

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA – SEZIONE FALLIMENTARE****FALLIMENTO DELLA “BELLINI COSTRUZIONI S.r.l.”****Sentenza:** n°159 del 2.12.2010**Giudice Delegato:** Dott. GIOVANNI CARIOLO**Curatore:** Avv. SILVANA TROVATO**UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN PATERNÒ (CT), Via Pietro Nenni 5****STIMA DEL VALORE ATTUALE****RELAZIONE DEL CTU****1) PREMESSE**

Lo scrivente Dott. Ing. Giancarlo Messina, con studio in Catania, Via Gustavo Vagliasindi 38, è stato incaricato dall'Avv. Silvana Trovato, Curatore del fallimento in oggetto, di stimare i beni immobili di proprietà della società fallita siti in Paternò (CT) via Pietro Nenni 5, individuati al N.C.E.U. di Paternò al Foglio 50 particella 538 subalterni 66, 67, 105.

**2) IMMOBILI OGGETTO DELLA CONSULENZA****2.1 – Descrizione generale**

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un complesso edilizio di recente costruzione ricadente nella zona “Ardizzone” del comune di Paternò. Tale zona, limitrofa alla zona centrale e da questa separata dal Corso del Popolo, si è sviluppata a seguito dell'attuazione dei piani di zona che hanno assegnato a numerose cooperative edilizie le aree per la costruzione di alloggi; nel contempo il comune ha qui trasferito i suoi uffici e realizzato nuovi servizi, attrezzature e le infrastrutture. Pertanto la costruzione del nuovo quartiere, avviata circa trent'anni fa, oggi può dirsi pressoché ultimata e perfettamente



saldata al tessuto cittadino.

Il complesso edilizio in cui si trovano le unità immobiliari della società fallita è costituito da due edifici speculari. La costruzione è stata avviata dalla Cooperativa edilizia "Rinascita di Paternò" che ebbe in concessione il lotto di mq 5.386. Detta cooperativa - a seguito del rilascio della concessione edilizia n.6 del 18.3.92 n.137/90 e succ. var. n.156 del 19.11.96 e n.99 del 71/98 - ha realizzato sul lotto le due palazzine, entrambe costituite da piano terra destinato a botteghe, ulteriori cinque elevazioni f.t. per appartamenti ed un piano interrato con box garage. L'intera costruzione è stata dichiarata ultimata in data 10 giugno 1998.

Le costruzioni sono ritirate dalla strada, verso cui prospettano con la recinzione e, per la palazzina in cui si trovano le unità in argomento due distinti accessi:

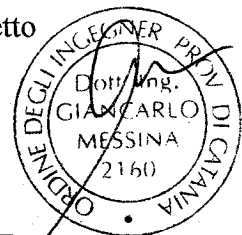
- carrabile al civico 3 che, mediante comoda rampa a cielo aperto, immette alla corsia del piano interrato dove si trovano i box auto;
- pedonale al civico 5 che immette - mediante comoda scala e idonea rampa per disabili - nel cortile comune, a sua volta caratterizzato da un giardinetto ben tenuto e dai portici laterali.

## 2.2 - Dati catastali - Confini - Provenienza

Gli immobili di cui trattasi sono individuati al NCEU di Paternò al Fg. 50 part.538, rispettivamente:

- sub 66, cat. C/6, classe 3, cons. mq 9 (cantina);
- sub 67, cat. C/6, classe 3, cons. mq 28 (garage);
- sub 105, cat. A/10, classe U, cons. 9 vani (ufficio).

Le unità immobiliari anzidette fanno parte della palazzina cui si accede



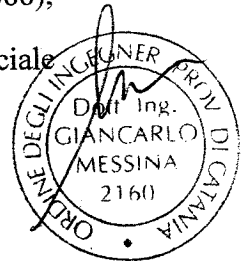
dalle scale "A" e "B" e rispettivamente confinano:

- cantina sub 66: a nord con garage sub 65 di altra ditta, ad est con corsia di manovra, a sud con garage sub 67 di proprietà della stessa società fallita, ad ovest con cavedio di aerazione;
- garage sub 67: a nord con cantina sub 66 di proprietà della stessa società fallita, ad est con corsia di manovra, a sud con terrapieno, ad ovest con cavedio di aerazione;
- ufficio sub 105: a nord in parte con l'androne della scala B ed in parte con portico condominiale; ad est in parte con portico condominiale in parte con l'androne della scala A; a sud in parte con area su corsia di accesso ai garage ed in parte con giardino condominiale; ad ovest con giardino condominiale.

