

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura Fallimentare n. 135/2019 R.G.F.

Giudice:

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

Box Garage siti nel Comune di Aci Catena (CT), via Vampolieri n.73

Rif. Catastale Foglio 12 Particella 904 Sub 20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-38

Aree esterne pertinenziali site nel Comune di Aci Catena (CT), via Vampolieri n.73

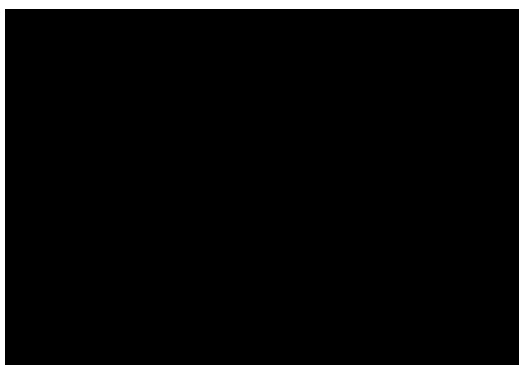
Rif. Catastale Foglio 12 Particella 904 Sub 1-8-9-10

Appezamenti di terreni siti nel Comune di Aci Catena (CT)

Rif. Catastale Foglio 12 Particelle - - - - - - - - - -682-880-

681-903- - -831-837-855-866

Il Tecnico incaricato



INDICE

1. PREMESSE	2
2. SOPRALLUOGO	2
3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	2
4. STIMA DEGLI IMMOBILI	13
5. CONCLUSIONI	18

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – VERBALE DI SOPRALLUOGO 1 del 01-07-2020
- ALLEGATO 2 – VERBALE DI SOPRALLUOGO 2 del 14-09-2020
- ALLEGATO 3 – PLANIMETRIE CATASTALI BOX GARAGE
- ALLEGATO 4 – VISURE CATASTALI
- ALLEGATO 5 – ELABORATO PLANIMETRICO
- ALLEGATO 6 – MAPPA CATASTALE
- ALLEGATO 7 – NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA
- ALLEGATO 8 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA
- ALLEGATO 9 – PIANTE BOX AUTO CON DIFFORMITÀ
- ALLEGATO 10 – QUOTAZIONI IMMOBILIARI – AGENZIA DELLE ENTRATE
- ALLEGATO 11 – ORTOFOTO CON UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI
- ALLEGATO 12 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. PREMESSE

Il sottoscritto ██████████ iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. ██████████ nella qualità di Tecnico Incaricato giusta comunicazione PEC del 25-06-2020 da parte del curatore fallimentare ██████████ ██████████ in merito alla Procedura Fallimentare n.135/2019, con il presente elaborato espleta l'incarico di stima immobiliare dei cespiti di proprietà della ██████████ ██████████, e di seguito meglio descritti, siti nel Comune di Aci Catena (CT), via Vampolieri n.73 (box garage ed aree esterne pertinenziali) ed aree limitrofe (di seguito meglio generalizzate a mezzo riferimenti catastali).

2. SOPRALLUOGO

Durante i sopralluoghi effettuati in data 01-07-2020 ed in data 14-09-2020, il sottoscritto ha preso visione dei luoghi rilevando tutti i parametri tecnici utili al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto. Si è dunque prodotta una esauriente documentazione fotografica (ALLEGATO 12), da cui poter cogliere tutte le sfumature prese in considerazione al fine di effettuare una stima completa ed esaustiva degli immobili. Sono stati redatti nelle occasioni appositi verbali di sopralluogo riportati in ALLEGATO 1 e 2.

3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

3.1 Dati catastali

Gli immobili oggetto di stima sono siti nel Comune di Aci Catena (CT). Data la loro diversa tipologia, funzione e destinazione, si procederà alla descrizione, analisi e stima degli stessi raggruppandoli in tre distinte categorie: "Box Garage", "Aree esterne pertinenziali" ed "Apezzamenti di terreno".

Box garage)

Trattasi di box auto posti al piano interrato di un fabbricato sviluppato su due livelli fuori terra, e pertinenziali allo stesso, siti in via Vampolieri n.73.

Da quanto constatato in sede di sopralluogo, salvi migliori e più aggiornati confini, gli immobili in oggetto risultano confinanti con la corsia di manovra, box altre ditte e terrapieno.

Gli immobili in questione, viste le risultanze catastali, riportate in ALLEGATO 4, risultano così censiti:

- Box garage ad indirizzo via Vampolieri n.73, posto al piano S1, Catasto Fabbricati al foglio n.12, particella n.904, sub 20, categoria C/6, classe n.5, consistenza 17 mq, rendita € 44,78, superficie di 17 mq;

- Box garage ad indirizzo via Vambolieri n.73, posto al piano S1, Catasto Fabbricati al foglio n.12, particella n.904, sub 21, categoria C/6, classe n.5, consistenza 17 mq, rendita € 44,78, superficie di 17 mq;
- Box garage ad indirizzo via Vambolieri n.73, posto al piano S1, Catasto Fabbricati al foglio n.12, particella n.904, sub 22, categoria C/6, classe n.5, consistenza 17 mq, rendita € 44,78, superficie di 17 mq;
- Box garage ad indirizzo via Vambolieri n.73, posto al piano S1, Catasto Fabbricati al foglio n.12, particella n.904, sub 23, categoria C/6, classe n.5, consistenza 17 mq, rendita € 44,78, superficie di 17 mq;
- Box garage ad indirizzo via Vambolieri n.73, posto al piano S1, Catasto Fabbricati al foglio n.12, particella n.904, sub 24, categoria C/6, classe n.5, consistenza 17 mq, rendita € 44,78, superficie di 17 mq;
- Box garage ad indirizzo via Vambolieri n.73, posto al piano S1, Catasto Fabbricati al foglio n.12, particella n.904, sub 25, categoria C/6, classe n.5, consistenza 17 mq, rendita € 44,78, superficie di 17 mq;
- Box garage ad indirizzo via Vambolieri n.73, posto al piano S1, Catasto Fabbricati al foglio n.12, particella n.904, sub 26, categoria C/6, classe n.5, consistenza 17 mq, rendita € 44,78, superficie di 17 mq;
- Box garage ad indirizzo via Vambolieri n.73, posto al piano S1, Catasto Fabbricati al foglio n.12, particella n.904, sub 27, categoria C/6, classe n.5, consistenza 17 mq, rendita € 44,78, superficie di 17 mq;
- Box garage ad indirizzo via Vambolieri n.73, posto al piano S1, Catasto Fabbricati al foglio n.12, particella n.904, sub 28, categoria C/6, classe n.5, consistenza 17 mq, rendita € 44,78, superficie di 17 mq;
- Box garage ad indirizzo via Vambolieri n.73, posto al piano S1, Catasto Fabbricati al foglio n.12, particella n.904, sub 29, categoria C/6, classe n.5, consistenza 17 mq, rendita € 44,78, superficie di 17 mq;
- Box garage ad indirizzo via Vambolieri n.73, posto al piano S1, Catasto Fabbricati al foglio n.12, particella n.904, sub 30, categoria C/6, classe n.5, consistenza 17 mq, rendita € 44,78, superficie di 17 mq;
- Box garage ad indirizzo via Vambolieri n.73, posto al piano S1, Catasto Fabbricati al foglio n.12, particella n.904, sub 38, categoria C/6, classe n.5, consistenza 21 mq, rendita € 55,31, superficie di 21 mq.

