
TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO FALLIMENTI

Concordato Preventivo

N. Gen. Rep. C.P. 6/2017

Giudice Delegato **Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano**
Commissario Giudiziale **Avv. Attilio De Gregorio**
Liquidatore Giudiziale **Dott. Gaetano Panzera**

STUDIO di FATTIBILITA' per la SUDDIVISIONE
in SINGOLI LOTTI
di un fabbricato destinato ad attività produttiva e commerciale
sito in Torregrotta - (Messina)



Tecnico incaricato: Arch. Nunziatina Pino
iscritta all'Albo della Provincia di Messina al N. 265
iscritta all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1713
con studio in Messina, Via Centonze, 87
telefono: 090670465 cellulare: 3470668727 - 3396579935
email: npinoarch@yahoo.com nunziatina.pino@archiworldpec.it



PREMESSA

Con ordinanza emessa in data 9 settembre 2021, il **G. D. Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano**, nominava la sottoscritta **Arch. Nunziatina Pino**, con studio in Messina, via Centonze, 87, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC al n° 265, quale tecnico stimatore “*per l’elaborazione di uno studio di fattibilità finalizzato ad una o più ipotesi di frazionamento in lotti, idonei a mantenerne il valore, attribuendo il valore di stima dei singoli lotti ed il valore di mercato del potenziale canone di affitto*” del fabbricato destinato ad attività produttiva e eni del Concordato Preventiv [REDACTED] n° **Gen. Rep. C.P. 6/17, commissario giudiziale avv. Attilio De Gregorio, liquidatore giudiziale dott. Gaetano Panzera.**

La sottoscritta, dopo avere proceduto all'esame del fascicolo ed avere acquisito la documentazione necessaria presso gli uffici competenti, in data 27 agosto 2021 dava inizio alle operazioni peritali con un sopralluogo presso il bene oggetto di stima.

Al sopralluogo del 27-08-2021, effettuato in presenza del liquidatore giudiziale e del sig. [REDACTED] la sottoscritta prendeva visione dell'immobile destinato ad insediamento produttivo sito in Torregrotta, via Verga, 9. Ispezionava tutti i locali distribuiti ai vari piani: l'entrata per il pubblico, gli uffici, i locali deposito, i locali lavorazione, i locali esposizione e l'area esterna in parte destinata a parcheggio ed in parte quale strada di accesso all'immobile.

E' stato redatto verbale dal dott. Gaetano Panzera liquidatore giudiziale. In data 23 marzo 2023 è stato effettuato un altro sopralluogo e scattate fotografie dei locali.

Sulla scorta degli elaborati di progetto, già in possesso della sottoscritta, si è formulato il seguente studio di fattibilità finalizzato ad una o più ipotesi di suddivisione in lotti destinati a mantenere il valore di vendita il più possibile vicino a quello già stimato dalla sottoscritta nella precedente relazione peritale dell'intero corpo di fabbrica, ma coerente con l'andamento commerciale del momento attuale.

Ove possibile si sono effettuati rilievi planimetrici e, sempre, fotografie. Sono state effettuate ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di appartenenza, Torregrotta, con richiesta delle documentazioni ove necessario.

La distribuzione interna dell'immobile e la struttura, danno la possibilità di una vendita frazionata in lotti che potrebbe agevolare la collocazione dell'immobile sul mercato e si valuta anche la possibilità di una valutazione per eventuale affitto.

L'attuale catastazione dell'immobile offre già una sommaria divisione, anche lo sviluppo planimetrico dell'edificio è convenientemente ripartito per tale intervento.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Composto da un unico fabbricato costituito da corpi separati tra loro da giunti tecnici, a due el. f.t. più piano seminterrato e un ammezzato posto tra il piano terra e il primo piano, ad uso insediamento produttivo per attività artigianale e commercio, sito in Torregrotta (Messina), Via Verga, 9.

La superficie complessiva del lotto, rilevata dalle planimetrie catastali e di progetto perfezionate secondo i rilievi fatti, risulta di circa **mq. 4.850,00**, con le seguenti destinazioni: superficie coperta mq. 1.943,00, superficie destinata a parcheggio e area libera mq. 2.907,00 circa.



In catasto il fabbricato è dichiarato su Viale Europa, ma l'entrata al complesso, carrabile e pedonale, avviene da via Verga, n° 9.

La destinazione urbanistica sul nuovo piano regolatore, adottato nel 2017, è D2 - Insediamenti artigianali/industriali di progetto. La destinazione catastale è D/8 – Fabbricati per attività commerciali.

All'estremità ovest del lotto al confine con altre particelle sorgono alcuni locali destinati alla verniciatura dei lavorati. Tali ambienti non sono previsti in progetto e non risultano sulle planimetrie catastali, dunque abusivi, un altro locale limitrofo è il deposito degli scarti della lavorazione del legno prima dello smaltimento, anch'esso abusivo. Si ipotizza una loro demolizione per ripristinare l'area parcheggi che occupano. Pertanto le superfici di questi locali non sono state computate nel presente studio.

L'intero complesso immobiliare confina a:

Nord: partt. 1295 altra ditta, part. 1842 altra ditta che si configura quale strada carrabile di accesso al lotto da Nord, partt. 1227 - 1219 - 1205 altre ditte.

Est: part. 1132 terreno con fabbricato precedente sede ditta [REDACTED] e altre ditte, partt. 1104 - 1258 altre ditte.

Sud: part. 1243 altra ditta che corrisponde a strada privata carrabile di accesso.

Ovest: partt. 1600 - 1255 - 1254 - 1253 altre ditte.

Ricorrendone i presupposti, la vendita sarà soggetta ad iva con l'applicazione del meccanismo "reverse charge", ai sensi dell'art. 10 n. 8 ter dpr 633/72, previa certificazione dell'acquirente dei requisiti richiesti.

Si rinvia alla relazione dell'intero lotto per i riferimenti riguardanti gli allegati catastali, di progetto, urbanistici e di conformità.

STUDIO DI FATTIBILITA' IN SINGOLI LOTTI

L'ipotesi di suddivisione per la realizzazioni di singoli lotti è stata determinata per una migliore vendita dell'immobile.

Gli ambienti che si possono ricavare sono aree che per la loro dimensione danno la possibilità di realizzare piccole strutture commerciali e/o artigianali.

Il **piano seminterrato** dà l'opportunità di una divisione in due lotti indipendenti, lotto 1 e lotto 2 (catastalmente sub. 2 e sub 3), con grandi entrate autonome dalla strada di accesso comune (sub. 1), mentre, dall'ingresso principale, scendendo le scale si potrà raggiungere solo il lotto 1, in questa unità edilizia dovranno essere realizzati i bagni in quanto non esistenti.

E' presente il vano ascensore a servizio del lotto 1, il vano montacarichi per il lotto 2.

Il **piano terra**, prima elevazione fuori terra, potrà essere frazionato in due unità indipendenti, lotto 3 e lotto 4, anch'esse hanno grandi entrate autonome dalla strada, ma l'opportunità di accedere dal grande ingresso principale è privilegio del lotto 3. A questo piano la sottoscritta ha trovato opportuno unire il piano ammezzato per ambedue i lotti.

