca racc. acque: a corpo €.25.000,00	=	€ 25.000,00
G- aree asfaltate: mq 8.842,00 x €.100,00	=	€ 884.200,00
H- Terreno agricolo: mq 18.516,00 x €.30,00	=	€ 555.480,00
SOMMANO		= € 2.273.980,00

Pertanto, il valore venale odierno del bene immobile oggetto della presente, libero da persone e cose, è di € 2.273.980,00.

Bene 44: Laboratorio artigianale e sei posti auto siti in Via Nazionale s.n.c. nel Comune di Malalbergo frazione del comune di Altedo (BO).

L'immobile di cui al libro cespiti denominato bene 44, fa parte di un complesso immobiliare, è ubicato a piano terra e si compone di un locale artigianale, di n.6 posti auto, accessibile dalla Via Nazionale s.n.c..

Individuazione Catastale.

Il Fabbricato è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Malalbergo, al catasto fabbricati, foglio 38 mappali: 384 sub 23,24,25,26,27,28,29.



Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Superficie	Ubicazione	Piano	Rendita
38	384	23	C/3	3	114 mq	126 mq	Via Nazionale	T	€.612,31
38	384	24	C/6	1	14 mq	14 mq	Via Nazionale	T	€.35,43
38	384	25	C/6	1	14 mq	14 mq	Via Nazionale	T	€.35,43
38	384	26	C/6	1	14 mq	14 mq	Via Nazionale	T	€.35,43
38	384	27	C/6	1	13 mq	13 mq	Via Nazionale	T	€.32,90
38	384	28	C/6	1	13 mq	13 mq	Via Nazionale	T	€.32,90
38	384	29	C/6	1	13 mq	13 mq	Via Nazionale	T	€.32,90

Regolarità urbanistica – Comune di Malalbergo.

C.E. n.12576/2002 del 30.11.2002.

Titolo di proprietà.

Repertorio n.19.516 e n.7418 della Raccolta.

Atto rogato dal Dr.ssa Maria Scifo Matteo, notaio in Vittoria in data 28.10.2014.

Descrizione sintetica immobile.

La proprietà si compone:

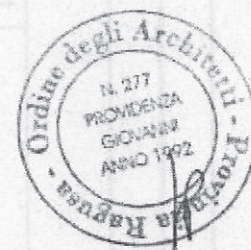
- di un laboratorio artigianale di circa m 126,00 oltre accessori;
- di 3 posti auto di mq 14,00 e n.3 posti auto delle dimensioni di mq 13 i quali sommano complessivamente mq 81,00, oltre gli spazi di manovra

Valore di mercato.

Appare logico procedere alla determinazione del valore finale attraverso il suo probabile valore di mercato considerando tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione del valore dell'immobile. Considerata l'ubicazione del fabbricato, che risulta posto in una zona periferica, e fatta la opportuna comparazione con immobili simili ubicati nelle immediate vicinanze che sono stati oggetto di recente compravendita, nonché considerando come parametro di valutazione " il metro quadrato ", si ritiene che il valore medio di mercato sia:

A- laboratorio artigianale:	mq 126,00 x 1.300,00	= € 163.800,00
B- posti auto:	mq 81,00 x 800,00	= € 64.800,00
SOMMANO		= € 228.600,00

Tuttavia, il valore venale odierno del bene immobile, libero da persone e cose, è di € 228.600,00.



Denominazione	Sede
Partita IVA	Rappresentante Legale
Generalità Associati:	

Liquidazione delle spese di giustizia - DIFENSORE PARTE AMMESSA PATROC dal 14/12/2018 al 15/10/2019

Causale	Importo
Spese	0
Indennità	1311
Onorario / Vacazioni	0
Oneri Previdenziali Soggetti a Ritenuta	52,44
Oneri Previdenziali non Soggetti a Ritenuta	0
Con IVA pari a €	1363,44
Importo Totale Complessivo lordo di €	

Data Partenza	Località Partenza	Data Arrivo	Località Arrivo	Nazionale Estera	Sistema Trasferita
---------------	-------------------	-------------	-----------------	------------------	--------------------