Area esterne pertinenziali)

Trattasi di aree pertinenziali al suddetto fabbricato principale, e nello specifico due distinte aree porticate poste agli estremi nord e sud dello stesso, un'area scoperta adibita a parcheggio posta a nord del lotto ed un'area a verde incolta posta a sud del lotto.

Gli immobili in questione, viste le risultanze catastali, riportate in ALLEGATO 4, risultano così censiti:

- Area porticata ad indirizzo via Vambolieri n.39, posta al piano T, Catasto Fabbricati al foglio n.12, particella n.904, sub 1, categoria "in corso di definizione", classe ---, consistenza ---, rendita ---, superficie ---;
- Area porticata ad indirizzo via Vambolieri n.39, posta al piano T, Catasto Fabbricati al foglio n.12, particella n.904, sub 8, categoria "in corso di definizione", classe ---, consistenza ---, rendita ---, superficie ---;
- Area scoperta adibita a parcheggio ad indirizzo via Vambolieri n.75, posta al piano T, Catasto Fabbricati al foglio n.12, particella n.904, sub 9, categoria "area urbana", classe --, consistenza ---, rendita ---, superficie ---;
- Area a verde incolta ad indirizzo via Vambolieri n.75, posta al piano T, Catasto Fabbricati al foglio n.12, particella n.904, sub 10, categoria "area urbana", classe ---, consistenza ---, rendita ---, superficie ---.

Appezamenti di terreno)

Trattasi di porzioni di terreno facenti parte del lotto unico principale di Piano di Lottizzazione di cui alla convenzione n.1367 del 11-11-1981 e successiva proroga n.301 del 22-01-1988, frutto di successivi frazionamenti eseguiti al fine di determinare e destinare le stesse a viabilità, strade di penetrazione ed avvicinamento alle diverse schiere di fabbricati realizzati contestualmente, aree per attrezzature di interesse collettivo (campi da calcetto previsti in C.E. n.32 del 25-10-1995 – ALLEGATO 8) e aree scoperte destinate alla sosta.

Gli immobili in questione, viste le risultanze catastali, riportate in ALLEGATO 4, risultano così censiti:

Immobili destinati a viabilità (porzione di sede stradale su via Vampolieri):

-

-

Immobili destinati a strade di penetrazione al lotto:

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

Immobili destinati ad attrezzature di interesse collettivo:

- Immobile censito al Catasto Terreni, foglio n.12, particella n.681, qualità Mandorleto, classe U, estensione ha.are.ca 00.26.30, estensione 2630 mq, reddito dominicale € 22,41, reddito agrario € 9,51;
- Immobile censito al Catasto Terreni, foglio n.12, particella n.880, qualità Seminativo, classe 1, estensione ha.are.ca 00.25.95, estensione 2595 mq, reddito dominicale € 17,42, reddito agrario € 4,69;
- Immobile censito al Catasto Terreni, foglio n.12, particella n.903, qualità Seminativo, classe 1, estensione ha.are.ca 00.08.40, estensione 840 mq, reddito dominicale € 5,64, reddito agrario € 1,52.

Immobile relitto di lottizzazione:

- Immobile censito al Catasto Terreni, foglio n.12, particella n.682, qualità Mandorleto, classe U, estensione ha.are.ca 00.06.22, estensione 622 mq, reddito dominicale € 5,30, reddito agrario € 2,25.

Immobili destinati ad aree scoperte per la sosta:

- Immobile ad indirizzo via dei Ciclopi n.3, posto al piano T, Catasto Fabbricati al foglio n.12, particella n.831, sub 12, categoria C/6, classe n.3, consistenza 12 mq, rendita € 22,31, superficie di 12 mq;
- Immobile ad indirizzo via dei Ciclopi n.3, posto al piano T, Catasto Fabbricati al foglio n.12, particella n.831, sub 14, categoria C/6, classe n.3, consistenza 12 mq, rendita € 22,31, superficie di 12 mq;
- Immobile ad indirizzo via dei Ciclopi n.3, posto al piano T, Catasto Fabbricati al foglio n.12, particella n.831, sub 19, categoria C/6, classe n.3, consistenza 12 mq, rendita € 22,31, superficie di 12 mq;
- Immobile ad indirizzo via dei Ciclopi n.3, posto al piano T, Catasto Fabbricati al foglio n.12, particella n.837, sub 3, categoria C/6, classe n.3, consistenza 12 mq, rendita € 22,31, superficie di 12 mq;
- Immobile ad indirizzo via dei Ciclopi n.3, posto al piano T, Catasto Fabbricati al foglio n.12, particella n.855, sub 15, categoria C/6, classe n.3, consistenza 15 mq, rendita € 27,89, superficie di 15 mq;
- Immobile ad indirizzo via Vambolieri n.15, posto al piano T, Catasto Fabbricati al foglio n.12, particella n.866, sub ---, categoria C/6, classe n.2, consistenza 23 mq, rendita € 35,64, superficie di 23 mq.

L'intestazione di tutti gli immobili sopra menzionati risulta essere a carico della [REDACTED] per la piena proprietà 1000/1000.