E' presente il vano ascensore a servizio del lotto 3, il vano montacarichi per il lotto 4.

Il **piano ammezzato**, posto tra il piano terra e il primo piano, è composto da ambienti uso ufficio e riunioni, separati tra loro dalla grande scala elicoidale di collegamento con l'ampia entrata all'edificio del piano terra.



L'ascensore, in caso di attivazione, potrà servire ambedue le unità edilizie del piano. Nasce così la possibilità di creare due unità che sono state annesse ai corrispondenti lotti del piano sottostante su cui ricadono proiettate verticalmente, una parte sarà unita al lotto 3, l'altra al lotto 4. Sarà necessaria la realizzazione di una scala interna per il collegamento dei due piani da unificare.

Il **piano primo**, seconda elevazione fuori terra, forma un unico lotto, lotto 5. La scala è l'unico collegamento con l'esterno, i locali sono principalmente destinati ad uffici, anche se vi è un grande spazio utilizzato come sala esposizione. Completano questo piano due grandi terrazze praticabili che si affacciano verso sud e verso ovest.

L'**area comune con le superfici accessorie e di pertinenza**, formata catastalmente dal **foglio 2, map. 2693, sub. 1 (All. 1)**, comprende tutte le aree comuni: terreno libero, strada di accesso e parcheggi, ingresso piano terra, vano ascensore e vano scala con ballatoio praticabile al piano secondo che si apre su un piccolo terrazzo circolare.

Contiguo al vano scala si trova il vano ascensore, privo del macchinario, che potrà servire il lotto 1 del seminterrato, il lotto 3 del piano terra, le due unità del piano ammezzato e il piano primo lotto 5. L'ascensore non potrà essere fruito dai lotti: 2 piano seminterrato, lotto 3 piano terra e lotto 5 piano primo, però, essi, hanno l'opportunità di collegamento attraverso un montacarichi, in quanto è presente lo spazio per la sua collocazione realizzabile, se opportuno, solo al servizio di detti lotti.

L'area esterna di pertinenza è pavimentata con manto bituminoso, decorata con aiuole, piantumata con alberi, sono individuati posti macchina; ha una superficie di circa 2.907,00 mq.. A completamento del progetto dovrà essere realizzato il muro di recinzione ad est, verso il viale Europa, di divisione con altrui proprietà, precisamente con: part. 1132 terreno con fabbricato precedente sede ditta [REDACTED] e altre ditte, part. 1104 - 1258 altre ditte.

Dovrà, inoltre, essere attuata la demolizione dei due corpi di fabbrica abusivi destinati a locali verniciatura e deposito scarti della lavorazione del legno posti al confine ovest.

Nello stabilire le aree comuni ai lotti si è applicato il seguente criterio: entrata principale ai lotti 1, 3, 4 e 5 per 1/5 della superficie a ciascuno, tranne che per il lotto 3 a cui sono state assegnate due parti, vista la possibilità di accesso sia dal piano che dall'ammezzato attribuito; il vano scala e ascensore sono stati assegnati ai lotti 1, 3 e 5 per intero della superficie, e ai lotti 3 e 4 per la metà della superficie, nessuna assegnazione per il lotto 2 non avendo entrata dalla scala.

L'area esterna (terreno libero, strada di accesso) è stata data secondo una percentuale che tiene conto della superficie totale del singolo lotto: $\text{Sup. Lorda Pavimento singolo lotto} / \text{sup. tot. Lorda di Pavimento totale dei lotti (4.944,76 mq.)} \times 100$, tale percentuale ha dato la misura dell'area di terreno libero indiviso di pertinenza da assegnare a ciascun lotto.

Di seguito il frazionamento proposto con definizione, nella prima tabella, delle superfici accessorie di pertinenza assegnate e nella seconda tabella l'elenco dei singoli lotti definiti catastalmente e stimati:

Tabella 1

Lotto nr	Tipologia	Entrata principale	Scala e ascensore	Parcheggi	Area esterna
1	Piano seminterrato	18,45 mq.	32,49 mq.	15 (150 mq.)	710,71 mq.
2	Piano seminterrato	-----	-----	5 (50 mq.)	215,49 mq.



3	Piano terra e ammezzato	36,90 mq.	48,73 mq.	15 (150 mq.)	715,26 mq.
4	Piano terra e ammezzato	18,45 mq.	16,24 mq.	6 (60 mq.)	289,56 mq.
5	Piano primo	18,45 mq.	32,49 mq.	10 (100 mq.)	465,50 mq.

Tabella 2

Lotto nr	Tipologia	Foglio catastale part.	Sup. reale	Sup. comm.	Vendita	Locazione
1	Piano seminterrato	F. 2 map. 2693 sub. 3, cat D/8	2.378,01 mq.	1.663,96 mq.	€827.820,00	€4.326,30
2	Piano seminterrato	F. 2 map. 2693 sub. 2, cat D/8	718,11 mq.	497,63 mq.	€248.815,00	€1.293,83
3	Piano terra e ammezzato	F. 2 map. 2693 sub. 4, cat D/8	2.426,82 mq.	1.691,79 mq.	€841.665,00	€4.398,65
4	Piano terra e ammezzato	F. 2 map. 2693 sub. 4, cat D/8	981,74 mq.	684,74 mq.	€340.658,00	€1.780,32
5	Piano primo	F. 2 map. 2693 sub. 5, cat D/8	2.536,20 mq.	1.242,91 mq.	€621.455,00	€3.231,56
			TOTALE		€2.880.413,00	

La sottoscritta rinvia alla relazione di stima già presente nel fascicolo dell'intero lotto per i riferimenti relativi agli allegati catastali, di progetto, urbanistici, di conformità, ai vincoli e oneri giuridici a carico della procedura, alla documentazione fotografica, alla descrizione dettagliata degli ambienti.

E' mancante l'attestato di prestazione energetica, APE, necessario per la vendita che potrà essere definito successivamente per singoli lotti.

PARCHEGGI

Il complesso è già dotato di aree scoperte destinate a parcheggi, regolarmente dimensionate al momento dell'edificazione dell'immobile; essendoci terreno libero, oltre gli spazi per il movimento merci, è possibile aggiungere altri posti auto qualora necessari.

