

**Procedimento di Fallimento n° 13/02**



**Tribunale di Enna**

CONSULENZA TECNICA D'UFICIO  
RELAZIONE DI STIMA

Enna lì, febbraio 2006

Consulente:  
Ing. Mario Favazzi

**Tribunale di Enna****Procedimento di Fallimento n° 13/02****CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
RELAZIONE DI STIMA  
del più probabile valore di mercato****PREMESSA**

Con ordinanza emessa dal Sig. Giudice Delegato al Fallimento del TRIBUNALE DI ENNA, Dott.ssa [REDACTED] del 26/10/2004, il sottoscritto Ing. Mario Favazzi iscritto al n° [REDACTED] dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna e iscritto all'albo dei periti del Tribunale di Enna, veniva nominato Ausiliare del Curatore nel procedimento di fallimento n° 13/02 per effettuare la stima dei beni, accettato l'incarico, lo scrivente prendeva conoscenza del mandato e del relativo quesito:

- 1) Descrivere gli immobili di cui la [REDACTED] risulta proprietaria nella natura, consistenza, come nei dati catastali e stabilire il valore degli stessi ai prezzi correnti in libera contrattazione.

**ELENCO DEGLI IMMOBILI DA STIMARE**

Diverse unità immobiliari ad uso residenziale, ufficio, magazzini e garages, tutte poste nello stabile ubicato in Enna alla via Regalbuto angolo viale Diaz.

**PREMESSA ALLE OPERAZIONI TECNICHE DI ACCERTAMENTO**

E' stato contattato il Curatore del procedimento di fallimento il quale ha illustrato i beni oggetto di stima e negli stessi è stato effettuato un accurato sopralluogo di verifica ed accertamento.

Sono, poi, stati programmati i sopralluoghi successivi sempre nello stesso stabile ed anche presso gli uffici comunali e catastali, dove si ha avuto modo di consultare documenti relativi alle varie proprietà immobiliari ed estrarne copia.

Tutti i sopralluoghi hanno compreso il rilievo planimetrico completo di tutte le strutture, con verifica di rispondenza agli elaborati di progetto, la descrizione delle strutture edilizie, la documentazione fotografica delle stesse, la verifica urbanistica ed edilizia presso il comune di Enna.

**RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE GIURIDICHE DEGLI IMMOBILI.**

Gli immobili, di cui all'istanza del Curatore Fallimentare, sono localizzati nel Comune di Enna, essi derivano dalla nuova costruzione di un edificio multipiano realizzato dalla [REDACTED]

**DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di diverse unità immobiliari poste in edificio condominiale in Comune di Enna via Regalbuto angolo viale Diaz. Il tutto insiste su un lotto della superficie complessiva di mq 777,00 ed è costituito da un corpo di fabbrica isolato ed edificato su tre piani entro terra e sei fuori terra;

I beni risultano intestati alla [REDACTED] tranne l'appartamento a secondo piano identificato col sub 17 che risulta intestato ad altri. La stessa intestataria è stata anche l'Impresa di costruzioni che ha realizzato detto immobile.

I beni individuati, corrispondono alle seguenti unità:

RIFERIMENTI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.E.U. di Enna:

| Immo<br>bile<br>N° | foglio | particella | sub | indirizzo            | categoria | classe | consistenza        | Sup.<br>catastale<br>(m <sup>2</sup> ) | Rendita<br>(€) |
|--------------------|--------|------------|-----|----------------------|-----------|--------|--------------------|--|----------------|
| 1                  | 37     | 409        | 9   | via Regalbuto, P. T  |           |        | 123 m <sup>2</sup> | 146                                    |                |
| 2                  | 37     | 409        | 12  | via Regalbuto, P. 1  | A/10      | 2      | 7 vani             | 105                                    | 1.106,25       |
| 3                  | 37     | 409        | 17  | via Regalbuto, P. 2  | A/2       | 3      | 6 vani             | 149                                    | 464,81         |
| 4                  | 37     | 409        | 21  | via Regalbuto, P. 4  | A/10      | 2      | 3 vani             | 50                                     | 474,11         |
| 5                  | 37     | 409        | 23  | via Regalbuto, P. 4  | A/2       | 3      | 4 vani             | 84                                     | 309,87         |
| 6                  | 37     | 409        | 24  | via Regalbuto, P. 4  | A/2       | 3      | 6,5 vani           | 143                                    | 503,55         |
| 7                  | 37     | 409        | 25  | via Regalbuto, P. 5  | A/2       | 3      | 9 vani             | 242                                    | 697,22         |
| 8                  | 37     | 409        | 27  | via Regalbuto, P. S1 | C/2       | 3      | 623 m <sup>2</sup> | 648                                    | 1.673,12       |
| 9                  | 37     | 409        | 28  | via Regalbuto, P. S2 | C/2       | 4      | 13 m <sup>2</sup>  | 14                                     | 40,96          |
| 10                 | 37     | 409        | 29  | via Regalbuto, P. S2 | C/6       | 5      | 26 m <sup>2</sup>  | 27                                     | 89,97          |
| 11                 | 37     | 409        | 30  | via Regalbuto, P. S2 | C/6       | 5      | 26 m <sup>2</sup>  | 27                                     | 89,97          |
| 12                 | 37     | 409        | 31  | via Regalbuto, P. S2 | C/6       | 5      | 30 m <sup>2</sup>  | 31                                     | 103,81         |
| 13                 | 37     | 409        | 32  | via Regalbuto, P. S2 | C/6       | 5      | 32 m <sup>2</sup>  | 33                                     | 110,73         |
| 14                 | 37     | 409        | 33  | via Regalbuto, P. S2 | C/6       | 5      | 32 m <sup>2</sup>  | 33                                     | 110,73         |
| 15                 | 37     | 409        | 34  | via Regalbuto, P. S2 | C/6       | 5      | 30 m <sup>2</sup>  | 31                                     | 103,81         |
| 16                 | 37     | 409        | 35  | via Regalbuto, P. S2 | C/6       | 5      | 20 m <sup>2</sup>  | 21                                     | 69,21          |
| 17                 | 37     | 409        | 36  | via Regalbuto, P. S2 | C/6       | 5      | 20 m <sup>2</sup>  | 21                                     | 69,21          |
| 18                 | 37     | 409        | 37  | via Regalbuto, P. S2 | C/6       | 5      | 22 m <sup>2</sup>  | 23                                     | 76,13          |
| 19                 | 37     | 409        | 38  | via Regalbuto, P. S2 | C/6       | 5      | 21 m <sup>2</sup>  | 22                                     | 72,67          |
| 20                 | 37     | 409        | 39  | via Regalbuto, P. S2 | C/6       | 5      | 20 m <sup>2</sup>  | 21                                     | 69,21          |
| 21                 | 37     | 409        | 40  | via Regalbuto, P. S2 | C/6       | 5      | 21 m <sup>2</sup>  | 22                                     | 72,67          |
| 22                 | 37     | 409        | 42  | via Regalbuto, P. S2 | C/6       | 4      | 65 m <sup>2</sup>  | 68                                     | 191,35         |
| 23                 | 37     | 409        | 43  | via Regalbuto, P. S2 | C/6       | 5      | 30 m <sup>2</sup>  | 31                                     | 103,81         |
| 24                 | 37     | 409        | 44  | via Regalbuto, P. S3 | C/2       | 4      | 18 m <sup>2</sup>  | 19                                     | 56,71          |
| 25                 | 37     | 409        | 45  | via Regalbuto, P. S3 | C/6       | 5      | 21 m <sup>2</sup>  | 22                                     | 72,67          |
| 26                 | 37     | 409        | 48  | via Regalbuto, P. S3 | C/6       | 5      | 32 m <sup>2</sup>  | 33                                     | 110,73         |
| 27                 | 37     | 409        | 49  | via Regalbuto, P. S3 | C/6       | 5      | 34 m <sup>2</sup>  | 35                                     | 117,65         |
| 28                 | 37     | 409        | 52  | via Regalbuto, P. S3 | C/6       | 5      | 23 m <sup>2</sup>  | 24                                     | 79,59          |
| 29                 | 37     | 409        | 53  | via Regalbuto, P. S3 | C/6       | 5      | 21 m <sup>2</sup>  | 22                                     | 72,67          |
| 30                 | 37     | 409        | 54  | via Regalbuto, P. S3 | C/6       | 5      | 23 m <sup>2</sup>  | 24                                     | 79,59          |
| 31                 | 37     | 409        | 56  | via Regalbuto, P. S3 | C/6       | 5      | 22 m <sup>2</sup>  | 23                                     | 76,13          |
| 32                 | 37     | 409        | 58  | via Regalbuto, P. S3 | C/6       | 3      | 66 m <sup>2</sup>  | 69                                     | 167,02         |
|                    |        |            |     |                      |           |        |                    |  |                |
|                    |        |            |     |                      |           |        |                    |  |                |

