

**Tribunale di Barcellona P.G.****Fallimenti**

Oggetto: Fallimento della [REDACTED] n. 15/2006 R. F.

Relazione di stima degli immobili.

Si premette che al sottoscritto ing. Salvatore Giordano, con ordinanza del 21 Gennaio 2007, è stato conferito dal Giudice Delegato al fallimento dott.ssa Ilaria Grimaldi l'incarico di "valutare al corrente prezzo di mercato gli immobili ove si svolgeva l'attività dell'azienda, il loro valore locativo e la loro regolarità dal punto di vista urbanistico – amministrativo".

Ciò premesso il sottoscritto, dopo aver avvisato il sig. Grasso Alessio, si è recato sui luoghi oggetto della Consulenza accompagnato dal Curatore del fallimento dott. Giovanni Genovese il giorno 5 Febbraio 2007 alle ore 9,30 ( Si veda il verbale n. 1 allegato ). Qui, alla presenza dei suddetti dott. Giovanni Genovese e sig. Grasso Alessio il C. T. U. ha potuto constatare:

- a) che l'immobile di proprietà del sig. [REDACTED] corrispondente alla particella 526 sub 1 del foglio 6 del Comune di Milazzo ( in Catasto categoria C/2 classe 6 di 306 mq. ) si trova al piano terra di un fabbricato a due elevazioni f. t. che prospetta su Via Albero. Confina con: part.lla 539 [REDACTED] e altri; part.lla 1449 di [REDACTED] e altri; 1991 stessa ditta (vedasi avanti); 185 di [REDACTED] e altri; 527 di [REDACTED]; 1151 di [REDACTED] questi intestatari sono stati ricavati con visure catastali).

Il fabbricato ha un' altezza di m. 3,30 e consta di due parti . La parte anteriore, adibita a punto – vendita e ufficio, è costruita in muratura di mattoni pieni e malta cementizia, ha il pavimento in ceramica e alle pareti un rivestimento in marmo alto circa 80 cm. Questa parte è stata costruita nel 1953 , ha una superficie coperta pari a circa mq. 149,75 ed è dotata di impianto idrico, elettrico e fognario.

La parte posteriore, adibita a magazzino di botti, ad attività di imbottigliamento ecc., ha struttura in cemento armato , pavimento in mattonelle di grès ceramico e rivestimento alto 2 m. in mattonelle di ceramica su due pareti. Essa è stata costruita nel 1985, è stata autorizzata con concessione in sanatoria n. 106/96 del Comune di Milazzo ed ha una superficie coperta di circa 189,52 mq..

L'immobile ha come pertinenze una corte sul retro per tutta la sua larghezza e una chiostrina con scala per accedere al primo piano. E' soggetto quindi a questa servitù di passaggio.

Nel Comune di Milazzo vige come strumento urbanistico un P.R.G. approvato dall'Assessore Regionale al Territorio e Ambiente con provvedimento n. 21 del 27/03/1986.

b) Retrostante al suddetto immobile si trova un capannone alto 4,54 m. al piano di gronda, di 479,30 mq. di superficie coperta, con adiacenti tettoia di 107,57 mq. e battuta in conglomerato cementizio di 224,22mq..Il capannone ha struttura metallica di profilati e travi tubolari di acciaio e tamponamenti in lastre di alluminio preverniciato coibentate. Esso occupa buona parte della particella 1991 foglio 6 ( in Catasto agrumeto classe 1 di are 11,20) di proprietà [REDACTED]. Questa confina con: part.lla 494 di [REDACTED]; 784 stessa ditta (vedasi avanti); 1990 di [REDACTED] e 1151 di [REDACTED] altri. Esso è adibito a deposito di botti e silos per vino e attività artigianale in genere.