Il progettista del fabbricato ha calcolato la superficie parcheggi secondo questo schema: superficie lorda complessiva di pavimento (SLP) / 100 pari a 5.216,65 mq. / 100 = 52,17 per complessivi 53 posti auto (All. 2). Di seguito si elenca, col medesimo criterio, l'attribuzione dei parcheggi (ciascuno di circa 10 mq) ai singoli lotti, individuati in relazione alla posizione delle unità edilizie e all'accesso ad esse:

lotto 1 SLP / 100 = 1.466,36/100= 14,67, n°15 parcheggi assegnati limitrofi all'entrata del 1 piano primo locale dal 24 al 38;

lotto 2 SLP / 100 = 444,53/100= 4,45, n°5 parcheggi assegnati limitrofi all'entrata del locale dal 13 al 17;

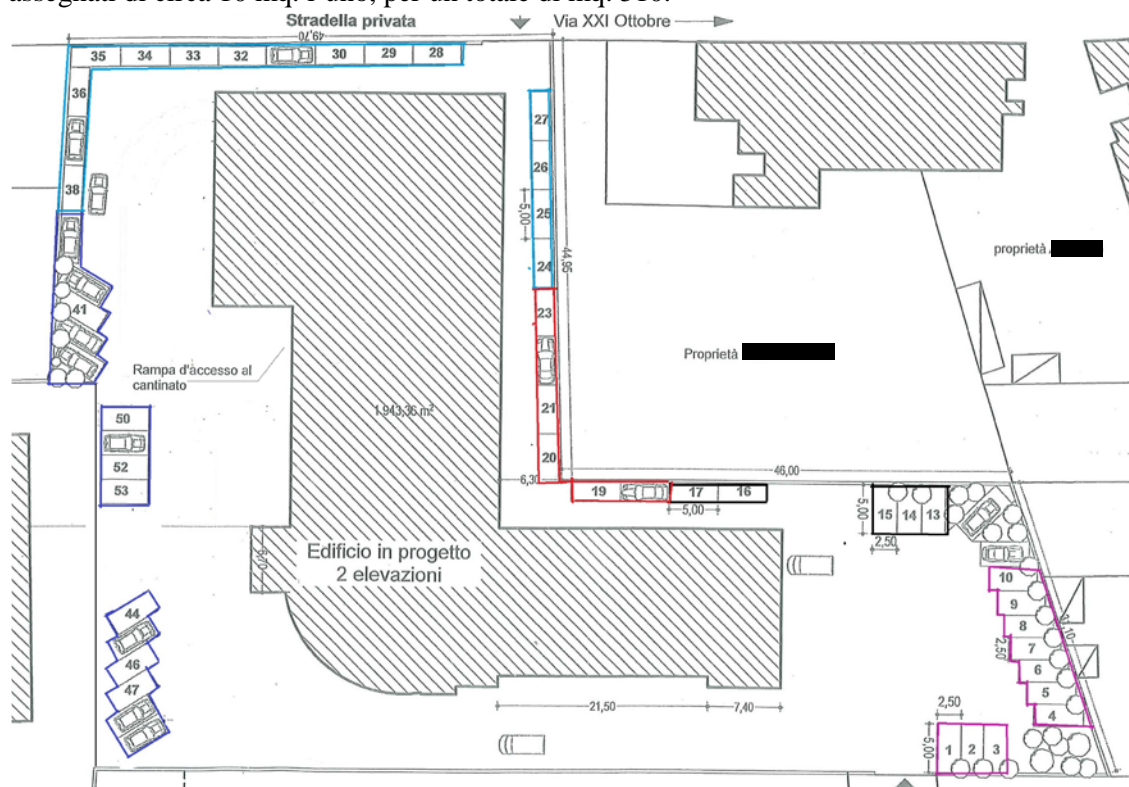
lotto 3 SLP / 100 = 1.475,93/100= 14,75, n°15 parcheggi assegnati limitrofi all'entrata del locale dal 39 al 53;

lotto 4 SLP / 100 = 597,49/100= 5,97, n°6 parcheggi assegnati limitrofi all'entrata del locale dal 18 al 23;

lotto 5 SLP / 100 = 960,45/100= 9,60, n°10 parcheggi assegnati limitrofi all'entrata del locale dall'1 all' 10.



Lo schema sottostante, ricavato dagli elaborati progettuali, rappresenta i posteggi assegnati di circa 10 mq. l'uno, per un totale di mq. 510.



P.R.G.

Il fabbricato ricade sul P.R.G. corrente in zona D2. Le norme di attuazione per questa zona prevedono:

Art. 39 Zone D2 - Insediamenti artigianali/industriali di progetto.

Definizione: Comprendono le parti del territorio interessate da insediamenti a carattere prevalentemente industriale e artigianale di nuovo impianto.

Destinazione di zona: Costruzioni e installazioni di manufatti industriali e per l'artigianato di servizio o di produzione.

2.2 - Cambiamenti alle destinazioni d'uso.

Qualunque cambiamento alla destinazione di uso dei suoli e dei fabbricati rispetto alle tavole grafiche dell'azzoneamento e alle presenti Norme è subordinato alla autorizzazione della variante, nel rispetto delle vigenti leggi. La edificazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 44 della legge n° 865 del 22.10.1971, è esente dal rispetto dei limiti di densità e di altezza, stabiliti dal presente Piano Regolatore Generale per le singole zone. Gli edifici così costruiti sono permanentemente assoggettati al rispetto del vincolo di destinazione iniziale.

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI LOTTI

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato (Market Approach, IVS 230) fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili, laddove siano disponibili le informazioni sui prezzi. La



comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e delle caratteristiche tecniche.

Si sono rilevati dati dal portale web della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, i cui valori di scambio per l'anno 2022 – semestre 1 nella zona semicentrale (C1), destinazione commerciale-magazzini a Torregrotta (Me), risultano, per locali commerciali tipologia magazzini, stato conservativo normale, valori di mercato tra **210,00 €/mq.** e **310,00 €/mq.**

Sono stati trovati valori di beni presenti nella zona, similari nella destinazione d'uso anche se con caratteristiche edificatorie molto diverse.

Dalle vendite sul web (immobiliare.mitula.it): negozio locale commerciale in Torregrotta 440 mq. vendita €240,000,00 per un valore di **685,71 €/ mq.**

Dal sito Immobiliare.it: locale commerciale via Nazionale 64, centro, Torregrotta superficie di 212,00 mq. vendita €99.000,00 per un valore a mq. di **466,98 €/ mq.**

Dalla somma di questi valori si ottiene: $1.672,69 / 4 = 418,17 \text{ €/ mq.}$ valore medio da applicare ai lotti in oggetto.

Dallo stesso sito dell'Agenzia delle Entrate sono stati ricavati i valori di **locazione** che sono compresi tra **1,70 €/ mq. per mese** e **2,60 €/ mq. per mese**, date le buone condizioni dei locali, tipologia, stato conservativo, materiali di rifinitura, posteggi, si applica il valore di **2,60 €/ mq.** Il Valore di Locazione è espresso in Euro / mq per mese riferito alla superficie Lorda (L).