3.2 Titolo di provenienza

Gli immobili in questione risultano essere pervenuti, per l'intera proprietà, alla [REDACTED] per averli ricevuti giusto atto di compravendita Repertorio n.56132 del 12-10-1988, rogato dal notaio [REDACTED] di Trecastagni. Nello specifico, gli stessi venivano alienati quali [...] *“tratto di terreno edificabile, sito in territorio del Comune di Acicatena, ctr. “Torre Casalotto”, della superficie di circa mq. 29.726, confinante nell'insieme a nord ed ovest con restante proprietà della Soc. venditrice, ad est con strada comunale Vampolieri, a sud con restante proprietà della Soc. venditrice, con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, salvo se altri. Detto immobile è distinto nel N.C.T. del Comune di Aci Catena, alla partita 2011, f.12, part.400 (ex 86/e), di are 7,20, con R.D. L.24,38 e R.A. L.4,68, come risulta dal tipo di frazionamento redatto sull'estratto di mappa n.19737/84, tipo n.8/84 che trovasi allegato, sotto la lettera “B”, all'atto a rogito del Not. [REDACTED] in data 16-4-1984, Rep. n.6344, reg.to in Acireale il 26-4-1984 al n.1674, part.474 (ex 93/a), di are 0,30 con R.D. L.495 e R.A. L.210, part.475 (ex 93/b), di are 0,37 con R.D. L.61.050 e R.A. L.25.900, part.476 (ex 93/c), di are 1,13 con R.D. L.1.864 e R.A. L.791, part.479 (ex 89/b), di Ha 1.63.60, con R.D. L.212.680 e R.A. L.57.260, part.480 (ex 89/c), di are 15,80 con R.D. L.20.540 e R.A. L.5.590, part.481 (ex 89/a), di are 8,00 con R.D. L.10.400 e R.A. L.2.800, part.482 (ex 105/b), di are 1,35 con R.D. L.1.620 e R.A. L.1.418 e part.483 (ex 88/b), di are 0,15, cos.r., come risulta dal tipo di frazionamento redatto sull'estratto di mappa n.86663/87, tipo n.18/87 che all'atto in trascrizione si allegava, sotto la lettera “B” e part.105 (ex 105/a), di are 58,23, con R.D. L.69.876 e R.A. L.61.141, come risulta dal tipo di frazionamento redatto sull'estratto di mappa n.26357/88, tipo n.18/88, che all'atto in trascrizione si allegava, sotto la lettera “C”. “[...].*

Si riporta in ALLEGATO 7 la nota di trascrizione del suddetto atto di compravendita.

3.3 Accertamenti catastali

Per quanto riguarda l'accertamento catastale, reperita tutta la documentazione (planimetrie catastali, visure catastali, elaborato planimetrico e mappa catastale, riportati rispettivamente in ALLEGATO 3, ALLEGATO 4, ALLEGATO 5 e ALLEGATO 6), si è provveduto all'accertamento delle eventuali difformità presenti tra le risultanze catastali e quanto riscontrato in fase di sopralluogo. Si premette che per quanto riguarda le aree pertinenziali

nonché i diversi appezzamenti di terreno sopra generalizzati, a varia destinazione d'uso attuale, in questa fase, non si è provveduto alla ricostruzione degli esatti limiti delle particelle interessate, e pertanto alla verifica della correttezza dei dati catastali di superficie di ciascuna di esse, derivanti dagli avvenuti frazionamenti *illo tempore*. Ciò, infatti, avrebbe comportato un'ulteriore differente prestazione professionale con rilievo strumentale sui luoghi, la cui assenza, a parere dello scrivente, non inficia in modo determinante l'esito della presente stima immobiliare. Qualora fosse ritenuto utile e/o necessario al fine dell'espletamento della procedura in atto, ed a seguito di eventuale nuovo incarico, lo scrivente tecnico si metterebbe a disposizione, viste le proprie competenze, per l'esecuzione di un rilievo topografico dei luoghi da effettuare mediante l'ausilio di strumentazioni di rilievo digitali, che individuerebbero con esattezza i confini e l'estensione di ogni singola particella stimata.

Per quanto concerne, invece, i box auto, si è rilevato in sede di sopralluogo che gli immobili di cui al foglio n.12, particella n.904, sub 23-24 risultano accorpati. Stesso dicasi per gli immobili di cui al foglio n.12, particella n.904, sub 25-26-27-28-29-30. Nei due casi, sono presenti le singole saracinesche di accesso alle singole suddette particelle, ma all'interno non vi è alcun tramezzo di separazione.

3.4 Destinazione di Piano Regolatore Generale

Gli immobili oggetto di stima, visto il Certificato di Destinazione Urbanistica 431 del 19-09-1988, riportato in ALLEGATO 8 in uno alla documentazione amministrativa reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Catena al fine di verificarne la regolarità urbanistica, ricadono in zona Z.T.O. C4 "Edilizia Residenziale Stagionale", riconfermata oggi secondo il P.R.G. comunale vigente, giusto D.A. n.305 del 03/05/1993. Il lotto intero fa a sua volta parte di un più ampio Piano di Lottizzazione Convenzionato di cui alla convenzione n.1367 del 11-11-1981 e successiva proroga del 22-01-1988.

3.5 Accertamenti urbanistici

Gli immobili oggetto di stima sono stati realizzati con la Concessione Edilizia n.51 del 07-12-1988 e successiva n.32 del 25-10-1995. Da quanto accertato confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato nei grafici di progetto assentiti con i suddetti titoli abilitativi, si riscontra l'avvenuto accorpamento dei box garage nelle modalità descritte al paragrafo 3.3, che di seguito vengono richiamate "*gli immobili di cui al foglio n.12, particella n.904, sub 23-24 risultano accorpati. Stesso dicasi per gli immobili di cui al foglio n.12, particella n.904, sub 25-26-27-28-29-30. Nei due casi, sono presenti le singole saracinesche di accesso alle singole*

sudette particelle, ma all'interno non vi è alcun tramezzo di separazione.” Si riporta in ALLEGATO 8 la documentazione amministrativa acquisita a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Aci Catena, mentre in ALLEGATO 9 la rappresentazione delle suddette difformità.

Le dette opere realizzate in difformità sono sanabili in quanto consentite dalle Norme di Attuazione del P.R.G. del Comune di Aci Catena. In questo caso è previsto il pagamento a titolo di oblazione di un importo pari a 1.000,00 € per mancata comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) per attività di edilizia libera secondo l'art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 così per come recepito dalla L.R. n. 16/2016 del 10/08/2016. Considerando pertanto le spese suddette, aggiungendo gli oneri di aggiornamento delle planimetrie catastali nonché le spese tecniche ed ulteriori imprevisti, si ritiene poter assumere quale valore di spesa necessario al ripristino della conformità urbanistica e catastale degli immobili di cui al foglio n.12, particella n.904, sub 23-24 e, parimenti, degli immobili di cui al foglio n.12, particella n.904, sub 25-26-27-28-29-30, la cifra arrotondata pari ad € 2.000,00 cadauno. Qualora fosse ritenuto necessario ai fini della Procedura, lo scrivente, viste le proprie competenze in merito e previo nuovo mandato, rimarrebbe a disposizione per l'espletamento di un incarico tecnico fine alla regolarizzazione pre-vendita dei suddetti immobili con difformità.

3.6 Descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto di stima sono siti nel Comune di Aci Catena (CT). L'area, ad uso residenziale, su cui essi ricadono è situata nella fascia “*suburbana*”, come si evince dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riportata in ALLEGATO 10. Si allega ortofoto con ubicazione degli immobili in ALLEGATO 11.

