

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**

Sez. Fallimentare - G. D.: Dott. **G. FICHERA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO DELLA UNISTAR S.P.A.

**1 - PREMESSA**

Con il provvedimento del 25.07.2013, l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. G. Fichera nominava consulente il sottoscritto dott. ing. Giuseppe Paparo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n.3059 nonché a quello dei Consulenti tecnici del Tribunale di Catania al n. 83/P, e gli assegnava l'incarico di procedere alla stima degli immobili aziendali della società Unistar S.P.A. inclusi nella domanda di concordato preventivo, siti in:

- A) **Comune di Catania, località Stradale Primosole, S.S. 114, al civ. n.37;**
- B) **Comune di Messina, località Tremestieri, S.S. 114 al km 5+800;**
- C) **Comune di Siracusa, via per Florida, c.da Tre Pizzi, S.S. 124 Siracusana, al civ. n.20;**
- D) **Comune di Ragusa, contrada Fallira, zona industriale s.n..**

Il suddetto provvedimento gli veniva comunicato dall'avv. prof. Aurelio Mirone, Commissario Giudiziale della procedura in epigrafe.

Il sottoscritto in data 11.09.2013, assistito da proprio collaboratore di fiducia nella persona del geom. Luca Martino Munforte, in presenza di delegato dal commissario giudiziale procedeva ad ispezionare gli immobili siti in:

**A) Catania, località stradale Primosole, S.S. 114, al civico n.37, e precisamente:**

- A1) Immobile commerciale costituito da n.2 fabbricati, di cui uno adibito ad uffici, ricambi, salone esposizione, vendita e consegna autovetture e l'altro

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

adibito a officina, censiti al foglio 48, part.IIa 583, sub.3, entrambi di categoria D/8;

A2) Bottega censita al foglio 48, part.IIa 583, sub. 4, categoria C/1, classe 1;

A3) Bottega censita al foglio 48, part.IIa 583, sub. 5, categoria C/1, classe 1;

A4) Bottega censita al foglio 48, part.IIa 583, sub. 6, categoria C/1, classe 1;

A5) Terreno censito al foglio 48 part.IIe 2454 di 8087 mq e 2457 di 2014 mq, entrambe di qualità seminativo, classe 2, di estensione complessiva pari a 10'101 mq.

Durante il suddetto sopralluogo il sottoscritto ha effettuato il rilievo plano-altimetrico degli immobili e scattato fotografie dei luoghi.

In date successive (16.09.2013, 25.09.2013), concordate con i responsabili della Unistar SPA e con il delegato dal commissario giudiziale, ha effettuato sopralluoghi nelle sedi di Messina, Ragusa e Siracusa rilevando e fotografando lo stato dei luoghi dei seguenti immobili:

**B) Comune di Messina, località Tremestieri, S.S. 114 al km 5+800:**

**B1)** Attività commerciale, adibita a salone esposizione, vendita e consegna autovetture, censita al foglio 152 part.IIa 388 sub. 15, categoria D/8, piano terra, intestata Unistar;

**B2)** Autorimessa, censita al foglio 152 part.IIa 388 sub. 17, categoria C/6, classe 8, intestata Unistar;

**B3)** Attività commerciale, adibita a uffici, salone esposizione, vendita e consegna autovetture, censita al foglio 152 part.IIa 388 sub. 9, categoria C1, piano terra, intestata Leasint SPA.

**C) Comune di Siracusa, via per Florida, c.da Tre Pizzi, S.S. 124 Siracusana, al civ. n.20:** Immobile commerciale costituito da un fabbricato adibito ad uffici,

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

ricambi, salone esposizione, vendita, consegna autovetture e officina, censiti al foglio 55, part.IIa 18, categoria D/8, intestato a Unicredit Leasing SPA.

**D) Comune di Ragusa, contrada Fallira, zona industriale s.n.:** Immobile commerciale in corso di costruzione, censito al foglio 143/A, part.IIa 667, sub. 6, categoria F/3, intestato a Unistar SPA.

In data successiva ha effettuato l'esame dei documenti esistenti presso gli uffici della società, di cui ha avuto parte in copia, e ricerche presso l'UTC di Catania e presso l'ufficio catastale.

La stima degli immobili ha tenuto conto, oltre che delle suddette indagini e dei sopralluoghi, anche della consulenza tecnica di parte, redatta dal dott. ing. Mario Nicola Russo.

