

ING. PAOLO LI GIOI

– STUDIO DI INGEGNERIA & ARCHITETTURA

# TRIBUNALE DI CATANIA

Giud. Del.

Dott.ssa

Curatore

Avv.

Sezione fallimentare – R.G. 113/2019

CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE  
IMMOBILE CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.48 PART. 2061 - PART.1608 SUB. 2, 3

## RELAZIONE DI STIMA

Il Perito Estimatore

Ing. Paolo Li Gioi

ca

05/2023

## Sommario

|  |          |
|--|----------|
| <b>VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE .....</b>                                | <b>3</b> |
| Metodo principale.....   | 3        |
| Consistenza ragguagliata .....   | 3        |
| Analisi di mercato – individuazione di beni affini a quello in oggetto ..... | 3        |
| Coefficienti di Ragguaglio .....   | 3        |
| <b>CAPANNONE INDUSTRIALE.....</b>  | <b>4</b> |
| Ubicazione (strada Primosole 43 – Catania).....                              | 4        |
| Descrizione .....  | 6        |
| Consistenza.....   | 6        |
| Stato di manutenzione .....  | 6        |
| Compatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti.....                     | 6        |
| Tabella Consistenze ragguagliate .....                                       | 6        |
| Analisi di mercato – individuazione di beni affini a quello in oggetto ..... | 7        |
| Parametro 01.....  | 7        |
| Parametro 02.....  | 8        |
| Parametro 03.....  | 9        |
| Parametro 04.....  | 10       |
| Tabella omogeneizzazione parametri.....                                      | 11       |
| Valore commerciale dell'immobile.....  | 11       |

---

## VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Si redige la presente stima, con riferimento ai valori di mercato relativi al primo semestre del 2023, facendo comunque riferimento per i valori comparativi di zona al secondo semestre 2022.

### Metodo principale

**Metodo di valutazione:** comparativo; **Metodo di stima:** particolareggiato; **Criterio di stima:** a valore di mercato

### Consistenza ragguagliata

Al fine di tener conto di ogni superficie proporzionalmente alla destinazione d'uso, si applicano delle percentuali di ragguaglio che hanno appunto lo scopo di omogeneizzare la consistenza delle superfici diversamente utilizzate. Per il calcolo della superficie ragguagliata si fa riferimento a quanto pubblicato dall'Agenzia del Territorio nel "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE". In ragione di quanto su esposto le superfici sono state computate al lordo delle tramezzature e dei muri perimetrali.

### Analisi di mercato – individuazione di beni affini a quello in oggetto

Procedendo in termini di stima comparativa necessita individuare sul mercato immobiliare alcuni beni immobili di riferimento, simili per caratteristiche geografiche, tipologiche e costruttive a quello oggetto di stima. L'indagine di mercato è stata effettuata utilizzando agenzie specializzate nell'intermediazione immobiliare.

### Coefficienti di Ragguaglio

In ragione delle principali caratteristiche oggettive intrinseche ed estrinseche (ubicazione, vetustà, tipologia edilizia, stato di conservazione, dotazione di impianti e servizi, consistenza, sistema distributivo) che diversificano gli immobili di riferimento rispetto a quello oggetto di stima, è opportuno definire dei coefficienti "punti di merito" che consentano una omogeneizzazione dei cespiti posti a confronto. Si sottolinea che i punti di merito risultano superiori all'unità quando lo stabile oggetto di stima sia migliore di quello preso a comparazione ed inferiore all'unità nel caso opposto.

Si adottano nello specifico i seguenti coefficienti:

- **Alea Contrattuale (C1)**: coefficiente derivante dalla fisiologica attività di negoziazione che avviene per la presenza della domanda e dell'offerta. È chiaro che nella trattativa incidono anche altri fattori di natura soggettiva/economica dei quali è necessario avere una conoscenza approfondita, ad ogni buon modo, considerando il trend dei valori di mercato, si ritiene opportuno applicare un'alea pari al 15%. Tale considerazione deriva da un giudizio puramente sintetico posto in essere dal tecnico valutatore.
- **Ubicazione/Tipologia (C2)**: sono determinati come rapporto tra i canoni medi della zona OMI in cui ricadono i parametri rispetto a quella del bene oggetto di valutazione. Inoltre tiene conto della diversa tipologia residenziale.
- **Consistenza (C3)**: gli immobili possono avere dimensioni estremamente varie che determinano una diversa appetibilità nel mercato immobiliare, in ragione dell'analogia consistenza tra gli immobili di riferimento e l'immobile oggetto di stima, si assumono coefficienti correttivi, incrementi o decrementi del valore reale.
- **Funzionalità (C4)**: tiene conto della tipologia costruttiva, ossia la rispondenza tra il criterio progettuale che ha concepito l'edificio e l'utilizzo finale.
- **Finiture/dotazione impiantistica (C5)**: tiene conto delle differenti finiture e dotazioni impiantistiche tra il bene oggetto della valutazione ed i riferimenti.
- **Stato manutentivo (C6)**: tiene conto delle differenze dello stato manutentivo tra il bene oggetto della valutazione ed i riferimenti.

## CAPANNONE INDUSTRIALE

Ubicazione (strada Primosole 43 – Catania)

L'immobile oggetto di valutazione risulta essere ubicato in Strada Primo Sole 43 in Catania, zona industriale periferica del comune. La zona presenta tipologie costruttive tipiche industriali quali capannoni, magazzini, depositi, ec...