Adozione dei criteri di correzione - Descrizione e calcolo del coefficiente di correzione

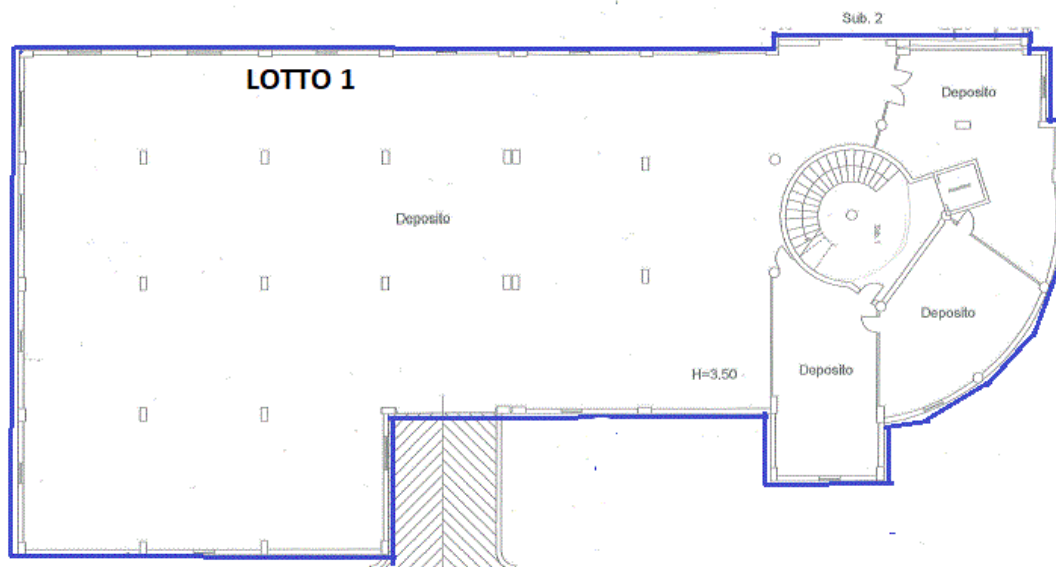
Data la buona conservazione dell'immobile, la posizione centrale con accesso da una strada che permette il collegamento con la strada principale, la tipologia costruttiva, i materiali, le finiture, si applica un coefficiente maggiorativo pari al 20%, si ottiene così un importo di $418,17 + 20\% = 501,80$, che si arrotonda a **500,00 €/mq.** Ulteriori eventuali valori correttivi saranno applicati ai singoli lotti. In particolare: per lavori di collegamento dei piani con il piano ammezzato è stato detratto lo 0,5% all'importo di vendita; la terrazza praticabile dell'ultimo piano ha avuto una valutazione dello 0,15 della superficie.

Tutte le aree comuni: entrata principale, vano scala e ascensore sono stati valutati con un coefficiente correttivo pari allo 0,50; terreno libero di pertinenza e parcheggi, sono stati valutati con un coefficiente correttivo pari allo 0,20.



1° UNITA' EDILIZIA - 1° LOTTO

PIANO SEMINTERRATO



CORPO SUD - PIANO SEMINTERRATO

Questo lotto è posizionato verso Sud, destinato a deposito.

Si può accedere al locale dalla scala principale, oppure attraverso una rampa carrabile posizionata ad est, vedi foto; a servire il piano, previsto in progetto ed eseguito, vi è l'ascensore ma risultano assenti i dispositivi meccanici di elevazione. Non sono presenti i servizi igienici.

Altezza di ml. 3,50 circa.

A ridosso della scala vi sono tre stanze adibite a deposito. Le porte sono con apertura verso l'esterno con maniglione antipanico.

Parcheggi: $SLP / 100 = 1.466,36 / 100 = 14,67$, n°15 parcheggi assegnati dal n° 24 al n° 38 di circa 10 mq. l'uno.

Terreno libero di pertinenza $(1.466,36 / 4.944,76) \times 100 = 29,65\%$ pari a 710,71 mq. (mq. 2.397,00 x 29,65%).

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Torregrotta (prov. di Messina) e intestato a [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Torregrotta C.F. [REDACTED]

Foglio 2 mappale 2693 **subalterno 3**, categoria D/8, posto al piano S1, - rendita: €12.376,00.

Coerenze: Nord part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta

Est part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta



Sud part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta

Ovest part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta, sub 2 stessa ditta

Note: in progetto destinato a deposito.

Valutazione Lotto 1

Destinazione sup. reale lorda	Valore reale mq	Coefficiente	Sup. equivalente mq.
Locali deposito	1.466,36	1	1.466,36
1/5 Ingresso principale	18,45	0,50	9,22
Vano scala, ascensore	32,49	0,50	16,24
Area parcheggi	150,00	0,20	30,00
Terreno libero di pertinenza	710,71	0,20	142,14
	2.378,01 mq.		Totale sup. comm. 1.663,96 mq.

Valore vendita Lotto 1

Superficie lorda commerciale 1.663,96 mq. x 500,00 €/mq. = 831.980,00 €

Non essendoci presenti locali destinati a servizi igienici l'importo si decurta dello 0,5%, con un importo finale a base d'asta di 827.820,10€ che si arrotonda a **827.820,00€**

Valore locazione Lotto 1

Superficie lorda commerciale 1.663,96, mq. x 2,60 €/mq. = **4.326,30 €per mese.**

In conclusione:

LOTTO 1

Unità immobiliare a destinazione deposito posto al piano seminterrato di una struttura a destinazione artigianale-commerciale, sito in Torregrotta (ME), Viale Europa, 92. Individuata catastalmente al foglio 2 del Comune di Torregrotta, part. 2693 sub 3, categoria D/8.

Superficie lorda di pavimento mq. 1.466,36 circa, più accessori e pertinenze per un totale di 2.378,01 mq.

Prezzo base d'asta €827.820,00.



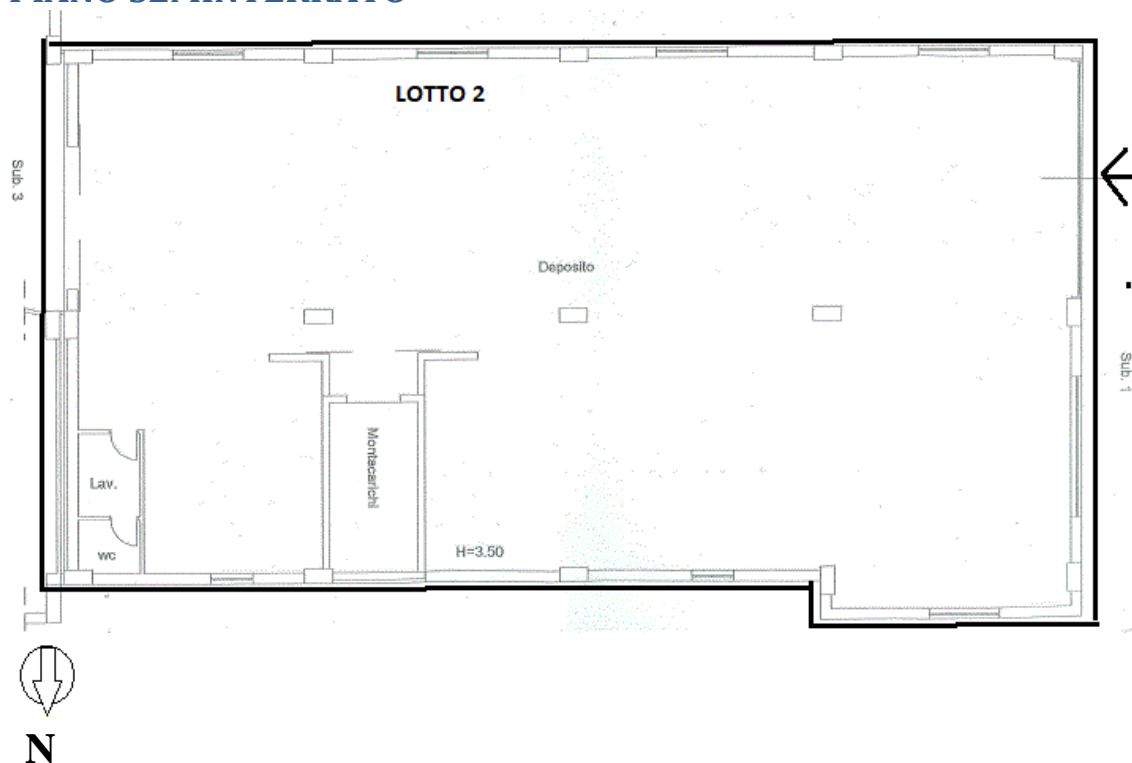


Foto 1 – L'entrata al lotto dalla strada comune in alto e in basso a sinistra, a destra l'interno del locale