-----  
**2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SITI IN CATANIA, LOCALITÀ STRADALE PRIMOSOLE, S.S. 114 N.37**

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nella zona sud del territorio del Comune di Catania e precisamente nella parte est della "zona industriale" con accesso dalla S.S. 114; sono facilmente raggiungibili dal Viale Presidente Kennedy (zona Playa), dalla via San Giuseppe La Rena, dall'autostrada Catania-Siracusa attraverso le uscite "zona industriale nord" ed "zona industriale sud".

L'intero complesso confina ad Ovest con la S.S.114 (Statale Primosole), a Sud, ad Est e a Nord con lotti di altre ditte.

La struttura portante dei due edifici è costituita da una intelaiatura di travi e pilastri in calcestruzzo armato ed in calcestruzzo armato precompresso. Gli elementi di chiusura orizzontale sono costituiti da solai in laterocemento ed in calcestruzzo armato precompresso (copertura - travi Y). Gli elementi perimetrali di chiu-

## **Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

sura verticale sono costituiti sia da opere murarie che da ampie vetrate; queste ultime rendono le aree espositive ampiamente luminose. Le superfici esterne sono rivestite con intonaco civile per esterni e con pareti ventilate vetrate.

Tutti gli immobili si presentano in buono stato di conservazione e non presentano particolari segni di degrado.

Le pareti interne sono intonacate con intonaco civile per interni, in ottimo stato di conservazione, e tinteggiate con pittura per interni. Gli ambienti sono ottimamente illuminati. I pavimenti sono in ottime condizioni e di ottima qualità. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica maiolicata di buona qualità ed i sanitari si presentano in buono stato di conservazione. L'impianto elettrico è perfettamente funzionante ed è a norma di legge: le linee di distribuzione elettrica (i cavi elettrici) e i frutti appaiono adeguati alle vigenti normative in materia di sicurezza sugli impianti. L'impianto idrico-sanitario è perfettamente funzionante. Il quadro elettrico generale è composto da un interruttore magnetotermico differenziale (salvavita). Il locale esposizione, gli uffici e le botteghe sono dotati di impianto di climatizzazione ed antincendio di tipo attivo con manichette.

E' presente una cabina elettrica di trasformazione ed un gruppo elettrogeno in grado di soddisfare le esigenze della struttura in caso di mancanza di erogazione di energia elettrica.

### **2.1 - REGOLARITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI SITI IN CATANIA, LOCALITÀ STRADALE PRIMOSOLE, S.S. 114**

L'intero corpo di fabbrica è stato autorizzato e realizzato a seguito dei seguenti provvedimenti:

- originaria licenza edilizia del 22.08.1966 n.1448;
- variante del 18.12.1968 n.891;

## **Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

- autorizzazione di abitabilità del 01.03.1969;
- autorizzazione n. 956 del 21.12.2000;
- autorizzazione n. 733 del 24.09.2002;
- ristrutturazione e modifiche interne autorizzate con provvedimento n.339/05 del 29.06.2005;
- comunicazione con relazione asseverata e relativi versamenti di legge ai sensi della L.R. n.4/2003 del 07.03.2006 prot. n.50941 per la realizzazione di una tettoia di complessivi 153,20 m<sup>2</sup>;
- autorizzazione n.186/07 del 24.04.2007 per modifiche interne ed accorpamento da tre a due botteghe ubicate al piano terra.

### **2.2 - DATI CATASTALI E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI SITI IN CATANIA, LOCALITÀ STRADALE PRIMOSOLE, S.S. 114**

**A1) Catania, Stradale Primosole, piano T-1, foglio 48, part.IIa 583, sub.3, categ. D/8, rendita € 24.104,00, intestati alla società Unistar S.p.A., con sede in Catania, cod. fisc. 03616500876:** immobile commerciale costituito da n.2 fabbricati, di cui uno adibito ad uffici, ricambi, salone esposizione, vendita e consegna autovetture e l'altro adibito a officina.

Il corpo di fabbrica prospiciente la strada statale Primosole, adibito a uffici, ricambi, salone esposizione e vendita, consegna autovetture, è costituito da due elevazioni fuori terra, mentre il corpo di fabbrica adibito ad officina, posto nella zona retrostante, non è prospiciente la strada statale Primosole ed è costituito da una sola elevazione fuori terra.

Entrambi i fabbricati hanno accesso dalla strada statale Primosole.

Al piano terra sono situati un ampio locale adibito ad esposizione e vendita, gli uffici, l'archivio, il magazzino ricambi e i servizi igienici.