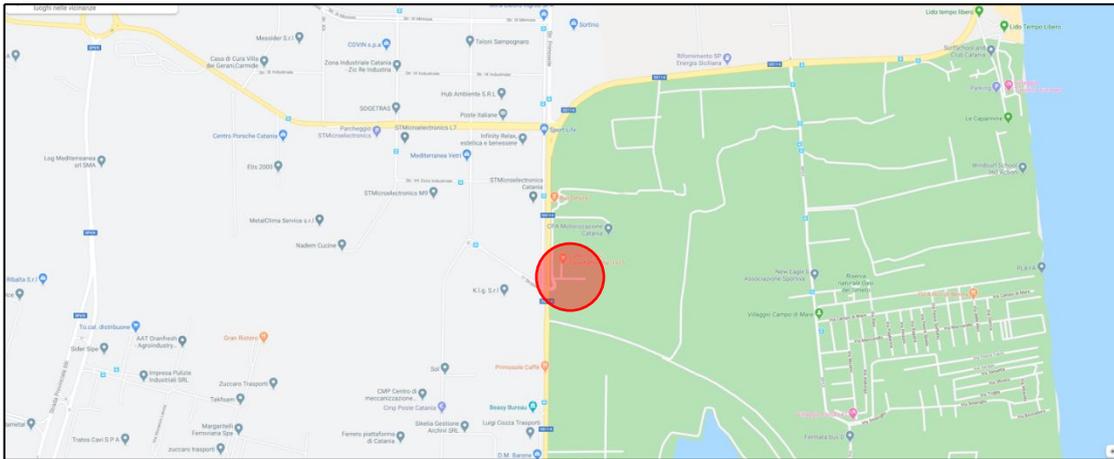


Figura 1: Ubicazione fabbricato - Mappa del territorio



Figura 2: Stralcio ortofotografico

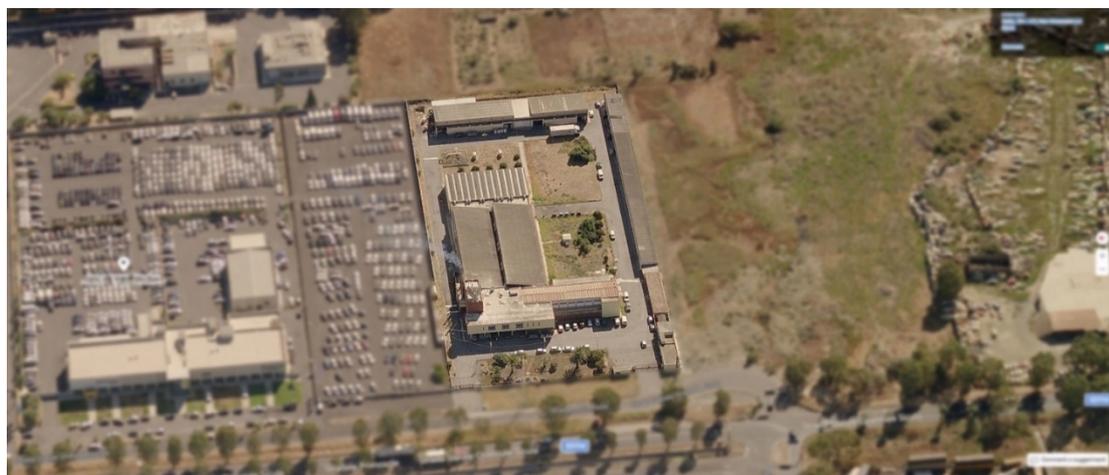


Figura 3: Vista aerea

## Descrizione

L'immobile oggetto di valutazione consiste in capannone industriale adibito allo stato attuale alla torrefazione e packaging del caffè. Il capannone insiste su di un'area nella quale sono collocati anche dei magazzini e la casa del custode. Si sviluppa su due elevazioni fuori terra; al piano terra si trovano i locali adibiti all'attività produttiva ed i locali per lo stoccaggio delle materie prime. Al secondo piano sono ubicati gli uffici.

Rilievo fotografico, dati catastali e planimetrie sono riportati nell'Allegato 01

## Consistenza

Tabella delle consistenze (arrotondato al metro quadrato)

| DESCRIZIONE                                    | SUPERFICIE |
|--|------------|
| Capannone piano terra (superficie artigianale) | 3.207 mq   |
| Capannone piano primo (uffici)                 | 860 mq     |
| Magazzini esterni                              | 1.466 mq   |
| Piazzale (aree di manovra)                     | 8.853 mq   |

## Stato di manutenzione

L'immobile si trova in un buono stato di manutenzione fatta eccezione per i magazzini esterni che presentano danni strutturali sia in fondazione che in elevazione. Tale stato manutentivo non è sostanzialmente variato dal 2020, anno di valutazione della precedente stima, ad oggi.

## Compatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti

Facendo riferimento alla documentazione fornita, si può affermare che l'immobile in oggetto risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche vigenti.

## Tabella Consistenze ragguagliate

| Descrizione                           | Superficie (mq) | % ragguaglio | Superficie ragguagliata |
|---------------------------------------|-----------------|--------------|-------------------------|
| Capannone PT (superficie artigianale) | 3.207,50        | 100%         | 3.207,50                |
| Blocco Uffici 1P                      | 859,75          | 120%         | 1.031,70                |
| Magazzini PT                          | 1.466,25        | 50%          | 733,12                  |
| Aree di manovra                       | 8.853,25        | 10%          | 885,32                  |
| <b>TOTALE superficie ragguagliata</b> |                 |              | <b>5.857,64</b>         |

## Analisi di mercato – individuazione di beni affini a quello in oggetto

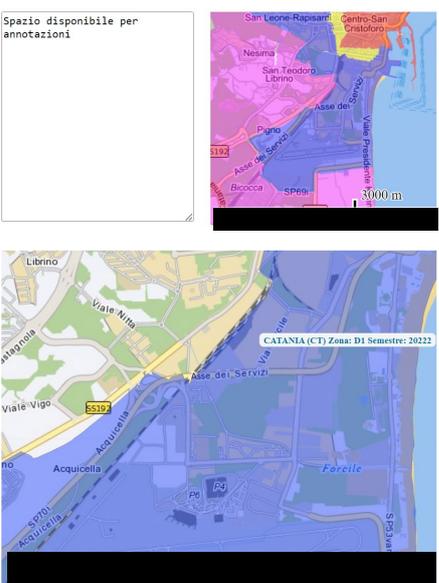
### Parametro 01

| PARAMETRO DI RIFERIMENTO C01 |   |            |        |                        |  |  |
|------------------------------|---|------------|--------|------------------------|--|--|
| DESCRIZIONE                  | ZONA OMI  |            | FRONTE | PROPONENTE             |  |  |
| Capannone Industriale        | E5  |            |        | Agenzia                |  |  |
| UBICAZIONE                   | DETTAGLI ANNUNCIO   |            |        |                        |  |  |
| Via Passo del Fico, Catania  | L'immobile e' composto da due corpi di fabbrica distinti. Al suo interno è composto da un unico ambiente openspace, blocco uffici e blocco servizi igienici. Una porzione del capannone, posta in corrispondenza dell'ingresso, è soppalcata (ideale per posizionare gli eventuali uffici), ed è accessibile mediante scala in ferro., all'esterno sono presenti piano di carico e scarico merci. |            |        |                        |  |  |
| STATO DI CONSERVAZIONE       | SUPERFICIE RAG. (mq)  | PREZZO (€) |        | VALORE UNITARIO (€/mq) |  |  |
| BUONO                        | 2.135   | 1.250.000  |        | 585,48                 |  |  |