2° UNITA' EDILIZIA – 2° LOTTO

PIANO SEMINTERRATO



CORPO OVEST - PIANO SEMINTERRATO

Questo lotto è posizionato verso Ovest, con accesso da Ovest. Destinato a deposito è composto da un unico ampio ambiente, è presente un wc con antibagno.

Non è possibile accedere dalla scala principale centrale ma dall'esterno attraverso una rampa carrabile posizionata ad ovest.

Previsto in progetto ed eseguito, vi è un vano montacarichi che porta ai piani superiori, risultano assenti i dispositivi meccanici di elevazione.

La porta, marca Pastore, è con apertura verso l'esterno con maniglione antipanico. Altezza di ml. 3,50 circa.

Parcheggi: $SLP / 100 = 444,53 / 100 = 4,45$, n°5 parcheggi assegnati dal n° 13 al n°17 di circa 10 mq. l'uno.

Terreno libero di pertinenza $(444,53 / 4.944,76) \times 100 = 8,99\%$ pari a 215,49 mq. (mq. 2.397,00 x 8,99%).

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Torregrotta (prov. di Messina) e intestato a [REDACTED] con sede in Torregrotta C.F. [REDACTED] foglio 2 mappale 2693 **subalterno 2**, categoria D/8, posto al piano S1, - rendita: €3.688,00. Coerenze: Nord part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta



Est part. 2693 sub 3 particella stessa ditta
 Sud part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta
 Ovest part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta

Note: In progetto destinato a deposito.

Valutazione Lotto 2

Destinazione sup. reale lorda	Valore reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali deposito compreso il vano montacarichi	444,53	1	444,53
Area parcheggi	50,00	0,20	10,00
Terreno libero di pertinenza	215,49	0,20	43,10
	718,11 mq.		Totale sup. comm. 497,63

Valore vendita Lotto 2

Superficie lorda commerciale 497,63 mq. x 500,00 €/mq. = **248.815,00 €**

Valore locazione Lotto 2

Superficie lorda commerciale 497,63 mq. x 2,60 €/mq. = **1.293,83 €per mese.**

In conclusione:

LOTTO 2

Unità immobiliare a destinazione deposito posto al piano seminterrato di una struttura a destinazione artigianale-commerciale, sito in Torregrotta (ME), Viale Europa, 92. Individuata catastalmente al foglio 2 del Comune di Torregrotta, part. 2693 sub 2, categoria D/8.

Superficie lorda di pavimento mq. 444,53 circa, più accessori e pertinenze per un totale di 718,11 mq..

Prezzo base d'asta €248.815,00.



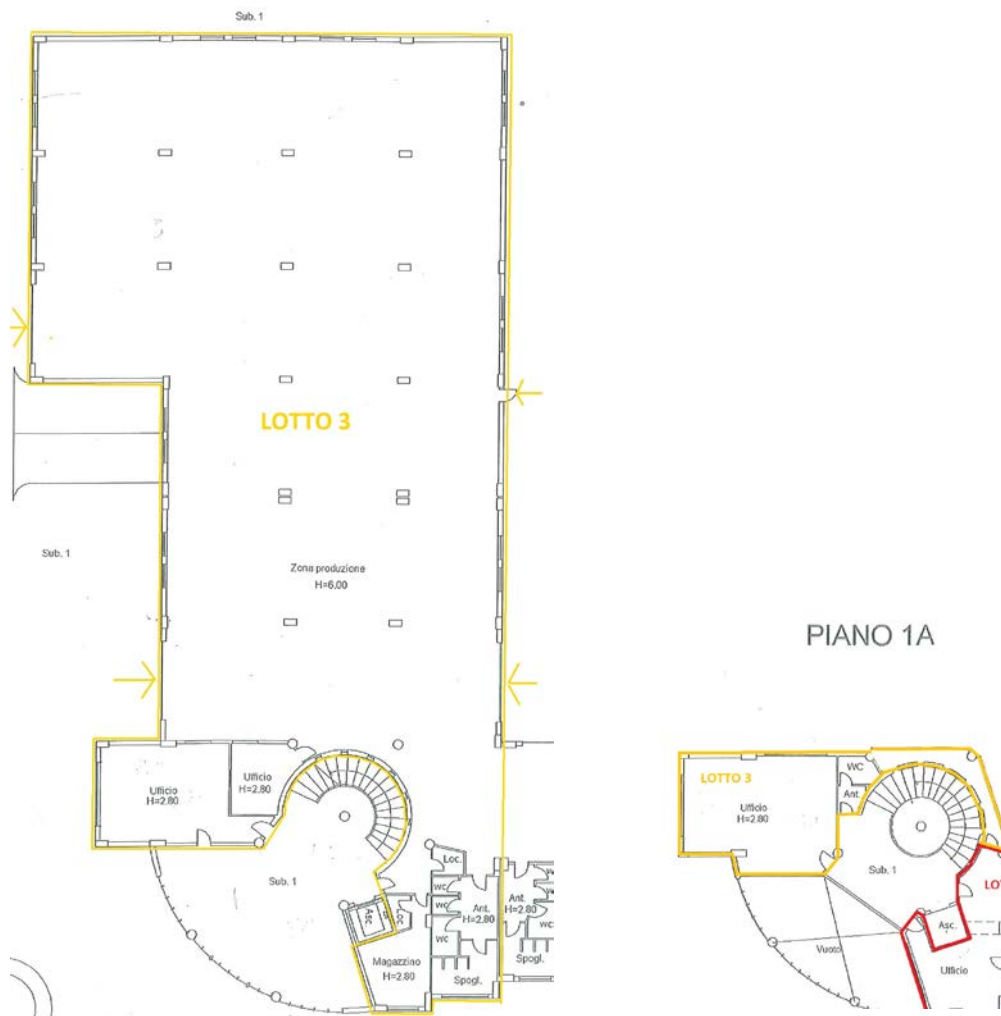


Foto 2 – L'entrata, l'ambiente interno, la porta di separazione dal Lotto 1



3° UNITA' EDILIZIA – 3° LOTTO

PIANO TERRA



CORPO SUD - PIANO TERRA

Questo lotto sviluppa verso Sud, con vari accessi da Est e da Ovest e accesso anche dall'ingresso principale in cui si trovano ambienti destinati ad uffici, magazzini bagni e spogliatoi. L'altezza è di 6,00 ml., gli uffici, il magazzino e i servizi hanno un'altezza di 2,80 ml circa.