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

Al piano primo sono situati due saloni per esposizione e vendita, gli uffici direzionali e una sala riunioni, l'alloggio custode (composto da due vani e servizi), servizi igienici. Le pareti divisorie della zona esposizione e degli uffici direzionali sono costituiti da pareti in alluminio, ABS e doppio vetro, di ottima qualità.

I due piani sono collegati tra loro da scale interne e da un ascensore. Il collegamento esterno tra il piano terra e primo piano è costituito da una rampa carrabile esterna.

Il capannone, adibito ad officina meccanica, è costituito da un unico grande spazio, da una zona uffici e da servizi igienici.

Retrostante agli immobili è annesso agli stessi un parcheggio esterno recintato ed inglobato con terreno confinante della stessa confinante.

**A2) Catania, Stradale Primosole sn, piano T, foglio 48, part.IIa 583, sub.4-5, categ. C/1, classe 1, consistenza 208 mq, rendita € 3.448,28, intestati alla società Unistar S.p.A., con sede in Catania, cod. fisc. 03616500876:**

bottega ubicata al piano terra. L'immobile in catasto risulta difforme dallo stato dei luoghi, in quanto il sub. 4 è stato accorpato ad una parte del sub. 5, come meglio rappresentato nell'allegato grafico.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è in regola in base all'autorizzazione n.186/07 del 24.04.2007, richiesta ed ottenuta per modifiche interne ed accorpamento da tre a due botteghe ubicate al piano terra.

*E' necessaria la regolarizzazione catastale per l'avvenuto accorpamento.*

L'immobile è sito al piano terra del corpo di fabbrica prospiciente la strada statale Primosole, è costituito da un ampio spazio principale (adibito ad esposizione e vendita autovetture), da un retrobottega-ufficio e da servizi igienici. Al suddetto immobile si accede direttamente dal prospetto principale. Allo stato attuale l'im-

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

mobile è collegato dall'interno agli altri immobili del piano terra da porte.

**A3) Catania, Stradale Primosole sn, piano T, foglio 48, part.IIa 583, sub.5-6, categ. C/1, classe 1, consistenza 126 mq, rendita € 2.088,86, intestati alla società Unistar S.p.A., con sede in Catania, cod. fisc. 03616500876:**

bottega ubicata al piano terra. L'immobile in catasto risulta difforme dallo stato dei luoghi, in quanto il sub. 6 è stato accorpato ad una parte del sub. 5, come meglio rappresentato nell'allegato grafico.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è in regola in base all'autorizzazione n.186/07 del 24.04.2007, richiesta ed ottenuta per modifiche interne ed accorpamento da tre a due botteghe ubicate al piano terra.

*E' necessaria la regolarizzazione catastale per l'avvenuto accorpamento.*

L'immobile è sito al piano terra del corpo di fabbrica prospiciente la strada statale Primosole, è costituito da un ampio spazio principale (adibito ad esposizione e vendita autovetture), da un retrobottega-ufficio e da servizi igienici. Al suddetto immobile si accede direttamente dal prospetto principale. Allo stato attuale l'immobile è collegato dall'interno agli altri immobili del piano terra da porte.

**A4) Terreno in Catania, Stradale Primosole, foglio 48, part.IIa 2454, qualità seminativo, classe 2, consistenza 8.087 mq, reddito dominicale € 45,94, intestati alla società Unistar S.p.A., con sede in Catania, cod. fisc. 03616500876**

Il terreno è asfaltato, è adibito a parcheggio, è recintato con muri in calcestruzzo armato di altezza pari a circa un metro, sormontati da ringhiere in acciaio pressofuso. La divisione sui luoghi non corrisponde alla divisione catastale

**A5) Terreno in Catania, Stradale Primosole, foglio 48, part.IIa 2457, qualità seminativo, classe 2, consistenza 2.014 mq, reddito dominicale € 11,44,**

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

**intestati alla società Unistar S.p.A., con sede in Catania, cod. fisc. 03616500876.**

Il terreno è asfaltato, è adibito a parcheggio, è recintato con muri in calcestruzzo armato di altezza pari a circa un metro, sormontati da ringhiere in acciaio pressofuso. La divisione sui luoghi non corrisponde alla divisione catastale.

-----  
**3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SITI IN MESSINA, LOCALITÀ TREMESTIERI, S.S. 114 KM 5+800**

L'immobile oggetto di stima rientra nella maggiore consistenza di un edificio di quattro elevazioni fuori terra sito in Messina località Tremestieri, con accesso dalla S.S. 114, ed è costituito da tre unità immobiliari: due poste al piano terra e una posta al piano primo. L'intero complesso, circondato da strade di pertinenza, confina ad Ovest con la S.S.114, a Sud, ad Est e a Nord con lotti di altre ditte.