|  <p>Spazio disponibile per annotazioni</p>   |                    |                       |     |                  |                                |     |           |                    |                       |  |                  |                                |  |                  |     |     |     |     |                       |          |     |     |   |     |     |   |                       |         |     |     |   |     |     |   |                  |         |     |     |   |     |     |   |
|---|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|-----------|--------------------|-----------------------|--|------------------|--------------------------------|--|------------------|-----|-----|-----|-----|-----------------------|----------|-----|-----|---|-----|-----|---|-----------------------|---------|-----|-----|---|-----|-----|---|------------------|---------|-----|-----|---|-----|-----|---|
| <p>Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato</p> <p>Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2</p> <p>Provincia: CATANIA</p> <p>Comune: CATANIA</p> <p>Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE - FONTANAROSSA - IUNGETTO - SAN MARTIN O - PANTANO ARCI - CORVAIA - PALMA</p> <p>Codice zona: E5</p> <p>Microzona: 26</p> <p>Tipologia prevalente: Capannoni industriali</p> <p>Destinazione: Produttiva</p>   |                    |                       |     |                  |                                |     |           |                    |                       |  |                  |                                |  |                  |     |     |     |     |                       |          |     |     |   |     |     |   |                       |         |     |     |   |     |     |   |                  |         |     |     |   |     |     |   |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Tipologia</th> <th rowspan="2">Stato conservativo</th> <th colspan="2">Valore Mercato (€/mq)</th> <th rowspan="2">Superficie (L/N)</th> <th colspan="2">Valori Locazione (€/mq x mese)</th> <th rowspan="2">Superficie (L/N)</th> </tr> <tr> <th>Min</th> <th>Max</th> <th>Min</th> <th>Max</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Capannoni industriali</td> <td>Scadente</td> <td>240</td> <td>350</td> <td>L</td> <td>1,2</td> <td>1,8</td> <td>L</td> </tr> <tr> <td>Capannoni industriali</td> <td>Normale</td> <td>320</td> <td>470</td> <td>L</td> <td>1,7</td> <td>2,6</td> <td>L</td> </tr> <tr> <td>Capannoni tipici</td> <td>Normale</td> <td>370</td> <td>630</td> <td>L</td> <td>2,1</td> <td>3,6</td> <td>L</td> </tr> </tbody> </table> <p>Stampa <span style="float: right;">Legenda</span></p> |                    |                       |     |                  |                                |     | Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |  | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |  | Superficie (L/N) | Min | Max | Min | Max | Capannoni industriali | Scadente | 240 | 350 | L | 1,2 | 1,8 | L | Capannoni industriali | Normale | 320 | 470 | L | 1,7 | 2,6 | L | Capannoni tipici | Normale | 370 | 630 | L | 2,1 | 3,6 | L |
| Tipologia   | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     |           |                    | Superficie (L/N)      |  |                  |                                |  |                  |     |     |     |     |                       |          |     |     |   |     |     |   |                       |         |     |     |   |     |     |   |                  |         |     |     |   |     |     |   |
|   |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |           |                    |                       |  |                  |                                |  |                  |     |     |     |     |                       |          |     |     |   |     |     |   |                       |         |     |     |   |     |     |   |                  |         |     |     |   |     |     |   |
| Capannoni industriali   | Scadente           | 240                   | 350 | L                | 1,2                            | 1,8 | L         |                    |                       |  |                  |                                |  |                  |     |     |     |     |                       |          |     |     |   |     |     |   |                       |         |     |     |   |     |     |   |                  |         |     |     |   |     |     |   |
| Capannoni industriali   | Normale            | 320                   | 470 | L                | 1,7                            | 2,6 | L         |                    |                       |  |                  |                                |  |                  |     |     |     |     |                       |          |     |     |   |     |     |   |                       |         |     |     |   |     |     |   |                  |         |     |     |   |     |     |   |
| Capannoni tipici  | Normale            | 370                   | 630 | L                | 2,1                            | 3,6 | L         |                    |                       |  |                  |                                |  |                  |     |     |     |     |                       |          |     |     |   |     |     |   |                       |         |     |     |   |     |     |   |                  |         |     |     |   |     |     |   |
|   |                    |                       |     |                  |                                |     |           |                    |                       |  |                  |                                |  |                  |     |     |     |     |                       |          |     |     |   |     |     |   |                       |         |     |     |   |     |     |   |                  |         |     |     |   |     |     |   |