La particella 1991 foglio 6 urbanisticamente si trova in zona B0c, Zona Residenziale in cui per le nuove costruzioni esiste un indice di fabbricabilità di 1,5 mc./mq., per circa mq. 261,60; per il resto in zona C2a, Zona di Espansione Residenziale soggetta a lottizzazioni. Il capannone è abusivo e non è possibile regolarizzarlo nemmeno ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 in quanto non conforme al P.R.G. né all'epoca della costruzione né oggi: è costruito in parte su cortile del fabbricato in sanatoria già visto, impegna un volume di gran lunga

maggiore di quello consentito nella zona B0c e per la parte rimanente è in zona C2a soggetta a lottizzazione. Per i motivi sopraesposti si ritiene che il valore da dare all'immobile capannone è quello del terreno su cui insiste.

c) Confinante con la particella 1991 il sig. [redacted] possiede la particella 784 foglio 6 (in Catasto Agrumeto classe 1 di are 9,00), in atto terreno spoglio per l'attività dell'azienda. Essa confina con le particelle 1991 e 494 (vedasi sopra);

1628 di [redacted] altri; 307 di [redacted] 1568 di [redacted]  
[redacted].

Urbanisticamente questa particella si trova tutta in zona C2a.

#### STIMA DEGLI IMMOBILI.

Per stimare il valore degli immobili si applica il metodo "sintetico-comparativo" che consiste nella ricerca presso studi notarili e agenzie immobiliari del posto, del valore unitario di mercato più recente e più probabile di immobili simili a quelli da stimare, valore riferito all'unità di superficie; quindi si moltiplica il valore unitario per la superficie totale. Per le aree da lottizzare una ricerca in questo senso è stata effettuata anche presso il Comune di Milazzo. Quindi:

a) particella 526 foglio 6. Dalle indagini effettuate risulta che si può attribuire al fabbricato

adibito a punto-vendita e ufficio in muratura di mattoni pieni un valore di vendita di circa 600 Euro/mq.. Quindi:  $149,75 \text{ mq.} \times 600 \text{ Euro/mq.} = \text{Euro } 89.850.$

Al retrostante magazzino per botti ecc. con struttura in cemento armato un valore di circa 400 Euro/mq.

Quindi  $189,52 \text{ mq.} \times 400 \text{ E./mq.} = \text{Euro } 75.808$

---

Sommano (fabbricato) Euro 165.658

b) particella 1991 foglio 6. Dalle indagini effettuate ( monetizzazione di terreni in Zona C2a invece della loro cessione per le lottizzazioni ) e cessioni di terreni simili, al lordo, a

cooperative edilizie, si può dare alla porzione di terreno C2a un valore di circa 70

Euro/mq., a quello in zona B0c un valore doppio ( 140 Euro/mq. ).Quindi:

$$261,60 \text{ mq.} \times 140 \text{ Euro/mq.} = \text{Euro } 36.624$$

$$858,40 \text{ mq.} \times 70 \text{ E./mq.} = \text{Euro } 60.088$$

Sommano	Euro 96.712
---------	-------------

c) part.lla 874 foglio 6 (zona C2a )

$$900 \text{ mq.} \times 70 \text{ Euro/mq.} = \text{Euro } 63.000.$$

#### VALORE LOCATIVO DEGLI IMMOBILI.

Dalle indagini immobiliari effettuate, al fabbricato della particella 526 foglio 6 (punto a), si può attribuire come valore locativo annuo una percentuale del 5% del suo valore di vendita.

Quindi: Euro 165.658 x 0,05 = Euro 8.282,90 all'anno.

Non è da dare nessun valore locativo al capannone in quanto, mancando di concessione edilizia, manca di certificato di agibilità e, se fino ad ora le società hanno operato, lo hanno fatto abusivamente. Nessun valore locativo, a parere del C.T.U., è da dare altresì al circostante terreno.

Si allegano:

- n. 2 verbali di sopralluogo;
- n. 3 visure catastali
- n. 1 planimetria catastale
- n. 1 certificato di destinazione urbanistica.

In fede.

S. Filippo del Mela 29/03/2007