Due unità, di cui una intestata a Unistar SPA (sub. 15) e l'altra intestata a Leasint SPA (sub. 9), sono ubicate al piano terra; la terza, intestata Unistar SPA (sub. 17), è sita al piano primo.

L'intero complesso è costituito da due corpi di fabbrica giuntati, la cui struttura portante è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in calcestruzzo armato. Gli orizzontamenti sono costituiti da solai in calcestruzzo armato precompresso. Gli elementi perimetrali di chiusura sono costituiti da opere murarie e da vetrate. Le superfici esterne sono rivestite con intonaco civile per esterni e con pareti vetrate.

Gli immobili del piano terra sono in buono stato di conservazione, ad eccezione di infiltrazioni presenti sul controsoffitto in corrispondenza del giunto tecnico. L'autorimessa del primo piano è aperta su tre lati e ad essa si accede tramite una



## **Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

rampa esterna carrabile posta sul lato est.

Le pareti interne sono intonacate con intonaco civile per interni, in ottimo stato di conservazione, e tinteggiate con pittura per interni. Gli ambienti sono ottimamente illuminati. I pavimenti sono in ottime condizioni e di ottima qualità. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica maiolicata di buona qualità ed i sanitari si presentano in buono stato di conservazione. L'impianto elettrico è perfettamente funzionante ed è a norma di legge: le linee di distribuzione elettrica (i cavi elettrici) e i frutti appaiono adeguati alle vigenti normative in materia di sicurezza sugli impianti. L'impianto idrico-sanitario è perfettamente funzionante. Gli immobili del piano terra sono dotati di impianto di climatizzazione.

### **3.1 - REGOLARITÀ URBANISTICA DELL'IMMOBILE SITO IN MESSINA, LOCALITÀ TREMESTIERI, S.S. 114 AL KM 5+800**

L'intero fabbricato è stato autorizzato, realizzato e non ancora completamente ultimato a seguito dei seguenti provvedimenti:

- originaria licenza edilizia del 03.01.1997 n.13743;
- concessione edilizia a completamento del 08.09.2005 n.154;
- varianti n. 7/2007-154/2005bis del 29.01.2007;
- concessione edilizia n. 152/2008 del 19.12.2008;
- agibilità parziale (relativa agli immobili oggetto di stima) del 31.12.2008 prot. 1/4840 fasc. 2478/8

### **3.2 - DATI CATASTALI E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE SITO IN MESSINA, LOCALITÀ TREMESTIERI, S.S. 114 AL KM 5+800**

**B1) Messina, Strada Statale 114 sn, piano T, foglio 152, part.IIa 388, sub. 15 categ. D/8, rendita € 12.276,00, intestato alla società Unistar S.p.A., con sede in Catania, cod. fisc. 03616500876: immobile commerciale costituito**

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

da un ampio salone esposizione e servizi igienici. Attualmente l'immobile è accorpato all'adiacente salone esposizione censito in catasto al foglio 152 part. 388 sub. 9 di proprietà Leasint SPA, dal quale, in caso di vendita disgiunta, può essere facilmente diviso con la realizzazione di una parete.

Il salone esposizione è ubicato sul retro dell'intero fabbricato ed ha accesso dal lato sud, dalla traversa privata di pertinenza dell'intero stabile; è collegato agli altri piani dello stabile (anche al locale autorimessa) attraverso una scala condominiale e un vano ascensore, attualmente privo di impianto.

**B2) Messina, Strada Statale 114 sn, piano 1, foglio 152, part.IIa 388, sub. 17, categ. C/6, classe 8, consistenza 641,00 mq, rendita € 1.423,51, intestato alla società Unistar S.p.A., con sede in Catania, cod. fisc.**

**03616500876**: autorimessa posta al piano primo, con accesso carrabile da una rampa esterna e accesso pedonale dalla scala condominiale interna. L'immobile è un locale aperto, senza pareti perimetrali ad eccezione del muro di confine lato ovest, posto in corrispondenza del giunto tecnico, e dei parapetti sugli altri lati. In corrispondenza del vano scala è presente un piccolo ripostiglio.