### Parametro 02

| PARAMETRO DI RIFERIMENTO C02  |  |                       |  |  |                                |     |           |                    |                       |  |                  |                                |  |                  |     |     |     |     |                  |         |     |     |   |     |   |   |            |         |     |     |   |     |     |   |
|---|--|-----------------------|--|--|--------------------------------|-----|-----------|--------------------|-----------------------|--|------------------|--------------------------------|--|------------------|-----|-----|-----|-----|------------------|---------|-----|-----|---|-----|---|---|------------|---------|-----|-----|---|-----|-----|---|
| DESCRIZIONE   |   |                       | ZONA OMI   | Fonte  | PROPONENTE                     |     |           |                    |                       |  |                  |                                |  |                  |     |     |     |     |                  |         |     |     |   |     |   |   |            |         |     |     |   |     |     |   |
| Capannone Industriale   |  |                       | D1   |  | Agenzia                        |     |           |                    |                       |  |                  |                                |  |                  |     |     |     |     |                  |         |     |     |   |     |   |   |            |         |     |     |   |     |     |   |
| UBICAZIONE  | DETTAGLI ANNUNCIO  |                       |  |  |                                |     |           |                    |                       |  |                  |                                |  |                  |     |     |     |     |                  |         |     |     |   |     |   |   |            |         |     |     |   |     |     |   |
| Via Alfio Berretta 9 a Catania  |   |                       | <p>Il bene si articola su più corpi di fabbrica che si estendono per una superficie commerciale complessiva di circa 1.155 mq così distribuiti:</p> <p>PIANO TERRA area accoglienza clienti e vendite area amministrazione e direzione area magazzino area officina vano tecnico/spogliatoi</p> <p>PIANO PRIMO sala riunione appartamento custode depositi</p> <p>I due piani sono collegati da una scala esterna e da due ascensori.</p> <p>Il complesso possiede inoltre uno spazio esterno di pertinenza esclusiva di mq 500 circa</p> <p>L'immobile è stato ristrutturato una decina di anni fa.</p> |  |                                |     |           |                    |                       |  |                  |                                |  |                  |     |     |     |     |                  |         |     |     |   |     |   |   |            |         |     |     |   |     |     |   |
|   |   |                       |  |  |                                |     |           |                    |                       |  |                  |                                |  |                  |     |     |     |     |                  |         |     |     |   |     |   |   |            |         |     |     |   |     |     |   |
|   | <p>Complesso industriale via Alfio Berretta 9, Catania</p>   |                       |  |  |                                |     |           |                    |                       |  |                  |                                |  |                  |     |     |     |     |                  |         |     |     |   |     |   |   |            |         |     |     |   |     |     |   |
| STATO DI CONSERVAZIONE  | SUPERFICIE RAG. (mq)   | PREZZO (€)            | VALORE UNITARIO (€/mq)   |  |                                |     |           |                    |                       |  |                  |                                |  |                  |     |     |     |     |                  |         |     |     |   |     |   |   |            |         |     |     |   |     |     |   |
| BUONO   | 1.155  | 650.000               | 562,77   |  |                                |     |           |                    |                       |  |                  |                                |  |                  |     |     |     |     |                  |         |     |     |   |     |   |   |            |         |     |     |   |     |     |   |
|  <p>Spazio disponibile per annotazioni</p> <p>Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato</p> <p>Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2</p> <p>Provincia: CATANIA</p> <p>Comune: CATANIA</p> <p>Fascia/zona: Periferica/Villaggio S.M.Goretti, Acqicicella, Asse dei servizi, Aeroporto.</p> <p>Codice zona: D1</p> <p>Microzona: 14</p> <p>Tipologia prevalente: Negozi</p> <p>Destinazione: Commerciale</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Tipologia</th> <th rowspan="2">Stato conservativo</th> <th colspan="2">Valore Mercato (€/mq)</th> <th rowspan="2">Superficie (L/N)</th> <th colspan="2">Valori Locazione (€/mq x mese)</th> <th rowspan="2">Superficie (L/N)</th> </tr> <tr> <th>Min</th> <th>Max</th> <th>Min</th> <th>Max</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Capannoni tipici</td> <td>Normale</td> <td>400</td> <td>700</td> <td>L</td> <td>2,3</td> <td>4</td> <td>L</td> </tr> <tr> <td>Laboratori</td> <td>Normale</td> <td>450</td> <td>750</td> <td>L</td> <td>2,6</td> <td>4,2</td> <td>L</td> </tr> </tbody> </table> <p><a href="#">Stampa</a> <a href="#">Legenda</a></p>  |  |                       |  |  |                                |     | Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |  | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |  | Superficie (L/N) | Min | Max | Min | Max | Capannoni tipici | Normale | 400 | 700 | L | 2,3 | 4 | L | Laboratori | Normale | 450 | 750 | L | 2,6 | 4,2 | L |
| Tipologia   | Stato conservativo   | Valore Mercato (€/mq) |  | Superficie (L/N)   | Valori Locazione (€/mq x mese) |     |           |                    | Superficie (L/N)      |  |                  |                                |  |                  |     |     |     |     |                  |         |     |     |   |     |   |   |            |         |     |     |   |     |     |   |
|   |  | Min                   | Max  |  | Min                            | Max |           |                    |                       |  |                  |                                |  |                  |     |     |     |     |                  |         |     |     |   |     |   |   |            |         |     |     |   |     |     |   |
| Capannoni tipici  | Normale  | 400                   | 700  | L  | 2,3                            | 4   | L         |                    |                       |  |                  |                                |  |                  |     |     |     |     |                  |         |     |     |   |     |   |   |            |         |     |     |   |     |     |   |
| Laboratori  | Normale  | 450                   | 750  | L  | 2,6                            | 4,2 | L         |                    |                       |  |                  |                                |  |                  |     |     |     |     |                  |         |     |     |   |     |   |   |            |         |     |     |   |     |     |   |

Parametro 03

| PARAMETRO DI RIFERIMENTO C03                     |  |   |                        |            |
|--|--|---|------------------------|------------|
| DESCRIZIONE                                      |   | ZONA OMI  | FRONTE                 | PROPONENTE |
| Capannone Industriale                            |  |   | E5                     |            |
| UBICAZIONE                                       | DETTAGLI ANNUNCIO  |   |                        |            |
| Catania Zona Industriale - San Martino S.P. 6911 |  | <p>In un complesso di opifici disponiamo di un lotto di complessivi 18000 mq. in cui sono presenti tre capannoni industriali. La loro superficie è rispettivamente di 3600, 2600 e 600 mq. La restante metratura è tutta area esterna con pavimentazione industriale e circonda i tre capannoni. Due generose entrate permettono sensi di marcia opposti.</p> |                        |            |
| STATO DI CONSERVAZIONE                           | SUPERFICIE RAG. (mq)   | PREZZO (€)  | VALORE UNITARIO (€/mq) |            |
| NORMALE  | 6.800  | 1.490.000   | 219,12                 |            |



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: CATANIA  
 Comune: CATANIA  
 Fascia/zona: Extraurbana/AREE RURALI : C. DE ROBAVECCHIA - GROTTE SIMETO - SAN DEMETRIO - FIUMAZZO - TORREMUZZA - MANDRAZZE  
 Codice zona: R  
 Microzona: 28  
 Tipologia prevalente: Non presente  
 Destinazione:

| Tipologia        | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                  |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Capannoni tipici | Normale            | 290                   | 440 | L                | 1,4                            | 2,1 | L                |