Situati nella periferia sud del centro abitato del comprensorio catenota, nella zona denominata Vampolieri, frazione del Comune di Aci Catena, risultano facilmente collegabili alle principali arterie cittadine della zona e pertanto consentono di poter disporre di tutti i principali servizi di vicinato. In aggiunta, essendo prospicienti la via Vampolieri stessa, arteria principale di collegamento tra i paesi dell'hinterland di zona che, a partire dalla fascia costiera in corrispondenza della città di Aci Castello si sviluppa verso la collina in direzione Nord-Ovest attraversando in sequenza proprio Vampolieri, Aci Platani e Aci Catena, risultano agevolmente raccordabili ai più importanti centri di aggregazione urbana della zona, quale ad esempio Acireale, ma anche votati al turismo di zona, quali ad esempio Aci Trezza e Capo Mulini.

Il contesto ove trovasi l'edificio in oggetto prevede principalmente la presenza di abitazioni civili, realizzate intorno agli anni '90 ed organizzate in residence, con ville o fabbricati a schiera su più elevazioni fuori terra, con relative aree a verde e strade di penetrazione private.

Si procede di seguito alla descrizione dei diversi immobili oggetto di stima, organizzati per tipologia e destinazione funzionale:

Box garage)

Trattasi di box auto siti al piano interrato del fabbricato di cui ne sono pertinenza, accessibile dal cancello automatico posto al civico n.73 della suddetta via Vampolieri, attraversando l'area esterna di pertinenza condominiale e guadagnando la corsia garage. I box oggetto di stima sono in tutto 6, benché, come ampiamente specificato ai paragrafi precedenti, gli stessi, risultano censiti in Catasto su 12 differenti sub, parte di questi accorpati. Nello specifico trattasi dei sub 23-24 e dei sub 25-26-27-28-29-30. Nei due casi, sono presenti le singole saracinesche di accesso alle singole suddette particelle, ma all'interno non vi è alcun tramezzo di separazione.

Nello specifico, per quanto concerne le dimensioni, lo stato e le condizioni di finitura in cui versano, il box identificato al sub 21, avente una superficie pari a circa 17.00 mq, dimensioni principali pari a circa (5.40x3.15)m ed altezza interna pari a 2.70m, risulta in buone condizioni strutturali e discrete condizioni di finitura, pavimentato ma con pareti e soffitto prive di qualsiasi strato di finitura. Non sono presenti finestre, ma risulta dotato di un punto luce autonomo sottotraccia ed una saracinesca basculante di ingresso in lamiera metallica.

I box identificati al sub 20 e 22, aventi ciascuno una superficie pari a circa 17.00 mq, dimensioni principali pari a circa (5.40x3.15)m ed altezza interna pari a 2.70m, risultano in buone condizioni strutturali e discrete condizioni di finitura, non pavimentati ma con pareti e soffitto intonacate. Non sono presenti finestre, ma risultano dotati di un punto luce autonomo sottotraccia ed una saracinesca basculante di ingresso in lamiera metallica.

I box identificati al sub 23 e 24, come richiamato in precedenza, presentano le singole saracinesche di accesso alle singole suddette particelle, ma all'interno non vi è alcuna parete di separazione. Il vano così generato, avente una superficie pari a circa 37.00 mq, dimensioni principali pari a circa (5.40x6.85)m ed altezza interna pari a 2.70m, risulta in buone condizioni strutturali e discrete condizioni di finitura, non pavimentato ma con pareti intonacate e soffitto non rifinito. Non sono presenti finestre, ma risulta dotato di un punto luce autonomo sottotraccia.

I box identificati al sub 25, 26, 27, 28, 29 e 30, come richiamato in precedenza, presentano le singole saracinesche di accesso alle singole suddette particelle, ma all'interno non vi è alcuna parete di separazione. Il vano così generato, avente una superficie pari a circa 111.80 mq, dimensioni principali pari a circa (5.40x20.70)m ed altezza interna pari a 2.70m, risulta in buone condizioni strutturali e discrete condizioni di finitura, non pavimentato ma con pareti intonacate e soffitto non rifinito. Non sono presenti finestre, ma risulta dotato di punti luce autonomi

sottotraccia. Da quanto rilevato in sede di sopralluogo, quest'ultimo immobile risulta oggi locato alla [REDACTED].

Il box identificato al sub 38, avente una superficie pari a circa 21.00 mq, dimensioni principali pari a circa (5.30x3.30)m ed altezza interna pari a 2.70m, risulta in buone condizioni strutturali e di finitura, pavimentato e con pareti e soffitto intonacate. Non sono presenti finestre, ma risulta dotato di un punto luce autonomo sottotraccia ed una saracinesca basculante di ingresso in lamiera metallica.

Si rimanda alle planimetrie catastali riportate in ALLEGATO 3 al fine di valutare la consistenza dei singoli suddetti immobili, ed ai grafici riportati in ALLEGATO 9, ricostruiti a seguito degli accertamenti in fase di sopralluogo, con ivi riportata la sovrapposizione delle difformità riscontrate sull'elaborato planimetrico, quest'ultimo riportato in ALLEGATO 5.

Are e esterne pertinenti

Trattasi di aree pertinenti al fabbricato principale, poste al piano terra dello stesso. Nello specifico, le due distinte aree porticate poste agli estremi nord e sud dello stabile, risultano pavimentate e ben rifinite, con qualche difetto da umidità da risalita in corrispondenza dei pilastri, ragionevolmente dovuto al naturale degrado conseguente all'esposizione agli agenti atmosferici. Le due aree non risultano fisicamente delimitate sui luoghi, ma fanno parte del più ampio piano terra porticato del fabbricato. Tuttavia, in sede di stima, si farà riferimento alle superfici relative alle due distinte particelle oggetto della presente procedura, individuate sull'elaborato planimetrico, quest'ultimo riportato in ALLEGATO 5. Esse risultano pari a circa 56.00 mq cadauna, con dimensioni principali pari a circa (6.50x8.80)m.

L'area scoperta adibita a parcheggio posta a nord del lotto, invece, risulta dotata di finitura con pavimentazione in conglomerato bituminoso, stalli di delimitazione e muretto frontale. L'area, così individuata, può ospitare ragionevolmente due autovetture. Essa non risulta fisicamente delimitata sui luoghi, ma fa parte del più ampio spiazzale esterno condominiale antistante il fabbricato. Tuttavia, in sede di stima, si farà riferimento alla superficie relativa alla particella oggetto della presente procedura, individuata sull'elaborato planimetrico, quest'ultimo riportato in ALLEGATO 5. Essa risulta pari a circa 43.00 mq, con dimensioni principali pari a circa (6.15x7.00)m.