**B3) Messina, Strada Statale 114 sn, piano T, foglio 152, part.IIa 388, sub. 9 categ. C/1, classe 8, consistenza 780,00 mq, rendita € 20.866,92, intestato alla società Leasint S.p.A., con sede in Milano, cod. fisc.**

**01682080153**: immobile commerciale costituito da un ampio salone esposizione, uffici e servizi igienici. Attualmente l'immobile è accorpato all'adiacente salone esposizione censito in catasto al foglio 152 part. 388 sub. 15 di proprietà Unistar SPA, dal quale, in caso di vendita disgiunta, può essere facilmente diviso con la realizzazione di una parete.

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

Il salone esposizione è prospiciente la strada statale 114, da cui ha accesso; è collegato agli altri piani dello stabile attraverso una vano scala condominiale, il cui accesso è attualmente murato.

-----

**4 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SITI IN SIRACUSA, VIA PER FLORIDIA, C.DA TRE PIZZI, S.S. 124 SIRACUSANA N.20**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella periferia ovest della città di Siracusa con accesso dalla S.S. 124 Siracusana; è facilmente raggiungibile dallo svincolo autostradale "Siracusa Sud" dell'autostrada Catania-Siracusa (A18), da cui dista circa 2 km.

L'intero complesso confina a nord con la S.P. 77, a sud con la S.S.124, ad ovest e a est con lotti di altre ditte.

La struttura portante dell'edificio è costituita da una intelaiatura di travi e pilastri in calcestruzzo armato ed in calcestruzzo armato precompresso. Gli elementi di chiusura orizzontale sono costituiti da solai in laterocemento ed in calcestruzzo armato precompresso (copertura - travi Y). Gli elementi perimetrali di chiusura verticale sono costituiti sia da opere murarie che da ampie vetrate; queste ultime rendono le aree espositive ampiamente luminose. Le superfici esterne sono rivestite con intonaco civile per esterni e con pareti ventilate vetrate.

Tutti gli immobili si presentano in buono stato di conservazione e non presentano particolari segni di degrado, ad eccezione di qualche infiltrazione nella zona officina e sulla parete interna della zona esposizione del piano rialzato.

Le pareti interne sono intonacate con intonaco civile per interni, in ottimo stato di conservazione, e tinteggiate con pittura per interni. Gli ambienti sono ottimamente illuminati, ad eccezione del piano seminterrato meno luminoso. I pavimenti

## **Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

sono in ottime condizioni e di ottima qualità. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica maiolicata di buona qualità ed i sanitari si presentano in buono stato di conservazione. L'impianto elettrico è perfettamente funzionante ed è a norma di legge: le linee di distribuzione elettrica (i cavi elettrici) e i frutti appaiono adeguati alle vigenti normative in materia di sicurezza sugli impianti. L'impianto idrico-sanitario è perfettamente funzionante. Il quadro elettrico generale è composto da un interruttore magnetotermico differenziale (salvavita). Il locale esposizione, gli uffici e le botteghe sono dotati di impianto di climatizzazione ed antincendio di tipo attivo con manichette.

### **4.1 - REGOLARITÀ URBANISTICA DELL'IMMOBILE SITO IN SIRACUSA, VIA PER FLORIDIA, C.DA TRE PIZZI, S.S. 124 SIRACUSANA N.20**

L'intero corpo di fabbrica è stato autorizzato e realizzato a seguito dei seguenti provvedimenti:

- originaria licenza edilizia del 16.12.1975 n.2890;
- concessione edilizia del 17.04.1982 n.538;
- concessione edilizia del 05.04.2001 n.49 per cambio di destinazione d'uso;
- autorizzazione di agibilità del 04.05.2004 prot. n.1648/04.

### **4.2 - DATI CATASTALI E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE SITO IN SIRACUSA, VIA PER FLORIDIA, C.DA TRE PIZZI, S.S. 124 SIRACUSANA N.20**

**C) Siracusa, Strada Statale 124 Siracusana sn, piano S1-1, foglio 55, part.I-la 18, categ. D/8, rendita € 28.158,24, intestato alla società Unicredit Leasing S.p.A., con sede in Bologna, cod. fisc. 03648050015:** immobile commerciale costituito da un unico corpo di fabbrica, che si sviluppa su tre elevazioni, una interrata e due fuori terra. Il piano terra è adibito ad uffici, sa

## **Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

lone esposizione, vendita e consegna autovetture, a officina e magazzino; il piano primo è adibito ad uffici; il piano seminterrato è adibito a parcheggio auto.

Al fabbricato si accede dalla S.S. 124 siracusana attraverso un ampio cortile parcheggio e tre differenti rampe: la prima che permette l'accesso ai locali del piano terra, la seconda che permette l'accesso al parcheggio del piano seminterrato, la terza che permette l'accesso al deposito del piano seminterrato.