Vincoli, servitù attive e passive

Per nessuno delle suesposte particelle si sono riscontrate servitù attive e passive o vincoli.

Alle unità sopraccitate competono le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni condominiali L'immobile nello stato di fatto, risulta essere conforme alla planimetria depositata in Catasto e all'estratto di mappa.

Il tutto è confinante con Viale Diaz, via Villarosa, via Gagliano C.to e via Regalbuto.

## **LOCAZIONI**

Dalle indagini effettuate è risultato che tutti gli immobili rilevati sono liberi tranne il locale posto a quinto piano (sottotetto), particella 409, sub 25 con destinazione magazzino, occupato ed utilizzato come appartamento; il locale posto a quarto piano particella 409, sub 21 che ha come destinazione ufficio occupato ed utilizzato come abitazione; ed infine il locale posto a primo piano particella 409, sub 12 che ha come destinazione ufficio anch'esso occupato.

## **REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

Il complesso immobiliare è inserito, secondo il P.R.G. vigente in Comune di Enna, nella seguente zona: "B1" – Costruzione ex novo per singoli edifici.

Sull'immobile non si sono riscontrati vincoli ai sensi delle Leggi n. 1497/39 e n. 1089/39 e sue successive. Per l'intero immobile in data 17-03-1998 è stata rilasciata, dal Comune di Enna, Concessione Edilizia n° 98/018 quale "Terza variante al progetto per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione" per il completamento dell'edificio;

Nulla Osta del genio Civile di Enna datato 27-10-1993, prot. 6515 e successivo parere di Ammissibilità del 28-05-1998, prot. 5103;

Rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n° 18/99 del 05-07-1999 da parte del Comune di Enna per i soli cinque piani fuori terra destinati a locale per uffici e vani tecnici per il piano terra, ad appartamenti ed uffici per i piani primo, secondo, terzo e quarto;

Rilascio dell'Autorizzazione di Agibilità n° 40/99 del 14-12-1999 da parte del Comune di Enna per i soli tre piani interrati destinati a deposito/magazzino e garages;

Dai sopra certificati di Abitabilità/Agibilità risulta non menzionato il piano sottotetto.

## **NOTIZIE STORICHE**

L'edificio, finito di costruire nel 1999, così come scaturito dalla documentazione urbanistica, è un tipico esempio di palazzina di città.

## **CARATTERISTICHE DEL BENE**

Il fabbricato si presenta in modo decoroso: è rivestito da intonaco, tipo Li Vigni, i cornicioni marcapiano arricchiscono i prospetti. Presenta strutture portanti in cemento armato, la pianta del fabbricato è a forma rettangolare ed il prospetto principale si affaccia sul viale Diaz.

La copertura è a terrazza ed a falda, i serramenti in alluminio anodizzato, pavimenti in ceramica, ascensore oleopneumatico, impianto di riscaldamento autonomo a metano, impianto elettrico ed impianto idrico-sanitario a norma CEI.