In questa proposta di frazionamento è stata unita ad una parte del piano ammezzato, precisamente la porzione corrispondente verticalmente al piano, sarà facile mettere in comunicazione questi due livelli con una scala interna, attualmente il collegamento avviene attraverso la scala principale. Il piano ammezzato ha un'altezza di circa 2,93 ml.



Parcheggi: $SLP/100 = 1.475,93/100 = 14,75$, n°15 parcheggi assegnati da n° n° 39 al n° 53 di circa 10 mq. l'uno.

Terreno libero di pertinenza $(1.475,93 / 4.944,76) \times 100 = 29,84\%$ pari a 715,26 mq. (mq. 2.397,00 x 29,84%).

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Torregrotta (prov. di Messina) (a questo subalterno è stato attribuito anche il piano ammezzato) e intestato a [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Torregrotta C.F. [REDACTED]

Foglio 2 mappale 2693 **subalterno 4**, categoria D/8, posto al piano T-1A, - rendita: €23.292,00.

Coerenze: Nord part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta

Est part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta

Sud part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta

Ovest part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta, sub 4 particella stessa ditta.

Note: In progetto destinato a zona produzione e uffici.

Valutazione

Destinazione sup. reale lorda	Valore reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali zona produzione, uffici	1.310,48	1	1.310,48
Locali igienici	63,63	1	63,63
Locali uffici piano ammezzato	101,82	1	101,82
2/5 Ingresso principale	36,90	0,50	18,45
Vano scala, ascensore	48,73	0,50	24,36
Area parcheggi	150,00	0,20	30,00
Terreno libero di pertinenza	715,26	0,20	143,05
	2.426,82 mq.		Totale sup. comm. 1.691,79

Valore vendita Lotto 3

Superficie lorda commerciale 1.691,79 mq. x 500,00 €/mq. = 845.895,00 €

Si detrae una percentuale dello 0,5% per lavori di realizzazione della scala interna di collegamento l'importo finale risulta di 841.665,52€arrotondato a **841.665,00€**

Valore locazione Lotto 3

Superficie lorda commerciale 1.691,79 mq. x 2,60 €/mq. = **4.398,65 €per mese.**

In conclusione:

LOTTO 3

Unità immobiliare a destinazione zona produzione posto al piano terra e ammezzato destinato ad uffici di una struttura a destinazione artigianale-commerciale, sito in Torregrotta (ME), Viale Europa, 92. Individuata catastalmente al foglio 2 del Comune di Torregrotta, part. 2693 sub 4, categoria D/8.

Superficie lorda di pavimento mq. 1.475,93 circa, più accessori e pertinenze per un totale di 2.426,82 mq.

Prezzo base d'asta €841.665,00.



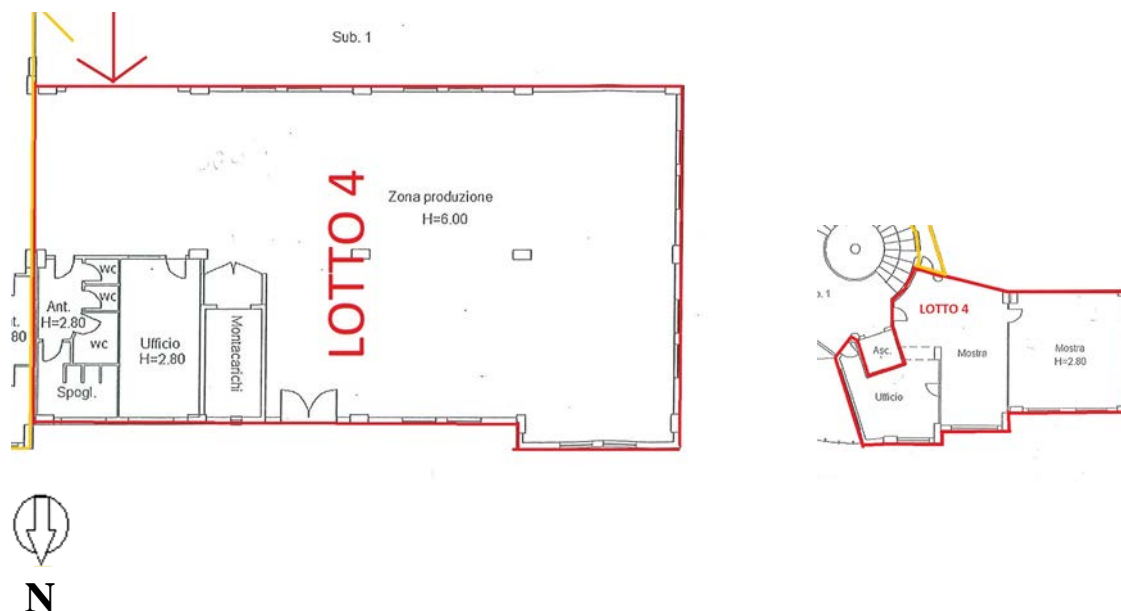


Foto 3 – L'interno, l'amezzato da collegare con scala, l'entrata esterna verso est



4° UNITA' EDILIZIA – 4° LOTTO

PIANO TERRA



CORPO OVEST - PIANO TERRA

Questo lotto è posizionato lato ovest del piano terra, con accesso da Nord dalla strada interna che dall'entrata di via Verga porta all'ingresso principale dell'edificio, un'altra grande entrata è sul lato sud. Destinato a deposito.

E' stato unito ad una parte del piano ammezzato, precisamente la porzione corrispondente verticalmente al piano, sarà facile mettere in comunicazione questi due livelli con una scala interna. Al piano ammezzato si può accedere dal vano scala principale. Il piano ammezzato ha un'altezza di circa 2,93 ml.

Parcheggi: $SLP/100 = 597,49/100 = 5,97$, n°6 parcheggi assegnati dal n°18 al n°23 di circa 10 mq. l'uno.

Terreno libero di pertinenza $(597,49 / 4.944,76) \times 100 = 12,08\%$ pari a 289,56 mq. (mq. $2.397,00 \times 12,08\%$).

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Torregrotta (prov. di Messina) (a questo subalterno è stato attribuito anche una parte del piano ammezzato) e intestato a [REDACTED] con sede in Torregrotta C.F. [REDACTED] Foglio 2 mappale 2693 subalterno 4, categoria D/8, posto al piano T-1A, - rendita: €23.292,00. Coerenze: Nord part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta Est part. 2693 sub 4 particella stessa ditta

Sud part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta
Ovest part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta.

Note: In progetto destinato a zona produzione e uffici.