Sul lato posteriore, prospiciente la strada provinciale 77, si trova ubicato il capannone adibito ad officina e gli uffici, con antistante un ampio piazzale, separato da una recinzione è adibito a parcheggio.

Gli uffici del primo piano sono raggiungibili attraverso una luminosa scala interna, posta nella zona sud-ovest del fabbricato.

-----

### **5 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SITI IN RAGUSA, CONTRADA FALLIRA, ZONA INDUSTRIALE S.N.**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nell'attuale periferia ovest della zona industriale della città di Ragusa con accesso dal viale 10 della zona industriale 4° Fase, facilmente raggiungibile dall'incrocio tra la S.S. 115 e la S.P. 25, dal quale dista circa un chilometro.

L'intero complesso confina a sud-ovest con la S.S. 115, a nord-est con il viale 10, a sud-est e nord-ovest con lotti di altre ditte.

La struttura portante dell'edificio è costituita da una intelaiatura di travi e pilastri in calcestruzzo armato precompresso, con copertura, costituita da travi Y e voltine, anch'essa in calcestruzzo armato precompresso.

Il fabbricato, attiguo e giuntato strutturalmente ad uno di maggiore estensio-

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

ne, è ancora in corso di costruzione ed attualmente è adibito a ricovero di vecchie autovetture.

Il pavimento è costituito dalla platea di fondazione, le pareti perimetrali sono inesistenti.

**5.1 - REGOLARITÀ URBANISTICA DELL'IMMOBILE SITO RAGUSA, CONTRADA FALLIRA, ZONA INDUSTRIALE S.N.**

L'intero corpo di fabbrica, compreso quello adiacente di maggiore estensione, è stato autorizzato e realizzato a seguito dei seguenti provvedimenti:

- concessione edilizia del 25.10.2004 intestata a Euomotor srl.

**5.2 - DATI CATASTALI E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE SITO IN RAGUSA, CONTRADA FALLIRA, ZONA INDUSTRIALE S.N.**

**D) Ragusa, contrada Fallira, zona industriale s.n, piano terra, foglio 143/A, part.IIa 667, sub. 6, categoria F/3, intestato alla società Unistar SPA, con sede in Catania, cod. fisc. 03616500876:** in progetto trattasi di immobile commerciale costituito da un unico corpo di fabbrica, che si sviluppa su una elevazione fuori terra.

Al lotto del costruendo fabbricato è possibile accedere sia dal viale 10 della zona industriale 4°, sia dalla strada consortile ASI parallela alla SP 25, perpendicolare al viale 10. Il terreno attiguo al fabbricato risulta sterrato.

-----

**6 - VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI**

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie (v. alleg. n.4) si evince che risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

**CATANIA, LOCALITÀ STRADALE PRIMOSOLE, S.S. 114**

- ISCRIZIONE n. 12250-4398 del 26.02.2010 di ipoteca volontaria per Euro

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

10.000.000,00 di cui Euro 5.000.000,00 per sorte capitale, nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato, Notaio Saggio Carlo del 25/02/2010 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma e contro UNISTAR SPA, sopra i seguenti immobili:

- Catania, fgl.48 part. 583 subb. 3-4-5-6;
- Catania, fgl.48 part.IIe 1900-1901-1902-2060.

**MESSINA, LOCALITÀ TREMESTIERI, S.S. 114 AL KM 5+800**

- ISCRIZIONE n. 39605-11559 del 03.10.2007 di ipoteca volontaria per Euro 4.000.000,00 di cui Euro 2.000.000,00 per sorte capitale, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Saggio Carlo del 26/09/2007 a favore di INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Torino e contro UNISTAR SPA, sopra i seguenti immobili:

- Messina, fgl.152 part. 388 subb. 15-17.

-----

**7 - STIMA DEGLI IMMOBILI**

Con riferimento allo specifico incarico affidato dall'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto CTU procederà alla quantificazione del valore commerciale degli immobili precedentemente descritti con riferimento agli attuali prezzi di mercato sia con il metodo analitico che con il metodo sintetico comparativo.

**Metodo analitico - (Metodo A)**

Questo metodo, detto anche di capitalizzazione dei redditi, conduce “al più probabile valore di mercato” per mezzo di costi e ricavi, attraverso i quali si giunge al reddito netto, previa attenta ricerca del “saggio di interesse”.