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

Spazio disponibile per annotazioni




## Parametro 04

| PARAMETRO DI RIFERIMENTO C04   |   |   |                    |   |                        |                  |                                |                                |                  |                  |     |     |     |                       |         |     |     |   |     |     |   |                  |         |     |     |   |     |     |   |            |         |     |     |   |     |     |   |  |  |               |  |                |  |
|--|---|---|--------------------|---|------------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------|------------------|-----|-----|-----|-----------------------|---------|-----|-----|---|-----|-----|---|------------------|---------|-----|-----|---|-----|-----|---|------------|---------|-----|-----|---|-----|-----|---|--|--|---------------|--|----------------|--|
| DESCRIZIONE  | ZONA OMI  |   | FONTE              |   | PROPONENTE             |                  |                                |                                |                  |                  |     |     |     |                       |         |     |     |   |     |     |   |                  |         |     |     |   |     |     |   |            |         |     |     |   |     |     |   |  |  |               |  |                |  |
| Capannone Industriale  | E5  |   | [REDACTED]         |   | Agenzia                |                  |                                |                                |                  |                  |     |     |     |                       |         |     |     |   |     |     |   |                  |         |     |     |   |     |     |   |            |         |     |     |   |     |     |   |  |  |               |  |                |  |
| UBICAZIONE   | <p><b>DETTAGLI ANNUNCIO</b></p> <p>La Proprietà in oggetto è costituita da un capannone localizzato in prossimità del km 11.500 della S.S. 121, nella parte di competenza del Comune di Belpasso (CT) della località Piano Tavola.</p> <p>La struttura è di 8.067 MQ con annessi uffici, servizi e spogliatoi, ora dismesso, ma utilizzato come centro distribuzione per i centri commerciali.</p> <p>Piazzale di pertinenza esterno retrostante l'immobile, con possibilità di qualche posto auto in prossimità dell'ingresso.</p> |   |                    |   |                        |                  |                                |                                |                  |                  |     |     |     |                       |         |     |     |   |     |     |   |                  |         |     |     |   |     |     |   |            |         |     |     |   |     |     |   |  |  |               |  |                |  |
| BELPASSO<br>CAPANNONE<br>(VIA RINAUDO -<br>CENTRO<br>DISTRIBUZIONE<br>PIANO TAVOLA)  | SUPERFICIE RAG. (mq)  |   | PREZZO (€)         |   | VALORE UNITARIO (€/mq) |                  |                                |                                |                  |                  |     |     |     |                       |         |     |     |   |     |     |   |                  |         |     |     |   |     |     |   |            |         |     |     |   |     |     |   |  |  |               |  |                |  |
| STATO DI CONSERVAZIONE   | 8.067   |   | 4.000.000          |   | 495,85                 |                  |                                |                                |                  |                  |     |     |     |                       |         |     |     |   |     |     |   |                  |         |     |     |   |     |     |   |            |         |     |     |   |     |     |   |  |  |               |  |                |  |
| NORMALE  |   |   |                    |   |                        |                  |                                |                                |                  |                  |     |     |     |                       |         |     |     |   |     |     |   |                  |         |     |     |   |     |     |   |            |         |     |     |   |     |     |   |  |  |               |  |                |  |
|     |   |   |                    |   |                        |                  |                                |                                |                  |                  |     |     |     |                       |         |     |     |   |     |     |   |                  |         |     |     |   |     |     |   |            |         |     |     |   |     |     |   |  |  |               |  |                |  |
|  <p>Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato</p> <p><b>Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2</b></p> <p>Provincia: CATANIA</p> <p>Comune: BELPASSO</p> <p>Fascia/zona: Suburbana/PIANO TAVOLA</p> <p>Codice zona: E1</p> <p>Microzona: 4</p> <p>Tipologia prevalente: Abitazioni civili</p> <p>Destinazione: Residenziale</p>   |   | <p>Spazio disponibile per annotazioni</p> |                    |  |                        |                  |                                |                                |                  |                  |     |     |     |                       |         |     |     |   |     |     |   |                  |         |     |     |   |     |     |   |            |         |     |     |   |     |     |   |  |  |               |  |                |  |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Tipologia</th> <th rowspan="2">Stato conservativo</th> <th colspan="2">Valore Mercato (€/mq)</th> <th rowspan="2">Superficie (L/N)</th> <th colspan="2">Valori Locazione (€/mq x mese)</th> <th rowspan="2">Superficie (L/N)</th> </tr> <tr> <th>Min</th> <th>Max</th> <th>Min</th> <th>Max</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Capannoni industriali</td> <td>Normale</td> <td>350</td> <td>530</td> <td>L</td> <td>2,1</td> <td>3,1</td> <td>L</td> </tr> <tr> <td>Capannoni tipici</td> <td>Normale</td> <td>400</td> <td>600</td> <td>L</td> <td>2,4</td> <td>3,5</td> <td>L</td> </tr> <tr> <td>Laboratori</td> <td>Normale</td> <td>550</td> <td>780</td> <td>L</td> <td>3,1</td> <td>4,3</td> <td>L</td> </tr> </tbody> </table> |   | Tipologia                                 | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq)   |                        | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |                                | Superficie (L/N) | Min              | Max | Min | Max | Capannoni industriali | Normale | 350 | 530 | L | 2,1 | 3,1 | L | Capannoni tipici | Normale | 400 | 600 | L | 2,4 | 3,5 | L | Laboratori | Normale | 550 | 780 | L | 3,1 | 4,3 | L |  |  | <p>Stampa</p> |  | <p>Legenda</p> |  |
| Tipologia  | Stato conservativo  |   |                    | Valore Mercato (€/mq)   |                        |                  | Superficie (L/N)               | Valori Locazione (€/mq x mese) |                  | Superficie (L/N) |     |     |     |                       |         |     |     |   |     |     |   |                  |         |     |     |   |     |     |   |            |         |     |     |   |     |     |   |  |  |               |  |                |  |
|  |   | Min                                       | Max                | Min   | Max                    |                  |                                |                                |                  |                  |     |     |     |                       |         |     |     |   |     |     |   |                  |         |     |     |   |     |     |   |            |         |     |     |   |     |     |   |  |  |               |  |                |  |
| Capannoni industriali  | Normale   | 350                                       | 530                | L   | 2,1                    | 3,1              | L                              |                                |                  |                  |     |     |     |                       |         |     |     |   |     |     |   |                  |         |     |     |   |     |     |   |            |         |     |     |   |     |     |   |  |  |               |  |                |  |
| Capannoni tipici   | Normale   | 400                                       | 600                | L   | 2,4                    | 3,5              | L                              |                                |                  |                  |     |     |     |                       |         |     |     |   |     |     |   |                  |         |     |     |   |     |     |   |            |         |     |     |   |     |     |   |  |  |               |  |                |  |
| Laboratori   | Normale   | 550                                       | 780                | L   | 3,1                    | 4,3              | L                              |                                |                  |                  |     |     |     |                       |         |     |     |   |     |     |   |                  |         |     |     |   |     |     |   |            |         |     |     |   |     |     |   |  |  |               |  |                |  |



**TRIBUNALE DI CATANIA**

**Giud. Del.**

**Dott.ssa**

**Curatore**

**Avv.**

**Sezione fallimentare – R.G. 113/2019**

**CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE  
IMMOBILE CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.48 PART. 2061- PART.1608 SUB. 2, 3**