Segue una descrizione dell'unità immobiliare ai vari piani:

### Piani interrati

Sono serviti dalla scala di servizio e dall'ascensore, seguono dei corridoi che servono vani adibiti a magazzino e garages. I locali su tutti i tre piani interrati sono provvisti da cavedii di aerazione che dal piano terra conducono verso il basso.

L'ingresso delle vetture nei garages avviene attraverso un montacarichi che dalla via Gagliano C.to conduce sino al terzo piano interrato.

### Piani superiori

L'ingresso avviene sia dalla via Regalbuto che dalla via Villarosa attraverso due ampi portoni di cui uno munito di citofono. Segue la scala dalla quale si accede ai piani e nella cui tromba scala è stato installato l'ascensore. La destinazione d'uso delle varie unità immobiliari è abitazione e uffici, a piano terra c'è un grande ambiente destinato a locale tecnologico.

I pavimenti sono in ceramica, la scala è rivestita in marmo, le finestre sono in alluminio, gli infissi esterni sono in parte con avvolgibili, le porte sono in legno massello, nelle stanze interne le pareti sono intonacate e si presentano lisce.

**CONSISTENZA DEL BENE**

La superficie commerciale è calcolata con i nuovi criteri indicati dal Catasto con la superficie ragguagliata, arrotondata al metro quadrato:

Nella tabella in appresso si riepilogano le consistenze dei singoli ambienti, individuando la superficie commerciale, Tale superficie moltiplicata per il valore unitario a metro quadro che si andrà in appresso ad individuare verrà a costituire il valore complessivo dell'immobile. Il sottoscritto, infatti, ritiene che la particolarità dell'immobile e la sua precipua caratteristica di organicità e di unitarietà rendano irrealistica la determinazione del valore complessivo attraverso la individuazione di diversi coefficienti di piano (riduttivi o maggiorativi) tali da fornire, in relazione al valore unitario a metro quadro e alla superficie complessiva di piano, diversi valori per i diversi piani dell'immobile.

La superficie presa in considerazione è quella lorda, relativamente ai balconi la stessa superficie viene ragguagliata moltiplicandola per un coefficiente pari a 0,60.

| Immo<br>bile<br>N° | particella | sub | Ubicazione<br>(piano) | Destinazione d'uso      | Superficie<br>utile (m <sup>2</sup> ) | Superficie<br>accessori<br>balconi (m <sup>2</sup> ) | Superficie<br>ragguagliata o<br>commerciale<br>(m <sup>2</sup> ) |
|--------------------|------------|-----|-----------------------|-------------------------|---------------------------------------|--|--|
| 1                  | 409        | 9   | terra                 | locale tecnologico      | 146                                   |  | 146  |
| 2                  | 409        | 12  | 1°                    | ufficio                 | 105                                   | 28   | 122  |
| 3                  | 409        | 17  | 2°                    | appartamento            | 149                                   | 30   | 167  |
| 4                  | 409        | 21  | 4°                    | ufficio                 | 50                                    | 14   | 58   |
| 5                  | 409        | 23  | 4°                    | appartamento            | 84                                    | 24   | 98   |
| 6                  | 409        | 24  | 4°                    | appartamento            | 143                                   | 26   | 159  |
| 7                  | 409        | 25  | 5°                    | sottotetto/appartamento | 242                                   | 22   | 255  |
| 8                  | 409        | 27  | 1° interrato          | magazzino               | 648                                   |  | 648  |
| 9                  | 409        | 28  | 2° interrato          | magazzino/ripostiglio   | 14                                    |  | 14   |
| 10                 | 409        | 29  | 2° interrato          | garage                  | 27                                    |  | 27   |
| 11                 | 409        | 30  | 2° interrato          | garage                  | 27                                    |  | 27   |
| 12                 | 409        | 31  | 2° interrato          | garage                  | 31                                    |  | 31   |
| 13                 | 409        | 32  | 2° interrato          | garage                  | 33                                    |  | 33   |
| 14                 | 409        | 33  | 2° interrato          | garage                  | 33                                    |  | 33   |
| 15                 | 409        | 34  | 2° interrato          | garage                  | 31                                    |  | 31   |
| 16                 | 409        | 35  | 2° interrato          | garage                  | 21                                    |  | 21   |
| 17                 | 409        | 36  | 2° interrato          | garage                  | 21                                    |  | 21   |
| 18                 | 409        | 37  | 2° interrato          | garage                  | 23                                    |  | 23   |
| 19                 | 409        | 38  | 2° interrato          | garage                  | 22                                    |  | 22   |
| 20                 | 409        | 39  | 2° interrato          | garage                  | 21                                    |  | 21   |
| 21                 | 409        | 40  | 2° interrato          | garage                  | 22                                    |  | 22   |
| 22                 | 409        | 42  | 2° interrato          | garage                  | 68                                    |  | 68   |
| 23                 | 409        | 43  | 2° interrato          | garage                  | 31                                    |  | 31   |
| 24                 | 409        | 44  | 3° interrato          | magazzino/ripostiglio   | 19                                    |  | 19   |
| 25                 | 409        | 45  | 3° interrato          | garage                  | 22                                    |  | 22   |
| 26                 | 409        | 48  | 3° interrato          | garage                  | 33                                    |  | 33   |
| 27                 | 409        | 49  | 3° interrato          | garage                  | 35                                    |  | 35   |
| 28                 | 409        | 52  | 3° interrato          | garage                  | 24                                    |  | 24   |
| 29                 | 409        | 53  | 3° interrato          | garage                  | 22                                    |  | 22   |
| 30                 | 409        | 54  | 3° interrato          | garage                  | 24                                    |  | 24   |
| 31                 | 409        | 56  | 3° interrato          | garage                  | 23                                    |  | 23   |
| 32                 | 409        | 58  | 3° interrato          | garage                  | 69                                    |  | 69   |
|                    |            |     |                       |                         |                                       |  |  |
|                    |            |     |                       |                         |                                       |  |  |

## VALUTAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

### METODOLOGIA ESTIMATIVA

Il criterio con il quale viene determinato il valore dei beni è quello corrente di mercato, con il metodo sintetico-comparativo e come parametro di confronto l'unità di superficie; il tutto sempre tenendo presente l'ubicazione, la destinazione economica dei beni, nonché le loro caratteristiche intrinseche.

L'indicazione del più probabile valore di un'immobile del genere merita le opportune considerazioni che qui si premettono.

Non è possibile ricercare analiticamente il più probabile valore di mercato tramite il criterio di capitalizzazione, in quanto il bene non risulta attualmente locato.

Si è quindi adottato il metodo del confronto con beni simili.

Un giudizio sintetico, ma non approssimativo, è il miglior percorso per pervenire ad un equilibrato e convincente giudizio di valore.

Importante è quindi considerare i valori intrinseci su menzionati ed estrinseci dell'immobile.

Sono parametri che influenzano favorevolmente il giudizio estimativo sull'immobile in oggetto:

- la vicinanza al centro storico,
- la presenza nella zona di attività a carattere direzionale,
- la possibilità di collegamenti con i mezzi pubblici di trasporto,
- la vicinanza alle grandi arterie di comunicazione,
- la possibilità di parcheggio interno coperto, particolarmente appetibile nella zona e soprattutto nella strada in cui è ubicato l'immobile,
- il decoro della costruzione, che conferisce prestigio a tutto l'insieme,
  - l'alta rappresentanza,
  - il buono stato di manutenzione.

Di contro, influenzano sfavorevolmente il giudizio :

- la dimensione del fabbricato,
- gli alti costi di manutenzione,
- la destinazione d'uso a residenza,
- la sua particolare conformazione planimetrica, che mal si adatta a frazionamenti dell'immobile ed impedisce, quindi, l'appetibilità del medesimo da parte di una più ampia fascia di potenziali acquirenti,

### VALUTAZIONE

Sono state considerate le buone caratteristiche costruttive costituenti l'immagine del condominio ed il suo discreto stato di manutenzione. Inoltre sono apprezzabili le tipologie abitative dei mono e bilocali che costituiscono la consistenza delle unità immobiliari oggetto di perizia.