Gli immobili per come sopra descritti sono stati acquistati con atto di compravendita rogato dal Notaio Adele Giunta di Paternò del 20.01.2000 (rep. 49560 – racc. 3246) reg. a Catania il 19.02.2000 al n.1201 dalla "Sambataro Costruzioni S.r.l." da potere della Società "Rinascita di Paternò Società Cooperativa a r.l.". Successivamente, in data **13.10.2009** (giusto verbale assembleare ricevuto dal notaio Michele Cali, rep. n.52171 reg.to al n.22888), la Sambataro Costruzioni S.r.l. ha modificato la propria denominazione sociale in "Bellini Costruzioni S.r.l.".

### **2.3 – Caratteristiche costruttive e finiture Stato di conservazione e manutenzione**

L'intera costruzione ha strutture portanti costituite da telai in cemento armato ordinario ed orizzontamenti in latero cemento. Le tamponature perimetrali sono a cassa vuota. I prospetti sono finiti parte con blocchetti di laterizio a vista ed in parte (logge, porzioni in ritiro) con intonaco civile. Le coperture sono a lastrico solare. Le zone pedonali esterne hanno



pavimentazione in pietrine di cemento, mentre i percorsi carrabili sono in conglomerato bituminoso all'esterno ed in mattonelle di cemento all'interno.

### **2.3.1) sub 105 (ufficio)**

Il sub 105 ha una altezza utile interna di ml 3,95, in atto ridotta a ml 3,30 per la presenza del controsoffitto (del tipo a ispezionabile a quadrotti su telaietti a vista). Il controsoffitto ingloba specifici apparecchi illuminanti a luce diffusa. La pavimentazione è costituita da grès porcellanato formato 40x40 (effetto granito lucido) posato in diagonale con battiscopa dello stesso tipo. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato completi vetrocamera; tutte le aperture sono dotate di grata fissa in ferro o cancelletto. Le pareti ed i soffitti sono finiti con intonaco civile e tinteggiatura a ducotone. Alcuni ambienti presentano cornice sommitale in gesso scalettato.

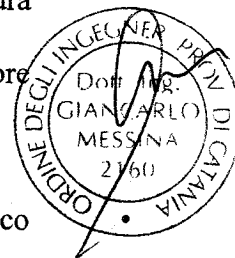
Le porte sono in legno del tipo tamburato con telaio fisso e perimetrale dell'anta in faggio con pannellatura in melamminico colorato verde.

I servizi igienici hanno pavimentazione e rivestimento in monocottura ceramica e sanitari tipo Cesame Sintesi con rubinetteria del tipo a miscelatore monocomando.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, telefonico, idrico sanitario di adduzione e scarico, illuminazione di emergenza, allarme; nei singoli ambienti sono installati singoli climatizzatori a pompa di calore. Tutti gli impianti sono sottotraccia.

Nella zona di ingresso è presente una reception disegnata contestualmente alle finiture interne. La distribuzione interna coincide con quanto documentato dalla planimetria catastale.

In generale l'immobile si presenta in buono stato di conservazione, con



finiture di buona qualità; in atto abbisogna solo di un intervento di manutenzione ordinaria (pulizia generale, parte di pitturazione, controllo e revisione impianti).

Vanno evidenziate la significativa altezza interna (ml 3,95) che consente attività lavorative anche con presenza di pubblico, l'apertura sul portico condominiale con piena indipendenza dai vani scala condominiali ed una buona organizzazione degli spazi interni idonea per usi diversi.

### **2.3.2) sub 67 (garage)**

Il box sub 67 ha conveniente dimensione per il parcheggio di due automobili (un'utilitaria ed una media cilindrata). Presenta altezza utile interna pari a ml 2,70 circa. È il primo garage della corsia appena dopo l'ingresso dalla rampa e pertanto in buona posizione per l'aerazione e, nelle ore diurne, per la disponibilità di illuminazione naturale. La pavimentazione è in mattonelle di cemento pressato (stesso tipo della corsia). Pareti e soffitto sono finite con intonaco civile. Il box è chiuso da una saracinesca avvolgibile in lamiera di ferro zincata motorizzata. Una finestra in ferro e vetro si apre sul cavedio di aerazione perimetrale.

### **2.3.3) sub 66 (cantina)**

L'unità sub 66 è catastalmente individuata come box auto (C6) ma per l'esigua dimensione pari a mq 9, di fatto, è una cantina, al più utilizzabile per il parcheggio di due motocicli. Vi si accede mediante portoncino in lamiera di ferro verniciata. Le altre dotazioni e finiture sono del tutto identiche a quelle del sub 67.