Valutazione Lotto 4

Destinazione sup. reale lorda	Valore reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali deposito, wc, montacarichi	444,53	1	444,53
Piano ammezzato	152,96	1	152,96
1/5 Ingresso principale	18,45	0,50	9,22
Vano scala, ascensore	16,24	0,50	8,12
Area parcheggi	60,00	0,20	12,00
Terreno libero di pertinenza	289,56	0,20	57,91
	981,74 mq.		Totale sup. comm. 684,74

Valore vendita Lotto 4

Superficie lorda commerciale 684,74 mq. x 500,00 €/mq. = 342.370,00€ Si detrae una percentuale dello 0,5% per lavori di realizzazione della scala interna di collegamento l'importo finale risulta 340.658,15 €arrotondato ad **340.658,00 €**

Valore locazione Lotto 4

Superficie lorda commerciale 684,74 mq. x 2,60 €/mq. = **1.780,32 €per mese.**

In conclusione:

LOTTO 4

Unità immobiliare a destinazione deposito posto al piano terra e ammezzato di una struttura a destinazione artigianale-commerciale, sito in Torregrotta (ME), Viale Europa, 92. Individuata catastalmente al foglio 2 del Comune di Torregrotta, part. 2693 sub 4, categoria D/8.

Superficie lorda di pavimento mq. 597,49 circa, più accessori e pertinenze per un totale di 981,74 mq..

Prezzo base d'asta €340.658,00.



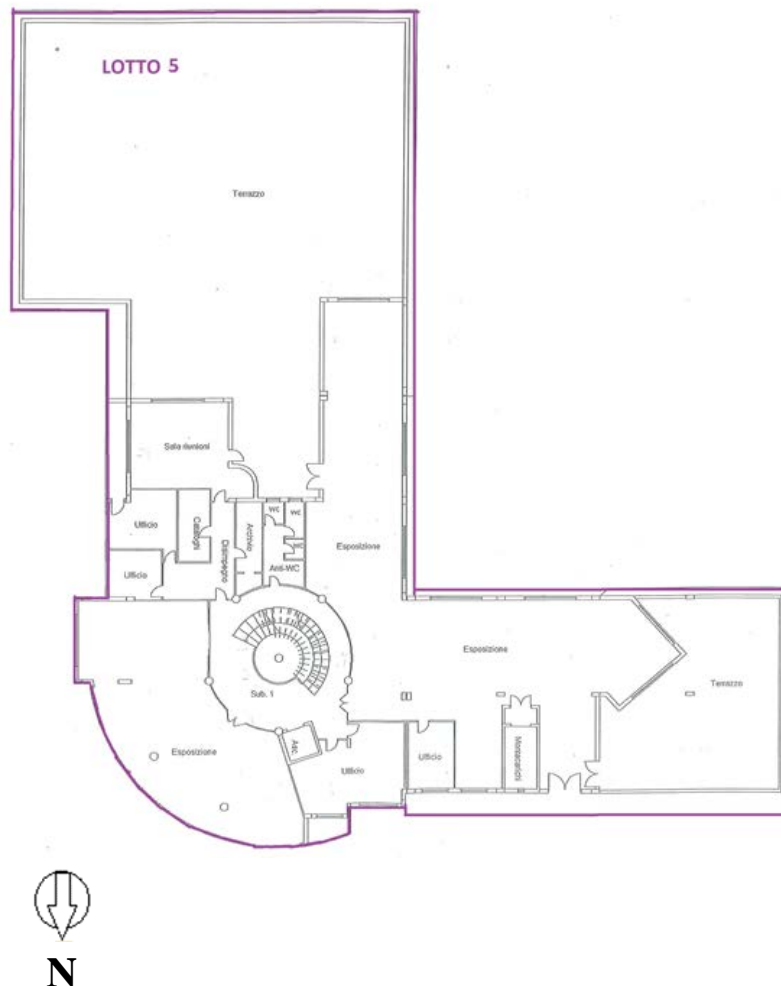


Foto 4 - Interni



5° UNITA' EDILIZIA – 5° LOTTO

PIANO PRIMO



PIANO PRIMO

In questo piano vi sono ampie sale adibite a zone esposizione, uffici dirigenziali, archivi, sale riunioni, servizi igienici. Insistono al piano due ampie terrazze praticabili che si affacciano verso sud e verso ovest. E' possibile arrivare al piano attraverso la scala, l'ascensore, il montacarichi.

Parcheggi: $SLP/100 = 960,45/100 = 9,60$, n°10 parcheggi assegnati da n° 1 al n° 10 di circa 10 mq. l'uno.

Terreno libero di pertinenza $(960,45 / 4.944,76) \times 100 = 19,42\%$ pari a 465,50 mq. (mq. 2.397,00 x 19,42%).



Identificato al catasto fabbricati del Comune di Torregrotta (prov. di Messina) e intestato
 con sede in Torregrotta C.F.

(All. 1-2):

Foglio 2 mappale 2693 **subalterno 5**, categoria D/8, posto al piano 1, - rendita: €13.896,00.

Coerenze: Nord part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta

Est part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta

Sud part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta

Ovest part. 2693 sub 1 terreno stessa ditta

Note: In progetto destinato a zona esposizione, archivio, sala riunioni e uffici.

Valutazione Lotto 5

Destinazione sup. reale lorda	Valore reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali esposizione, uffici, montacarichi	960,45	1	960,45
Terrazza praticabile	959,31	0,15	143,90
1/5 Ingresso principale	18,45	0,50	9,22
Vano scala, ascensore	32,49	0,50	16,24
Area parcheggi	100	0,20	20,00
Terreno libero di pertinenza	465,50	0,20	93,10
	2.536,20 mq.		Totale sup. comm. 1.242,91 mq

Valore vendita Lotto 5

Superficie lorda commerciale 1.242,91 mq. x 500,00 €/mq. = **621.455,00€**

Valore locazione Lotto 5

Superficie lorda commerciale 1.242,91 mq. x 2,60 €/mq. = **3.231,56 €per mese.**

In conclusione:

LOTTO 4

Unità immobiliare a destinazione deposito posto al piano primo di una struttura a destinazione artigianale-commerciale, sito in Torregrotta (ME), Viale Europa, 92. Individuata catastalmente al foglio 2 del Comune di Torregrotta, part. 2693 sub 5, categoria D/8.

Superficie lorda di pavimento mq. 960,45 circa, più accessori e pertinenze per un totale di 2.536,20 mq..

Prezzo base d'asta €621.455,00.