**ALLEGATO 01**

**Il Perito Estimatore**

**Ing. Paolo Li Gioi**

**data**

**9/05/2023**

Sommario

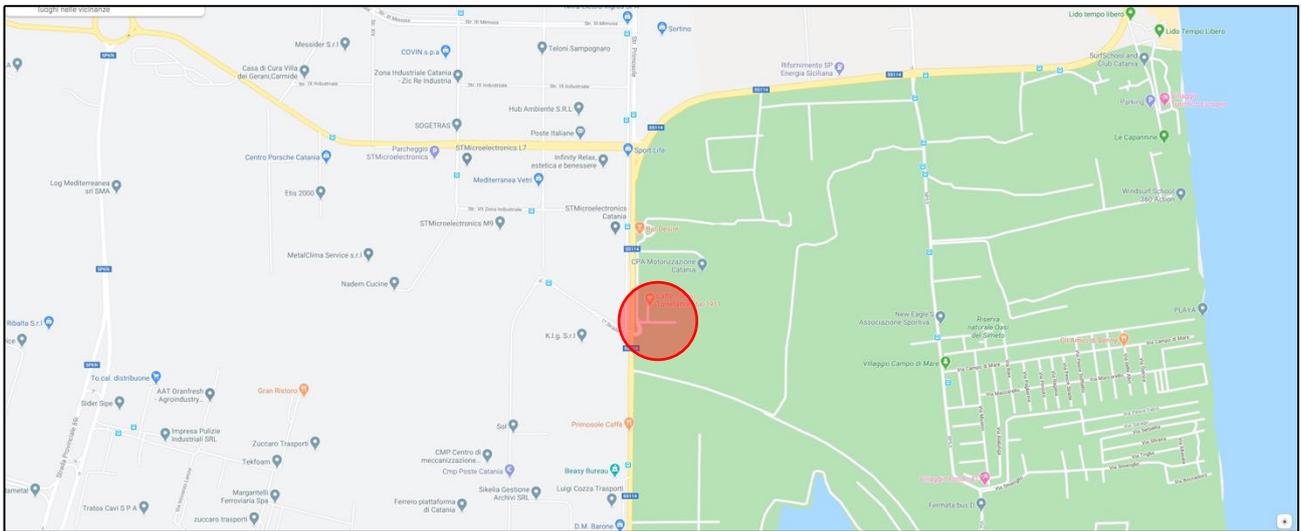
|   |          |
|---|----------|
| <b>CAPANNONE INDUSTRIALE.....</b>               | <b>3</b> |
| Descrizione .....                               | 3        |
| Ubicazione (strada Primosole 43 – Catania)..... | 3        |
| Zona OMI del bene .....                         | 4        |
| Rilievo fotografico .....                       | 4        |
| Dati catastali .....                            | 9        |
| Planimetrie .....                               | 11       |

## CAPANNONE INDUSTRIALE

### Descrizione

L'immobile oggetto di valutazione consiste in capannone industriale adibito allo stato attuale alla torrefazione e packaging del caffè. Il capannone insiste su di un'area nella quale sono collocati anche dei magazzini e la casa del custode. Si sviluppa su due elevazioni fuori terra; al piano terra si trovano i locali adibiti all'attività produttiva ed i locali per lo stoccaggio delle materie prime. Al secondo piano sono ubicati gli uffici.

### Ubicazione (strada Primosole 43 – Catania)



## Zona OMI del bene



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE - FONTANAROSSA - IUNETTO - SAN MARTIN  
O - PANTANO ARCI - CORVAIA - PALMA

Codice zona: E5

Microzona: 26

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

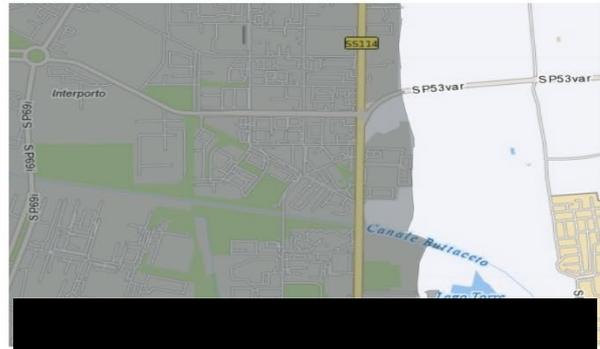
Destinazione: Produttiva

| Tipologia             | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                       |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Capannoni industriali | Scadente           | 240                   | 350 | L                | 1,2                            | 1,8 | L                |
| Capannoni industriali | Normale            | 320                   | 470 | L                | 1,7                            | 2,6 | L                |
| Capannoni tipici      | Normale            | 370                   | 630 | L                | 2,1                            | 3,6 | L                |

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



## Rilievo fotografico











### Dati catastali



Data: 26/07/2019 - Ora: 12.44.43 Fine  
Visura n.: T127536 Pag: 1

### Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2019

| <b>Dati della richiesta</b> |                     | Comune di CATANIA ( Codice: C351)<br>Provincia di CATANIA |            |     |                     |            |           |                |             |                             |                |   |
|-----------------------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|----------------|-------------|-----------------------------|----------------|---|
| <b>Catasto Fabbricati</b>   |                     | Foglio: 48 Particella: 1608 Sub.: 3                       |            |     |                     |            |           |                |             |                             |                |   |
| <b>Unità immobiliare</b>    |                     |   |            |     |                     |            |           |                |             |                             |                |   |
| N.                          | DATI IDENTIFICATIVI |   |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |                |             |                             |                | DATI DERIVANTI DA   |
|                             | Sezione Urbana      | Foglio  | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe         | Consistenza | Superficie Catastale        | Rendita        |   |
| 1                           |                     | 48  | 1608       | 3   | 1                   |            | D/8       |                |             |                             | Euro 35.508,00 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/07/2016 protocollo n. CT9178446 in atti dal 18/07/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 64454.1/2016) |
| <b>Indirizzo</b>            |                     | STRADA PRIMOSOLE n. 43 piano: T-1;                        |            |     |                     |            |           |                |             |                             |                |   |
| <b>Annotazioni</b>          |                     | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)              |            |     |                     |            |           |                |             |                             |                |   |
| <b>INTESTATO</b>            |                     |   |            |     |                     |            |           |                |             |                             |                |   |
| N.                          | DATI ANAGRAFICI     |   |            |     |                     |            |           | CODICE FISCALE |             | DIRITTI E ONERI REALI       |                |   |
| 1                           |                     |   |            |     |                     |            |           |                |             | (1) Proprietà per 1000/1000 |                |   |