Stimando il canone mensile di possibile affitto dell'immobile, si perviene al reddito annuo lordo. Detraendo le spese (equiparabili al 20%) per assicurazioni,

## **Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

manutenzione, imposte, ammortamento, affitto ed inesigibilità si ottiene un reddito annuo netto. Da tale reddito annuo netto, ricercato, attraverso un'attenta analisi del mercato per fabbricati simili nella zona, il saggio medio ponderato di capitalizzazione per gli immobili, si perviene "al più probabile valore di mercato".

### Metodo sintetico-comparativo - **(Metodo B)**

Questo metodo è possibile applicarlo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobili da valutare.

Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato e su riviste specializzate nel settore ("Consulente immobiliare"), apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, viabilità ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato degli immobili, che, moltiplicato per la superficie commerciale degli stessi, conduce "al più probabile valore di mercato" (v. alleg. 3).

### **A) Catania, località stradale Primosole, S.S. 114, al civico n.37**

#### **A1) Immobile commerciale, foglio 48, part.IIa 583, sub.3.**

Poiché l'immobile presenta varie destinazioni d'uso la stima verrà effettuata differenziando le destinazioni. Nel valutare le superfici commerciali non si è tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Agenzia del Territorio, Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), riscontrando che i valori minimi indicati per l'area specifica della zona industriale di Catania, pari a 580,00 €/mq per capannoni produttivi, non sono pertinenti alla tipologia di immobile oggetto di stima. Si è pertanto tenuto conto della quotazione di mercato di immobili commerciali di pari livello, posti in zona periferica nel comune di Catania. Il valore considerato tiene conto di eventuali necessarie manutenzioni da dover eseguire e della notevole



## **Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

estensione del fabbricato che al momento ne rende difficile un eventuale vendita.

### **A1.1) Uffici-esposizione-vendita**

(Metodo A) - Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 90,00 €/mq annuo; superficie immobile: 2910 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 261.900,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 209.520,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione:  $r = 5,00\%$  (che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile: ad esempio l'estensione del fabbricato), si ottiene il valore dell'immobile: € 4.190.400,00.

(Metodo B) - Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 1.500,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 2910 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (2910 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 4.365.000,00.

### **A1.2) Magazzino**

(Metodo A) - Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 35,00 €/mq annuo; superficie lorda immobile: 300 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 10.500,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 8.400,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione:  $r=5,50\%$ , si ottiene il valore dell'immobile: € 190.909,00.

(Metodo B) - Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 600,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 300 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (300 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 180.000,00.

## **Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

### **A1.3) Officina**

(Metodo A) - Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 35,00 €/mq annuo; superficie lorda immobile: 509 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 17.815,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 14.252,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione:  $r=5,50\%$ , si ottiene il valore dell'immobile: € 323.909,00.

(Metodo B) - Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 600,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 509 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (509 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 305.400,00.

### **A1.4) Parcheggio di pertinenza (fgl. 48, part. 583)**

(Metodo A) – Non applicabile in quanto pertinenza dei fabbricati ed incapace di produrre reddito autonomo.

(Metodo B) - Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 50,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 4355 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (4355 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 217.750,00.

Considerando la media della somma dei valori ottenuti con i due metodi, si ottiene **il più probabile valore di mercato dell'immobile commerciale, sito in Catania, foglio 48, part.IIa 583, sub.3**, comprensivo di area di pertinenza (area parcheggio - part. 583) che, arrotondato, **è pari a € 4.890.000,00.**

### **A2) Uffici-esposizione-vendita (fgl. 48, part. 583, sub 4-5)**

(Metodo A) - Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 90,00 €/mq

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

annuo; superficie lorda immobile: 327 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 29.430,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 23.544,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione:  $r=4,50\%$  (che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile), si ottiene il valore dell'immobile: € 654.000,00.

(Metodo B) - Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 1.500,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 327 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (327 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 490.500,00.

Considerando la media dei valori ottenuti con i due metodi, si ottiene ***il più probabile valore di mercato dell'immobile commerciale, sito in Catania, foglio 48, part.IIa 583, sub.4-5***, che, arrotondato, è ***pari a € 570.000,00***.

**A3) Uffici-esposizione-vendita (fgl. 48, part. 583, sub 5-6)**

(Metodo A) - Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 90,00 €/mq annuo; superficie lorda immobile: 387 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 34.830,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 27.864,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione:  $r=4,50\%$  (che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile), si ottiene il valore dell'immobile: € 774.000,00.

(Metodo B) - Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 1.500,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 387 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (387 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 580.500,00.