Infine, oggetto di stima sarà altresì l'area a verde incolta posta a sud del lotto. Essa non risulta fisicamente delimitata sui luoghi, a meno del confine est con il muro di contenimento del dislivello presente tra il piano di imposta del fabbricato e la sede stradale di via Vampolieri. Lungo le altre direzioni, l'immobile si estende verso le ulteriori aree incolte vincolate dal Piano di Lottizzazione di zona ad ospitare infrastrutture di interesse collettivo, e censite su altre

particelle. In sede di stima, si farà riferimento alla superficie relativa alla particella oggetto della presente procedura, individuata sull'elaborato planimetrico, quest'ultimo riportato in ALLEGATO 5. Essa risulta pari a circa 710.00 mq, con dimensioni principali pari a circa (31.50x23.00)m.

Appezamenti di terreno)

Trattasi di porzioni di terreno facenti parte del lotto unico principale di Piano di Lottizzazione di cui alla convenzione n.1367 del 11-11-1981 e successiva proroga n.301 del 22-01-1988, frutto di successivi frazionamenti eseguiti al fine di determinare e destinare le stesse a viabilità, strade di penetrazione ed avvicinamento alle diverse schiere di fabbricati realizzati contestualmente, aree per attrezzature di interesse collettivo e aree scoperte destinate alla sosta.

Nello specifico, le aree destinate a viabilità (via Vampolieri), strade di penetrazione e sosta, risultano dotate di finitura di pavimentazione in conglomerato bituminoso. I lotti di terreno destinati ad ospitare attrezzature di interesse collettivo, nonché il relitto di lottizzazione, si presentano come aree a verde incolte, generalmente prive di recinzione.

Si precisa e puntualizza che in corrispondenza del lotto censito alla particella 834 insiste un fabbricato tecnico destinato a cabina di trasformazione elettrica. Il lotto censito alla particella 681, invece, risulta attraversato da una strada di penetrazione non frazionata ed individuata in Catasto.

Si riporta in ALLEGATO 6 la mappa catastale relativa ai lotti oggetto di stima, individuati altresì per destinazione e tipologia funzionale.

Come detto in precedenza, in assenza di rilievo strumentale sui luoghi, la stima dei suddetti lotti di terreno sarà basata sulle superfici desunte dalle risultanze catastali e di seguito elencate per ciascuna particella:

Attrezzature di interesse collettivo	T	12-681	2.630,00
“	T	12-880	2.595,00
“	T	12-903	840,00
Parziale	-	-	6.065,00
Relitto di lottizzazione	T	12-682	622,00
Parziale	-	-	622,00
Sosta	F	12-831-12	12,00
“	F	12-831-14	12,00
“	F	12-831-19	12,00
“	F	12-837-3	12,00
“	F	12-855-15	15,00
“	F	12-866	23,00
Parziale	-	-	86,00
Totale	-	-	11.350,00

4. STIMA DEGLI IMMOBILI

4.1 Valori unitari di mercato

Box garage)

Al fine di determinare il valore di mercato degli immobili, si utilizzeranno due metodi ed in particolare stima a capitalizzazione del reddito e stima comparativa. In seguito verrà fatta una media dei valori determinati con questi criteri e confrontata infine con i valori di mercato realistici di zona. Risulta necessario sottolineare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di stima e dell'edificio dove risultano ubicati al fine di interpretare il corretto valore di mercato.

Condizioni estrinseche degli immobili:

Gli immobili oggetto di stima sono situati nella fascia suburbana del Comune di Aci Catena. Il sito è ben collegato con le principali arterie cittadine e provinciali e ciò permette una notevole facilità di raggiungimento di ogni tipo di servizio pubblico cittadino di cui la zona risulta essere ben servita, nonché il collegamento con i vicini paesi dell'hinterland di zona.

Condizioni intrinseche degli immobili:

Gli immobili si presentano in buone condizioni strutturali e con discreti livelli di finitura. I vari box sono ubicati in posizione favorevole sia rispetto all'ingresso del piano garage interrato che rispetto alla corsia condominiale di manovra.

Dei differenti livelli di finitura, seppur minimi, si terrà conto attribuendo differenti coefficienti γ_3 di condizione dell'immobile.

La procedura di stima sarà condotta considerando la configurazione attuale dell'immobile, a cui si detrarranno le spese di cui al quesito j) necessarie al ripristino della conformità dell'immobile. Al fine di una corretta stima dell'immobile si è provveduto alla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al II semestre del 2019 (ultimo aggiornamento disponibile) sul portale dell'Agenzia delle Entrate, riportate in ALLEGATO 10. Per il caso in esame si considerano i valori riportati nella seguente tabella e scelti all'interno del range.

Tipologia	Stima a capitalizzazione del reddito (Valori di locazione) [€/mq x mese]			Stima comparativa (Valori di mercato) [€/mq]		
	Min	Max	Scelto	Min	Max	Scelto
Box	3,4	5,1	5,1	800	1200	1200

a) Stima a capitalizzazione del reddito

Il procedimento è il seguente: attraverso il reddito si ricava il prezzo d'uso, il quale opportunamente capitalizzato, consentirà di determinare il più probabile valore di mercato.

Fg-Part-Sub	Redd. Mensile	Redd. Annuo	Detraz.	Spese annue	Tasso capitalizzazione	Reddito annuo netto	Valore
12-904-20	€ 86,70	€ 1.040,40	10%	€ 104,04	4,03%	€ 936,36	€ 23.263,60
12-904-21	€ 86,70	€ 1.040,40	10%	€ 104,04	4,03%	€ 936,36	€ 23.263,60
12-904-22	€ 86,70	€ 1.040,40	10%	€ 104,04	4,03%	€ 936,36	€ 23.263,60
12-904-23/24	€ 188,70	€ 2.264,40	10%	€ 226,44	4,03%	€ 2.037,96	€ 50.632,55
12-904-25/26/27/28/29/30	€ 570,18	€ 6.842,16	10%	€ 684,22	4,03%	€ 6.157,94	€ 152.992,40
12-904-38	€ 107,10	€ 1.285,20	10%	€ 128,52	4,03%	€ 1.156,68	€ 28.737,39

Le detrazioni sono per imposte, tasse, manutenzione, assicurazione, sfitti e oneri diversi. Il saggio medio di capitalizzazione è ricavato da accurate indagini allo scopo di ricercare il più attendibili in investimenti simili e in simili località. Esso è altresì confrontato con il valore analitico calcolato tenendo conto del valore dell'immobile e del reddito da esso producibile.

b) Stima comparativa

Il sottoscritto da un'indagine effettuata in località simili determina di applicare dei coefficienti e dei parametri di seguito riportati:

$\alpha_1=0.95-1.05$	Coeff. caratteristiche estrinseche	$\gamma_3=0.56-1.30$	Coeff. condizioni immobile
$\beta_2=0.90-1.15$	Coeff. condizioni stabile	$\delta_4=0.90-1.10$	Coeff. risparmio energetico

Fg-Part-Sub	Superficie (mq)	Valore €/mq	α_1	β_2	γ_3	δ_4	Valore
12-904-20	17,00	1200,00	1,05	1,05	0,98	0,95	€ 20.939,12
12-904-21	17,00	1200,00	1,05	1,05	0,98	0,95	€ 20.939,12
12-904-22	17,00	1200,00	1,05	1,05	0,98	0,95	€ 20.939,12
12-904-23/24	37,00	1200,00	1,05	1,05	0,98	0,95	€ 45.573,38
12-904-25/26/27/28/29/30	111,80	1200,00	1,05	1,05	0,98	0,95	€ 137.705,51
12-904-38	21,00	1200,00	1,05	1,05	1,00	0,95	€ 26.393,85

Si è proceduto quindi ad effettuare la media aritmetica tra i valori ottenuti applicando le due diverse metodologie, per ciascun immobile, ottenendo i più probabili valori di mercato degli stessi. Detraendo, nel caso specifico dei box accorpati, l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione degli stessi dai vizi descritti, e quantificato al paragrafo 3.5, si ottengono i valori di mercato finali riportati nella seguente tabella:

Immobile (Riferimento catastale) Foglio- Part-Sub	Valore (stima a capitalizzazione del reddito)	Valore (stima comparativa)	Detrazione per irregolarità	Valore finale di mercato
12-904-20	€ 23.263,60	€ 20.939,12	-	€ 22.101,36
12-904-21	€ 23.263,60	€ 20.939,12	-	€ 22.101,36
12-904-22	€ 23.263,60	€ 20.939,12	-	€ 22.101,36

12-904-23/24	€ 50.632,55	€ 45.573,38	€ 2.000,00	€ 46.102,96
12-904-25/26/27/28/29/30	€ 152.992,40	€ 137.705,51	€ 2.000,00	€ 143.348,96
12-904-38	€ 28.737,39	€ 26.393,85	-	€ 27.565,62
			TOTALE	€ 283.321,63

Aree esterne pertinenti e terreni destinati ad aree di sosta)

Per quanto concerne le aree esterne pertinenti al fabbricato principale, si ricorda, consistenti nelle due distinte aree porticate poste agli estremi nord e sud dello stesso, nell'area scoperta adibita a parcheggio posta a nord del lotto e nell'area a verde incolta posta a sud del lotto, ed i lotti destinati ad aree di sosta, si è fatto riferimento al valore di mercato del fabbricato principale, determinando di conseguenza quello delle suddette pertinenze, considerandole con una certa incidenza sul valore di calcolo, pari ad un coefficiente di ragguaglio desunto dalla tabella riportata nell'Accordo quadro fornitura perizie immobiliari e di seguito richiamata.

Destinazione	Consistenza mq.	Coeff. Ragguaglio	Consistenza ragguagliata mq.
Superfici porticate e delle logge ragguagliate in relazione alla fruibilità			
- media		0,30	
- buona		0,50	
Superficie area scoperta di pertinenza esclusiva della u.i.			
- fino alla superficie u.i.		0,10	
- superfici eccedenti consistenza u.i.		0,02	
Superfici parchi, giardini, corti e simili pertinenti a ville e villini			
- superficie eccedente 5 volte la consistenza della u.i.		0,02	

Per la determinazione del valore di mercato del fabbricato principale, si è provveduto alla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al II semestre del 2019 (ultimo aggiornamento disponibile) sul portale dell'Agenzia delle Entrate, riportate in ALLEGATO 10.

Per il caso in esame si considerano i valori riportati nella seguente tabella e scelti all'interno del range.

Tipologia	Stima a capitalizzazione del reddito (Valori di locazione) [€/mq x mese]			Stima comparativa (Valori di mercato) [€/mq]		
	Min	Max	Scelto	Min	Max	Scelto
Abitazioni di tipo economico (A/3)	2,6	3,7	-	700	1000	1000

Il valore delle singole pertinenze risulta come specificano nella seguente tabella:

Immobile (Tipologia)	Immobile (Riferimento catastale) Foglio- Part-Sub	Area [mq]	Valore immobile principale [€/mq]	Coefficiente di ragguaglio	Valore pertinenza [€/mq]	Valore finale di mercato pertinenza
Portico Sud	12-904-1	56,00	1000,00	0,50	500,00	€ 28.000,00
Portico Nord	12-904-8	56,00	1000,00	0,50	500,00	€ 28.000,00
Parcheggio Nord	12-904-9	43,00	1000,00	0,10	100,00	€ 4.300,00
Area incolta	12-904-10	710,00	1000,00	0,02	20,00	€ 14.200,00
Sosta	12-831-12	12,00	1000,00	0,10	100,00	€ 1.200,00
Sosta	12-831-14	12,00	1000,00	0,10	100,00	€ 1.200,00
Sosta	12-831-19	12,00	1000,00	0,10	100,00	€ 1.200,00
Sosta	12-837-3	12,00	1000,00	0,10	100,00	€ 1.200,00
Sosta	12-855-15	15,00	1000,00	0,10	100,00	€ 1.500,00
Sosta	12-866	23,00	1000,00	0,10	100,00	€ 2.300,00
TOTALE						€ 83.100,00

Appezamenti di terreno)

Per quanto riguarda i lotti di terreno oggetto di stima, occorre precisare che l'attribuzione del valore unitario non può prescindere dalla destinazione funzionale attuale degli stessi. Come detto in precedenza, trattasi di porzioni di terreno facenti parte del lotto unico principale di Piano di Lottizzazione di cui alla convenzione n.1367 del 11-11-1981 e successiva proroga n.301 del 22-01-1988, frutto di successivi frazionamenti eseguiti al fine di determinare e destinare le stesse a viabilità, strade di penetrazione ed avvicinamento alle diverse schiere di fabbricati realizzati contestualmente, ed aree per attrezzature di interesse collettivo, oltre ad un piccolo relitto di lottizzazione.

Per quanto concerne i lotti oggi destinati a sedi stradali di viabilità principale (via Vampolieri) e secondaria di penetrazione, lo scrivente ritiene ragionevole non attribuire alcun valore di mercato, in quanto, gli stessi, essendo vincolati dal suddetto Piano alla destinazione attuale e non potendo assumerne di diverse, non potrebbero essere in alcun modo oggetto di compravendita.