(in lettere) E

Beni	Quantità	Valore	Località	Data	Località	Nazionale Estera	Sistema Trasferita
180	1	100,00	MAZZARONE	14/12/2018	MAZZARONE		
131	1	1311,00	MAZZARONE	15/10/2019	MAZZARONE		
49	1	252,58	MAZZARONE		MAZZARONE		
27	1	344,86	MAZZARONE		MAZZARONE		
19	1	68,96	MAZZARONE		MAZZARONE		
66	1	92,05	MAZZARONE		MAZZARONE		
34	1	347,43	MAZZARONE		MAZZARONE		
66	1	207,67	MAZZARONE		MAZZARONE		
10	1	730,25	MAZZARONE		MAZZARONE		
36	1	242,22	MAZZARONE		MAZZARONE		
36	1	362,92	MAZZARONE		MAZZARONE		
70	1	38,70	MAZZARONE		MAZZARONE		
20	1	77,77	MAZZARONE		MAZZARONE		
75	1	910,63	MAZZARONE		MAZZARONE		
3	1	90,00	MAZZARONE		MAZZARONE		
3	1	400,00	MAZZARONE		MAZZARONE		
14	1	1038,14	MAZZARONE		MAZZARONE		
3	1	124333,97	MAZZARONE		MAZZARONE		

TERRENI E FABBRICATI

Relativamente ai beni innanzi evidenziati il valore complessivo stimato è pari ad € 3.097.660,00 (tremilioni novantasettemila seicentosessanta /00).



— DUESSIS —

RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI

Riepilogando quanto innanzi relazionato si ha che il valore venale alla data odierna dei beni mobili ed immobili contemplati nella su estesa relazione, risulta essere:

- | | |
|--|-----------------------|
| - Beni di cui al capitolo "A" Terreni e fabbricati | € 3.097.660,00 |
| - Beni di cui al CAPITOLO "B" Impianti e Macchinari e Attrezzature Industriali Commerciali | € 8.030,00 |
| - Beni di cui al CAPITOLO "C" Altri Beni Materiali Impianti | € 40.160,00 |
| Somma | € 3.145.850,00 |

Il sottoscritto Arch. Giovanni Providenza è quindi pervenuto alla conclusione che, il valore totale dei beni della società ' _____ ', è pari ad €. 3.145.850,00 (leggasi tremilioni centoquarantacinquemila ottocentocinquanta/00).

Per quanto rappresentato, lo scrivente, ritiene di aver adempiuto al mandato ricevuto, rassegna la presente perizia di stima, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Vittoria, 4 Aprile 2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Professionista
Arch. Giovanni Providenza



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI VITTORIA

VERBALE DI GIURAMENTO

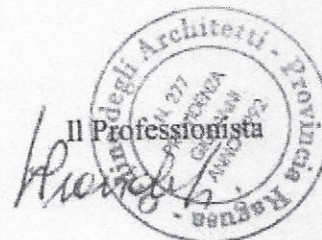
ASTE GIUDIZIARIE.it

Registro N. 467/19 Affari Amministrativi

L'anno duemila diciannove il giorno otto del mese di Aprile in Vittoria nei locali del Tribunale, avanti a me Cancelliere sottoscritto, è comparso l'arch. Giovanni Providenza, nato a Vittoria il 19.06.1963, C.F. PRV GNN 63H19M088K, il quale dichiara di asseverare, con giuramento, la sua estesa perizia, per conto della società [REDACTED] in liquidazione, liquidatore nominato **Gueli Santo**, nato a Vittoria il 08.02.1965, P.IVA 01088740889, ripetendo, in piedi ed a capo scoperto, la formula di rito: **"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità"**.

Del che il presente, letto, confermato e sottoscritto.

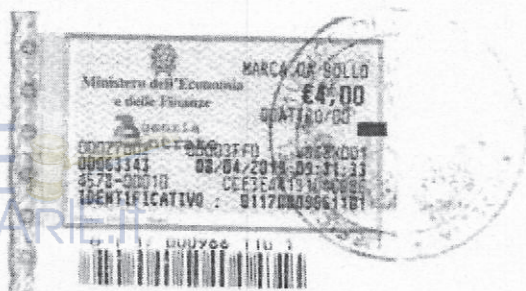
ASTE GIUDIZIARIE.it



IL CANCELLIERE

IL CANCELLIERE
Dot. MICHELE FERRARO

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it