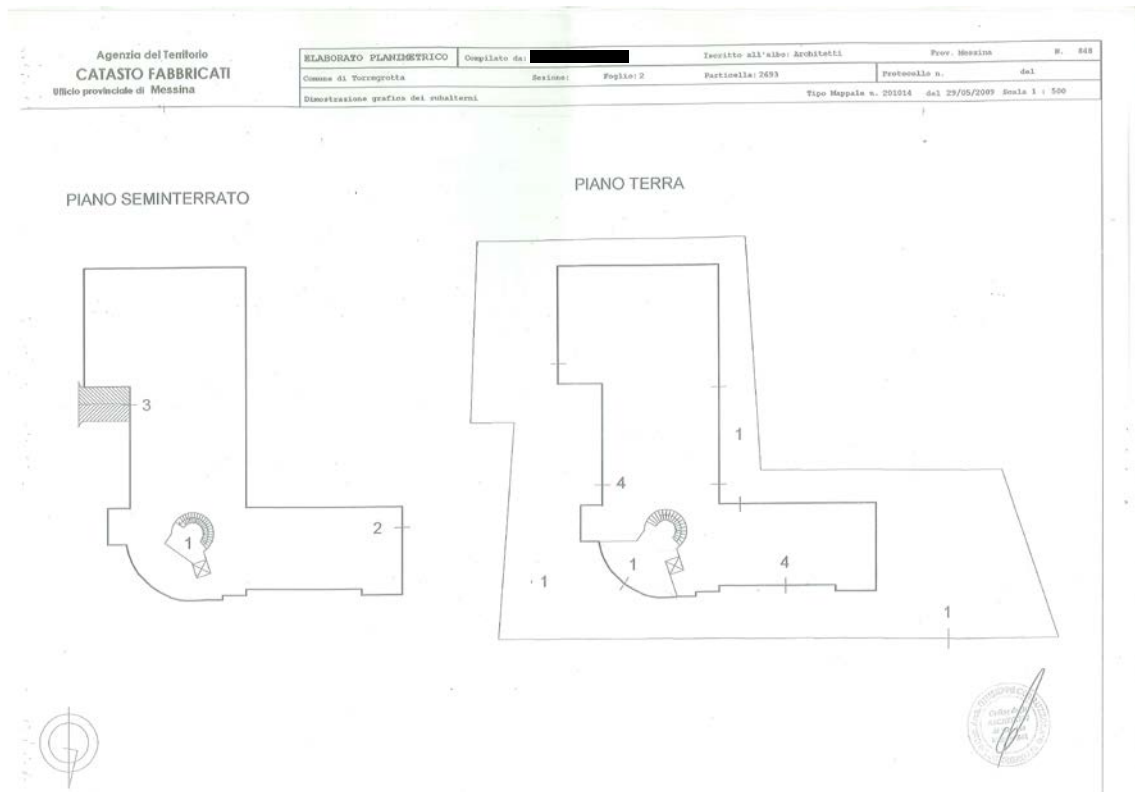




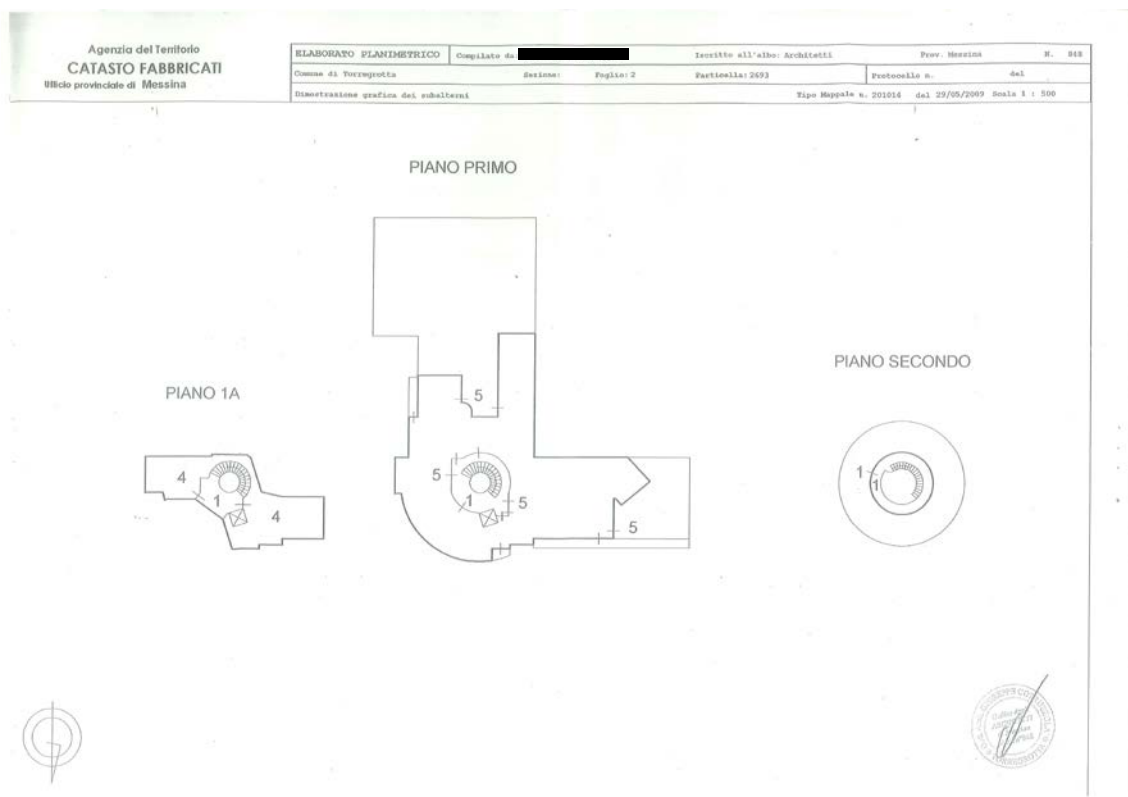
Foto 5 – In alto le terrazze, in basso l'interno



Concordato Preventivo N. 6/17 Studio di fattibilità per la suddivisione in singoli lotti



Planimetria catastale con la definizione dei subalterni catastali e l'individuazione dei confini del sub. 1



Planimetria catastale con la definizione dei subalterni catastali

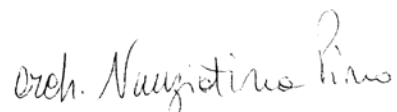
Giudice: Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano
 Commissario Giudiziale: Avv. Attilio De Gregorio
 Liquidatore Giudiziale: Dott. Gaetano Panzera
 Perito: Arch. Nunziatina Pino
 23 di 24

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, in base a quanto sopra e certa di avere assolto nel migliore dei modi l'incarico affidatomi, manifestando fin d'ora la mia assoluta disponibilità per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione, sentitamente ossequio e rassegna la presente.

In fede.

Messina, 30 maggio 2023

La professionista CTU
Dott. Arch. Nunziatina Pino



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **25/04/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/04/2023

Dati identificativi: Comune di **TORREGROTTA (L271) (ME)**

Foglio **2** Particella **2693** Subalterno **1**

Indirizzo: VIALE EUROPA n. SNC Piano S1-T - 1-2

Ultimo atto di aggiornamento: COSTITUZIONE del 15/06/2009 Pratica n. ME0214860 in atti dal 15/06/2009 COSTITUZIONE (n. 2157.1/2009)

> **Dati identificativi**

Comune di **TORREGROTTA (L271) (ME)**

Foglio **2** Particella **2693** Subalterno **1**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

COSTITUZIONE del 15/06/2009 Pratica n. ME0214860 in atti dal 15/06/2009 COSTITUZIONE (n. 2157.1/2009)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TORREGROTTA (L271) (ME)**

Foglio **2** Particella **2693**

> **Indirizzo**

VIALE EUROPA n. SNC Piano S1-T - 1-2

COSTITUZIONE del 15/06/2009 Pratica n. ME0214860 in atti dal 15/06/2009 COSTITUZIONE (n. 2157.1/2009)

> **Dati di classamento**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

COSTITUZIONE del 15/06/2009 Pratica n. ME0214860 in atti dal 15/06/2009 COSTITUZIONE (n. 2157.1/2009)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