Per quanto concerne i lotti destinati alla installazione di attrezzature per l'interesse collettivo, si è ritenuto poter riconoscere un valore di mercato pari a 30,00 €/mq, non basandosi esclusivamente sulla qualità colturale di terreno agricolo di cui al censimento catastale, ma tenendo conto del potenziale produttivo degli stessi, qualora, ad esempio, ospitassero campi da gioco, di qualsivoglia tipologia, privati ad uso pubblico e pertanto fossero messi nelle condizioni di generare un reddito da attività produttiva.

Infine, al relitto di lottizzazione di cui alla particella 682 si ritiene poter attribuire un valore di mercato pari a 15,00 €/mq, tenendo conto della posizione favorevole in adiacenza al lotto privato di cui alla particella 393, con abitazione ed area a verde di pertinenza, la quale, potrebbe essere estesa ed inglobare il lotto de quo.

Nella seguente tabella si riporta il dettaglio dei singoli lotti e la determinazione del valore di mercato per ciascuno di essi, tenendo conto dei valori unitari determinati come precedentemente specificato.


Tipologia	Riferimenti catastali (Foglio – Particella)	Estensione [mq]	Valore unitario di mercato [€/mq]	Valore di mercato
Aree per la collettività	12-681	2.630,00	30,00	€ 78.900,00
“	12-880	2.595,00	30,00	€ 77.850,00
“	12-903	840,00	30,00	€ 25.200,00
Relitto di lottizzazione	12-682	622,00	15,00	€ 9.330,00
TOTALE	-	11.264,00	-	€ 191.280,00

Valore complessivo degli immobili oggetto di stima:

Si riassumono di seguito i valori di mercato di ciascun gruppo esaminato per caratteristiche funzionali:

Tipologia	Valore di mercato
Box garage	€ 283.321,63
Aree esterne pertinenziali e terreni destinati ad aree di sosta	€ 83.100,00
Appezamenti di terreno	€ 191.280,00
TOTALE	€ 557.701,63
TOTALE ARROTONDATO	€ 557.700,00

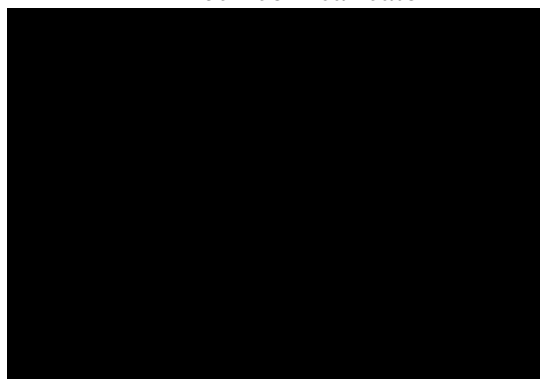
5. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto  dopo approfondite indagini di mercato svolte nel Comune di Aci Catena e in particolare nella zona di interesse, dopo i sopralluoghi effettuati in data 01-07-2020 ed in data 14-09-2020 che hanno permesso la produzione della documentazione fotografica allegata alla presente relazione, a seguito di quanto sopra esposto e citato, indica in complessivi € **557.700,00 (diconsì euro CinqueCentoCinquantaSetteMilaSetteCento)** il valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia.

Tanto si doveva.

Paternò, lì 02/10/2020

Il Tecnico incaricato



TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura Fallimentare n. 135/2019 R.G.F.

Giudice: [REDACTED]

ALLEGATO 1

VERBALE DI SOPRALLUOGO 1 del 01-07-2020

Box Garage siti nel Comune di Aci Catena (CT), via Vampolieri n.73

Rif. Catastale Foglio 12 Particella 904 Sub 20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-38

Aree esterne pertinenziali site nel Comune di Aci Catena (CT), via Vampolieri n.73

Rif. Catastale Foglio 12 Particella 904 Sub 1-8-9-10

Appezamenti di terreni siti nel Comune di Aci Catena (CT)

Rif. Catastale Foglio 12 Particelle - - - - - - - - - - -682-880-

681-903- - -831-837-855-866

Il Tecnico incaricato

[REDACTED]

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura Fallimentare n.135/2019 R.G.F.

[REDACTED]

Il Giudice.: [REDACTED]

Il Curatore fallimentare [REDACTED]

Esperto nominato dal Curatore fallimentare [REDACTED]

OGGETTO: VERBALE DI SOPRALLUOGO, IN OCCASIONE DELL'AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI IN RIFERIMENTO ALLA STIMA DEI BENI IMMOBILI DEL FALLIMENTO DI CUI ALL'INTESTAZIONE.

Il sottoscritto [REDACTED] iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania al [REDACTED] in qualità di esperto nominato dal Curatore fallimentare [REDACTED] per la stima dei cespiti immobiliari di proprietà della procedura di cui all'intestazione, redige il presente verbale in occasione del sopralluogo necessario all'avvio delle operazioni peritali.

Nell'ambito di codesto sopralluogo ci si propone di effettuare l'accesso consensuale agli immobili del Fallimento in esame allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali e di controllare le reali condizioni del bene ed effettuare la successiva perizia di stima, ad espletamento del mandato conferitomi.

L'anno duemilaventi (2020), il mese di luglio (07), il giorno uno (01), alle ore 09:00 sono convenuti in Aci Catena (CT), Via Vampolieri n. , indirizzo degli immobili oggetto di perizia:

- [REDACTED] esperto C.T.U. nominato dal Curatore fallimentare.;
- [REDACTED], Curatore fallimentare nominato dal Giudice

[REDACTED]

NOTE IN ITINERE:

Si ovinouano, procedendo ai relativi rilievi dimensionali e fotografici i seguenti beni sensibili:

- Foglio 12 Part. 904 Sub 1 e 8 -

Tre tetti di aree adibite a parco del fabbricato ove imitato, perimetrate e rifinite con sinuosi;

- Foglio 12 Part. 904 Sub. 10 *

Tre tetti di aree esterne incolte

- Foglio 12 Part. 904 Sub 9 -

Tre tetti di porzione dell'area esterne di perimetro del fabbricato principale adibite a parcheggio e rifinite con pavimentazione stradale in bitume;

- Foglio 12 Part. 481 -

Tre tetti di porzione di aree esterne incolte nelle aree stradali di via Campo Lino;

- Foglio 12 Pent. 903, 681, 476 -

Trebbani di erve erume incolte;

- Foglio 12 Pent. 831 Sub. 11 e 14 -

Trebbani di prodotti di erve erume private
e libite e pendeffio, rifiutate con penumet.
riedelle in bitume;

- Foglio 12 Pent. 904 Sub. 20, 21, 22, 38 -

Trebbani di box generale al preso internet
del fatturato principale - Tali box generale
si premiano in parte rifiuti con intonaci
e penumetiere ed hanno eccome da
una scuola erume come trebbe

cancello erume e prione in tempo -
si precise che non si misciva e prendere vinco
dei sequenti altri simili oggetti del manufatto
completomi, per come specificato:

- Foglio 12 Pent. 904 Sub. 23 e 24 -

Manuato de bianchi

- Foglio 12 Pen. 904 Sub. 25, 26, 27, 28, 29, 30 -

Si rimane in essere della dispartoloto del
locotario conduttore

Tutti gli imbuti vincolati, con esclusione
dei box di cui ai Sub. 25, 26, 27, 28, 29 e 30, i quali
rimangono essere locati, non ~~sono~~ occupati.

de Terzi e multum ~~no~~ ~~de pres~~ ~~responsabilitate~~
de dimiso /

Alla ore 11:00 ni concludem le
operazioni per teli di rilievo nuntialo,
con effere il Custore Fellicione dese unne
disponibilitate, ad elto spellungo per
l'eccezionis dei beni iustili nuntialo:
di cui ni e potuto prendere sinare esclusivamente
dell'eccezionis -

Ac: Cuneello 01/07/2020

Il Custore Fellicione

Il CTU

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura Fallimentare n. 135/2019 R.G.F.

Giudice:

ALLEGATO 2

VERBALE DI SOPRALLUOGO 2 del 14-09-2020

Box Garage siti nel Comune di Aci Catena (CT), via Vampolieri n.73

Rif. Catastale Foglio 12 Particella 904 Sub 20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-38

Aree esterne pertinenziali site nel Comune di Aci Catena (CT), via Vampolieri n.73

Rif. Catastale Foglio 12 Particella 904 Sub 1-8-9-10

Appezamenti di terreni siti nel Comune di Aci Catena (CT)

Rif. Catastale Foglio 12 Particelle - - - - - - - - - - -682-880-

681-903- - -831-837-855-866

Il Tecnico incaricato

[Redacted signature]

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura Fallimentare n.135/2019 R.G.F.

Il Giudice.: [REDACTED]

Il Curatore fallimentare: [REDACTED]

Esperto nominato dal Curatore fallimentare: [REDACTED]

OGGETTO: VERBALE DI SOPRALLUOGO (secondo), IN OCCASIONE DELL'AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI IN RIFERIMENTO ALLA STIMA DEI BENI IMMOBILI DEL FALLIMENTO DI CUI ALL'INTESTAZIONE.

Il sottoscritto [REDACTED] iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania al [REDACTED] in qualità di esperto nominato dal Curatore fallimentare [REDACTED] per la stima dei cespiti immobiliari di proprietà della procedura di cui all'intestazione, redige il presente verbale in occasione del secondo sopralluogo ritenuto necessario per il proseguo delle operazioni peritali.

Nell'ambito di codesto sopralluogo ci si propone di effettuare l'accesso consensuale agli immobili del Fallimento in esame, dei quali non si riusciva a prendere visione durante il primo sopralluogo effettuato in data 01/07/2020, allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali e di controllare le reali condizioni del bene ed effettuare la successiva perizia di stima, ad espletamento del mandato conferitomi.

L'anno duemilaventi (2020), il mese di settembre (09), il giorno 14 (14), alle ore 09:00 sono convenuti in Aci Catena (CT), Via Vampolieri n. 23,

indirizzo degli immobili oggetto di perizia:

- [redacted] esperto C.T.U. nominato dal Curatore fallimentare.;

- [redacted] Curatore fallimentare nominato dal Giudice

- Dittme [redacted], nello qualità di

- Legale Pop. delle Società [redacted]
S.r.l., locatario della dei bot [redacted]

- fanghe di cui al F. 12 par. 104
Sub. 25-26-27-28-29-30

NOTE IN ITINERE:

Si rinvennero i bot fanghe di cui al
F. 12 par. 104 Sub. 25-26-27-28-29-30
locat: alla [redacted];
quali si presentano come unico locale
con n° 6 eccem - tali locali
sono rifiniti con intonaci escludendo
nelle pareti, viene i soffitti con una
rifiniti con pannello e usine - Le
perimetero è incompleto ed in battuto
cementato = rifinito pareti impuro
elettrico, al muro non fessure -

Per avere termine del Legale Pop. delle
[redacted] in sottosolone

il presente verbale che concerne
necessariamente per le parti non da
assistenti e tale Guete -

Si proseguisce visionando i numeri: 4°
box foglio di cui al F. 12 Part. Per Sub 23-24,
ed ogni non occupati i quali si presentano
come unico locale con 4° l'occhi -

Tali locali sono rifiniti con intonaco nelle pareti
mentre i soffitti presentano le piastrelle e wase -
Le pertinenze è incomplete ed in bello
condizioni e l'impianto elettrico era funzionante -

Inoltre, si visionano le numeri ora esistenti
di cui al F. 12 Part. ~~860-858-849-782-857~~ 865 le quali numeri
nonché parete di pertinenza dell'edificio
de servono. All'interno di quale ora esiste

ricordando anche 4° 6 parti sono all'aperto
di cui alle seguenti particelle del F. 12:

- part. 831 Sub. 12-14-18

- part. 837 Sub. 3

- part. 855 Sub. 15

- part. 866

Tali parti sono all'aperto mentre

inforti con perimetro in rete -

Alle ore 11:30 si completano le
operazioni pericoli di quell'ora e
prende del Custode fallimentare

Acc. Cetero 14/01/02

Il Custode fallimentare

Il Tecnico aggiunto

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura Fallimentare n. 135/2019 R.G.F.

Giudice

ALLEGATO 10

QUOTAZIONI IMMOBILIARI – AGENZIA DELLE ENTRATE

Box Garage siti nel Comune di Aci Catena (CT), via Vampolieri n.73

Rif. Catastale Foglio 12 Particella 904 Sub 20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-38

Aree esterne pertinenziali site nel Comune di Aci Catena (CT), via Vampolieri n.73

Rif. Catastale Foglio 12 Particella 904 Sub 1-8-9-10

Appezamenti di terreni siti nel Comune di Aci Catena (CT)

Rif. Catastale Foglio 12 Particelle - - - - - - - - - -682-880-

681-903- - -831-837-855-866

Il Tecnico incaricato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: ACI CATENA

Fascia/zona: Suburbana/AREA SUBURBANA - LEONARDI, NIZZETI, S.NICOLO', VAMPOLIE

Codice zona: EI, OLIVA S.MAURO

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Abitazioni civili	Normale		900	1300	
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1000	L	2,6	3,7	L
Autorimesse	Normale	600	900	L	2,5	3,7	L
Box	Normale	800	1200	L	3,4	5,1	L
Ville e Villini	Normale	1050	1550	L	3,6	5,3	L

[Stampa](#)[Legenda](#)