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune: C351 - Sezione A - Foglio 48 - Particella 1608

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Data: 26/07/2019 - Ora: 12.49.06 Fine  
Visura n.: T129350 Pag: 1

### Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2019

| <b>Dati della richiesta</b> |                     | Comune di CATANIA ( Codice: C351)<br>Provincia di CATANIA |            |     |                     |            |           |                |             |   |                           |   |  |
|-----------------------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|----------------|-------------|---|---------------------------|---|--|
| <b>Catasto Fabbricati</b>   |                     | Foglio: 48 Particella: 1608 Sub.: 2                       |            |     |                     |            |           |                |             |   |                           |   |  |
| <b>Unità immobiliare</b>    |                     |   |            |     |                     |            |           |                |             |   |                           |   |  |
| N.                          | DATI IDENTIFICATIVI |   |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |                |             |   |                           | DATI DERIVANTI DA   |  |
|                             | Sezione Urbana      | Foglio  | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe         | Consistenza | Superficie Catastale                                  | Rendita                   |   |  |
| 1                           |                     | 48  | 1608       | 2   | 1                   |            | A/2       | 2              | 4,5 vani    | Totale: 95 m²<br>Totale escluse aree scoperte*: 95 m² | Euro 360,23<br>L. 657.500 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |  |
| <b>Indirizzo</b>            |                     | ZONA INDUSTRIALE piano: T.                                |            |     |                     |            |           |                |             |   |                           |   |  |
| <b>Notifica</b>             |                     | Partita   |            |     |                     |            |           |                | 103608      |   | Mod.58                    |   |  |
| <b>INTESTATO</b>            |                     |   |            |     |                     |            |           |                |             |   |                           |   |  |
| N.                          | DATI ANAGRAFICI     |   |            |     |                     |            |           | CODICE FISCALE |             | DIRITTI E ONERI REALI                                 |                           |   |  |
| 1                           |                     |   |            |     |                     |            |           |                |             | (1) Proprietà per 1000/1000                           |                           |   |  |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b>    |                     | Impianto meccanografico del 30/06/1987                    |            |     |                     |            |           |                |             |   |                           |   |  |

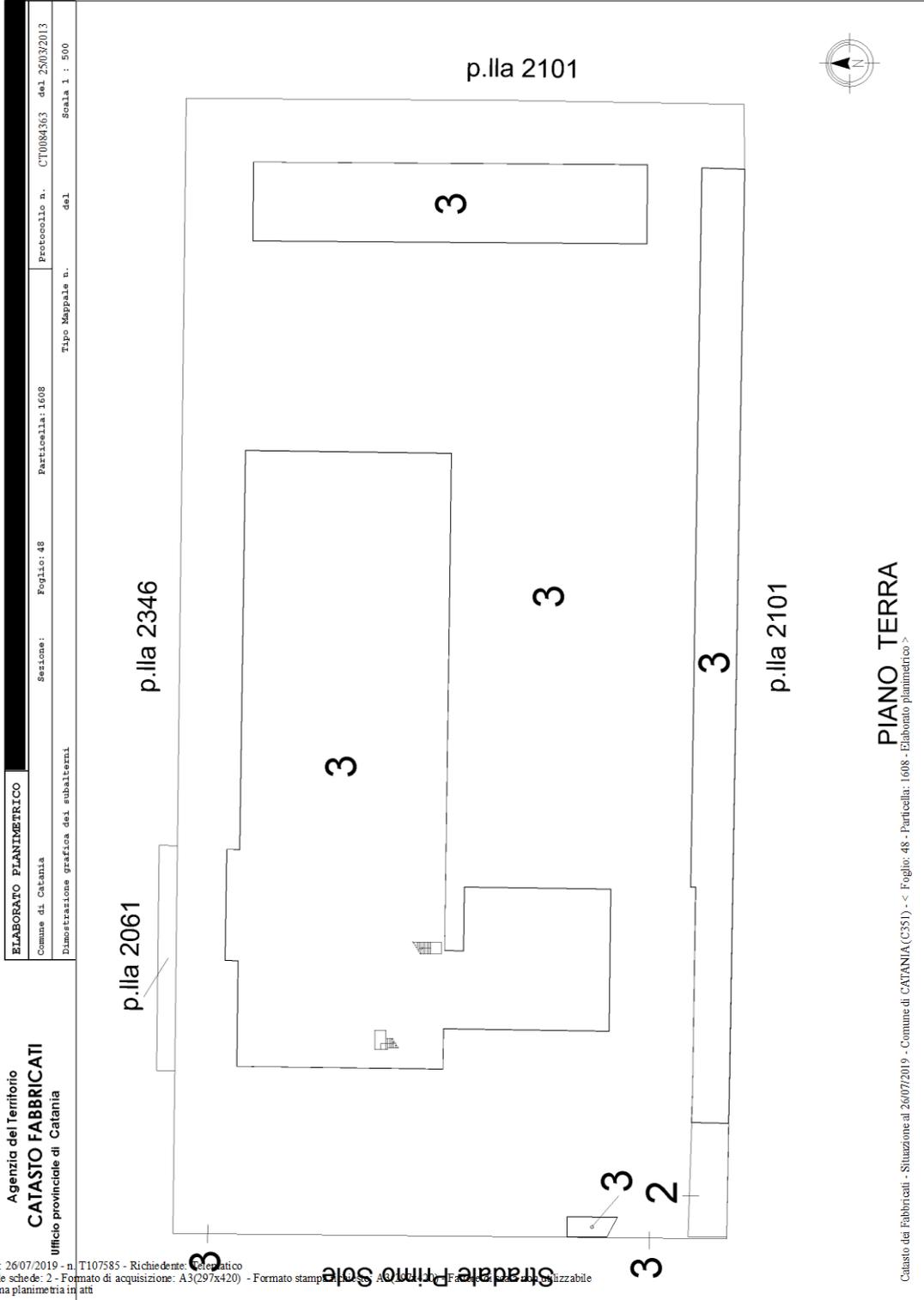
Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune: C351 - Sezione A - Foglio 48 - Particella 1608