Da sottolineare le caratteristiche estrinseche all'edificio, in particolare il contesto urbano nel quale è ubicato il condominio, e precisamente:

- La zona della città, con episodi edilizi non intensivi.
- La vicinanza ai servizi di primaria necessità.
- L'alberatura e l'arredo urbano che caratterizzano il viale Diaz.

Si è provveduto a raccogliere informazioni presso agenzie immobiliari che operano sul territorio, al fine di sondare gli indirizzi del mercato e le tendenze abitative in atto nella zona, constatando che vi è un grande interesse per l'acquisto di unità immobiliari con tipologie, caratteristiche e soprattutto posizione simile a quelle di cui trattasi;

Pertanto sulla base di quanto descritto, della valutazione economica dei beni immobili recentemente eseguiti e mai utilizzati, si ritiene di procedere alla stima con metodo sintetico diretto, in funzione delle consistenze effettive, applicando ad ogni metro quadrato di superficie di pavimento lorda i valori unitari ricavati.

Tenuto conto delle suddette considerazioni nonché delle quotazioni medie correnti di mercato, applicate nelle compravendite di immobili di analoghe caratteristiche e di simili ubicazioni e tenuto presente, altresì, ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, il sottoscritto può affermare che un prezzo unitario equo, in questo particolare momento, riferito all'intera unità immobiliare nelle sue diverse destinazioni d'uso è:

|   |  |
|---|--|
| <b>Appartamenti : € 1.800,00 per metro quadrato</b> | <b>Uffici: € 2.200,00 per metro quadrato</b>           |
| <b>Magazzini: € 1.000,00 per metro quadrato</b>     | <b>Sottotetto: € 1.000,00 per metro quadrato</b>       |
| <b>Garages: € 600,00 per metro quadrato</b>         | <b>Locale tecnologico: € 600,00 per metro quadrato</b> |

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto di stima libero da ipoteche è dato dal seguente calcolo:

superficie commerciale x prezzo a metro quadro = Valore

| Immobile N°   | particella | sub | Ubicazione (piano) | Destinazione d'uso      | Superficie commerciale (m <sup>2</sup> ) | Valore unitario (€/m <sup>2</sup> ) | Valore totale (€)   |
|---------------|------------|-----|--------------------|-------------------------|--|-------------------------------------|---------------------|
| 1             | 409        | 9   | terra              | locale tecnologico      | 146                                      | 600                                 | € 87.600            |
| 2             | 409        | 12  | 1°                 | ufficio                 | 122                                      | 2.200                               | € 268.400           |
| 3             | 409        | 17  | 2°                 | appartamento            | 167                                      | 1.800                               | € 300.600           |
| 4             | 409        | 21  | 4°                 | ufficio                 | 58                                       | 2.200                               | € 127.600           |
| 5             | 409        | 23  | 4°                 | appartamento            | 98                                       | 1.800                               | € 176.400           |
| 6             | 409        | 24  | 4°                 | appartamento            | 159                                      | 1.800                               | € 286.200           |
| 7             | 409        | 25  | 5°                 | sottotetto/appartamento | 255                                      | 1.000                               | € 255.000           |
| 8             | 409        | 27  | 1° interrato       | magazzino               | 648                                      | 1.000                               | € 648.000           |
| 9             | 409        | 28  | 2° interrato       | magazzino/ripostiglio   | 14                                       | 1.000                               | € 14.000            |
| 10            | 409        | 29  | 2° interrato       | garage                  | 27                                       | 600                                 | € 16.200            |
| 11            | 409        | 30  | 2° interrato       | garage                  | 27                                       | 600                                 | € 16.200            |
| 12            | 409        | 31  | 2° interrato       | garage                  | 31                                       | 600                                 | € 18.600            |
| 13            | 409        | 32  | 2° interrato       | garage                  | 33                                       | 600                                 | € 19.800            |
| 14            | 409        | 33  | 2° interrato       | garage                  | 33                                       | 600                                 | € 19.800            |
| 15            | 409        | 34  | 2° interrato       | garage                  | 31                                       | 600                                 | € 18.600            |
| 16            | 409        | 35  | 2° interrato       | garage                  | 21                                       | 600                                 | € 12.600            |
| 17            | 409        | 36  | 2° interrato       | garage                  | 21                                       | 600                                 | € 12.600            |
| 18            | 409        | 37  | 2° interrato       | garage                  | 23                                       | 600                                 | € 13.800            |
| 19            | 409        | 38  | 2° interrato       | garage                  | 22                                       | 600                                 | € 13.200            |
| 20            | 409        | 39  | 2° interrato       | garage                  | 21                                       | 600                                 | € 12.600            |
| 21            | 409        | 40  | 2° interrato       | garage                  | 22                                       | 600                                 | € 13.200            |
| 22            | 409        | 42  | 2° interrato       | garage                  | 68                                       | 600                                 | € 40.800            |
| 23            | 409        | 43  | 2° interrato       | garage                  | 31                                       | 600                                 | € 18.600            |
| 24            | 409        | 44  | 3° interrato       | magazzino/ripostiglio   | 19                                       | 1.000                               | € 19.000            |
| 25            | 409        | 45  | 3° interrato       | garage                  | 22                                       | 600                                 | € 13.200            |
| 26            | 409        | 48  | 3° interrato       | garage                  | 33                                       | 600                                 | € 19.800            |
| 27            | 409        | 49  | 3° interrato       | garage                  | 35                                       | 600                                 | € 21.000            |
| 28            | 409        | 52  | 3° interrato       | garage                  | 24                                       | 600                                 | € 14.400            |
| 29            | 409        | 53  | 3° interrato       | garage                  | 22                                       | 600                                 | € 13.200            |
| 30            | 409        | 54  | 3° interrato       | garage                  | 24                                       | 600                                 | € 14.400            |
| 31            | 409        | 56  | 3° interrato       | garage                  | 23                                       | 600                                 | € 13.800            |
| 32            | 409        | 58  | 3° interrato       | garage                  | 69                                       | 600                                 | € 41.400            |
| <b>TOTALE</b> |            |     |                    |                         |  | <b>Euro</b>                         | <b>2.580.600,00</b> |

Il valore complessivo degli immobili ammonta a Euro 2.580.600,00

**(Euro Duemilionicinquecentottantamilaseicento/oo).**

Il sottoscritto ritiene quindi, con la presente relazione avere assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.D. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Data, febbraio 2006

Il C.T.U.

Ing. Mario Favazzi

*Favazzi Mario*

# Tribunale di Enna

Procedimento di Fallimento n° 13/02 - [REDACTED]

## Scheda Dati -Immobile N. 32

Descrizione: Locale con destinazione garage, ubicato a 3° piano interrato di un edificio condominiale multipiano, finito di costruire nel 1999, con un ottimo stato di conservazione, composto da un unico vano. Per un totale di 66,00 mq circa di superficie utile.

Ubicazione: via Regalbuto, n° 1 - 94100 ENNA

Confine Nord: sub 59

Confine Sud: via Gagliano C.to

Confine Ovest: corsia garages condominiale e montacarichi

Confine Est: via Regalbuto

| Catasto                        | Comune | Foglio | Numero | Sub                           | Z.C. | Consist.<br>[m <sup>2</sup> ] | Sup. Catastale<br>[m <sup>2</sup> ] | Cat.                  | Classe | Rendita ( € ) |
|--------------------------------|--------|--------|--------|-------------------------------|------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|--------|---------------|
| Enna                           | Enna   | 37     | 409    | 58                            | 1    | 66                            | 69                                  | C/6                   | 5      | 167,02        |
| <b>Ubicazione</b>              |        |        |        | <b>Intestazione proprietà</b> |      |                               |                                     | <b>Valore stimato</b> |        |               |
| via Regalbuto, P. 3°interrato. |        |        |        | [REDACTED]                    |      |                               |                                     | <b>€ 41.400</b>       |        |               |