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

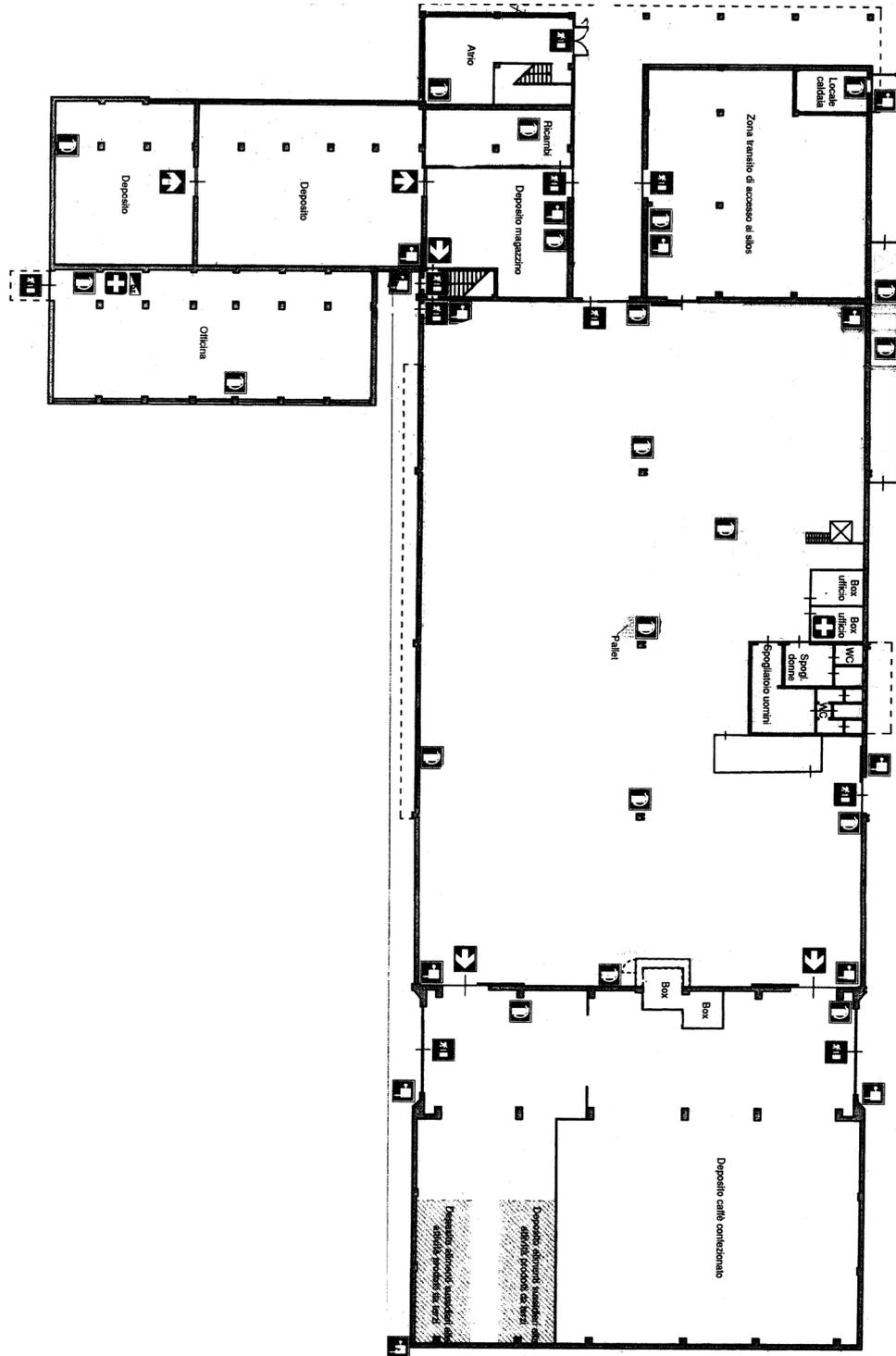
\*\* Si intendono escluse le \*superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti\* (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Data: 26/07/2019 - n. T107585 - Richiedente: Telematico

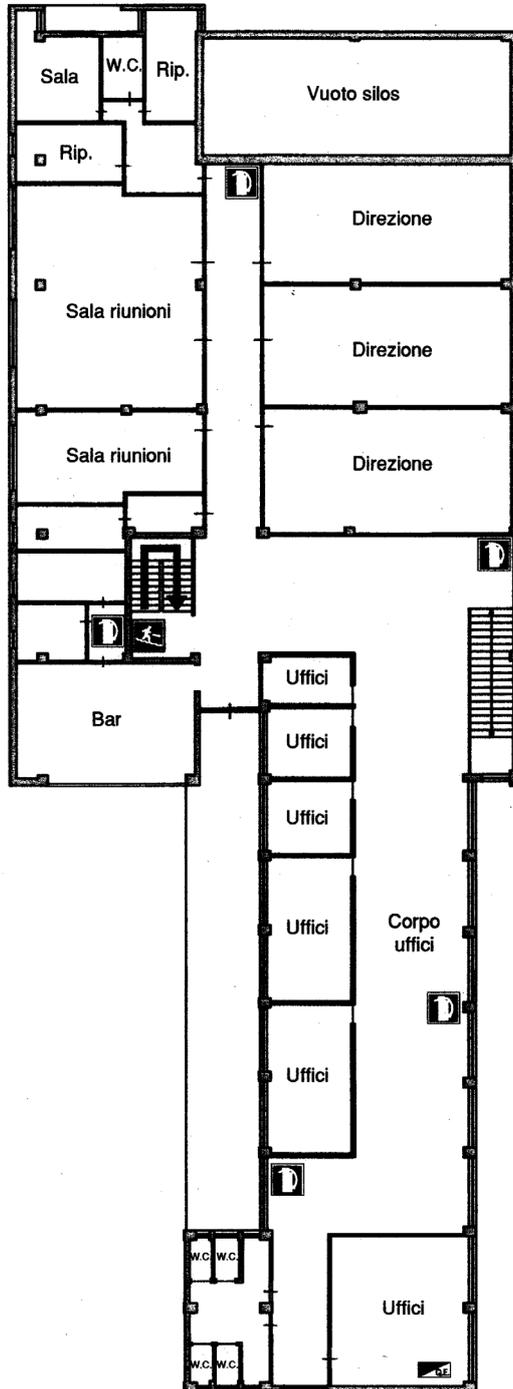


Data: 26/07/2019 - n. T107585 - Richiedente: Telematico  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampato: A3(297x420) - Formato stampato: A3(297x420) - Formato stampato: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

Planimetrie



Planimetria piano terra



– Planimetria piano primo

Catania 19/05/2023

– Architetto Estimatore

Paolo Li Gioi