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

Considerando la media dei valori ottenuti con i due metodi, si ottiene ***il più probabile valore di mercato dell'immobile commerciale, sito in Catania, foglio 48, part.IIa 583, sub.4-5***, che, arrotondato, ***è pari a € 680.000,00.***

**A4) Terreno (fgl. 48, part. 2454)**

(Metodo A) - Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 4,00 €/mq annuo; superficie immobile: 8.087 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 32.348,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 25.878,40. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione:  $r=8,00\%$  (che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile), si ottiene il valore dell'immobile: € 404.350,00.

(Metodo B) - Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 50,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 8.087 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (8.087 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 404.350,00.

Considerando la media dei valori ottenuti con i due metodi, si ottiene ***il più probabile valore di mercato dell'immobile commerciale, sito in Catania, foglio 48, part.IIa 2454***, che, arrotondato, ***è pari a € 400.000,00.***

**A5) Terreno (fgl. 48, part. 2457)**

(Metodo A) - Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 4,00 €/mq annuo; superficie immobile: 2.014 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 8.056,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 6.444,80. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione:  $r=8,00\%$  (che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile), si ottiene il valore dell'immobile: € 100.700,00.

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

(Metodo B) - Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 50,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 2.014 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (2.014 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 100.700,00.

Considerando la media dei valori ottenuti con i due metodi, si ottiene ***il più probabile valore di mercato dell'immobile commerciale, sito in Catania, foglio 48, part.IIa 2457***, che, arrotondato, è ***pari a € 100.000,00***.

-----

**B) Comune di Messina, località Tremestieri, S.S. 114 al km 5+800**

Poiché l'immobile presenta varie destinazioni d'uso la stima verrà effettuata differenziando le destinazioni. Nel valutare le superfici commerciali non si è tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Agenzia del Territorio, Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), riscontrando che i valori indicati per l'area specifica della zona Tremestieri in Messina, pari a 1.000,00 €/mq per destinazione commerciale, non sono pertinenti alla tipologia di immobile oggetto di stima. Si è pertanto tenuto conto della quotazione di mercato di immobili commerciali di pari livello, posti in zona centrale della località Tremestieri nel comune di Messina.

**B1) Immobile commerciale (fgl. 152 part.IIa 388 sub. 15)**

(Metodo A) - Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 60,00 €/mq annuo; superficie lorda immobile: 586 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 35.160,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 28.128,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione:  $r = 4,50\%$ , si ottiene il valore dell'immobile: € 781.333,00.

(Metodo B) - Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 1.500,00),

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 586 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (586 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 879.000,00.

Considerando la media dei valori ottenuti con i due metodi, si ottiene **il più probabile valore di mercato dell'immobile commerciale, sito in Messina, foglio 152, part.IIa 388, sub.15**, che, arrotondato, è pari a € 830.000,00.

**B2) Autorimessa (fgl. 152 part.IIa 388 sub. 17)**

(Metodo A) - Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 35,00 €/mq annuo; superficie lorda immobile: 666 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 23.310,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 18.648,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione:  $r = 5,50\%$ , si ottiene il valore dell'immobile: € 423.818,18.

(Metodo B) - Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 450,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 666 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (666 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 299.700,00.

Considerando la media dei valori ottenuti con i due metodi, si ottiene **il più probabile valore di mercato dell'immobile commerciale, sito in Messina, foglio 152, part.IIa 388, sub.17**, che, arrotondato, è pari a € 360.000,00.

**B3) Immobile commerciale (fgl. 152 part.IIa 388 sub. 9)**

(Metodo A) - Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 60,00 €/mq annuo; superficie lorda immobile: 845 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 50.700,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

netto: € 40.560,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione:  
 $r = 4,50\%$ , si ottiene il valore dell'immobile: € 1.126.666,67.

(Metodo B) - Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 1.500,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 845 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (845 mq) e per un coefficiente correttivo migliorativo (1,02) che tiene conto dell'affaccio su strada principale, si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 1.292.850,00.

Considerando la media dei valori ottenuti con i due metodi, si ottiene ***il più probabile valore di mercato dell'immobile commerciale, sito in Messina, foglio 152, part.IIa 388, sub.9***, che, arrotondato, è ***pari a € 1.210.000,00***.

-----  
**C) Siracusa, via per Floridia, c.da Tre Pizzi, S.S. 124 Siracusana, al civ. n.20, foglio 55, part.IIa 18 - immobile commerciale.**

Poiché l'immobile presenta varie destinazioni d'uso la stima verrà effettuata differenziando le destinazioni. Nel valutare le superfici commerciali non si è tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Agenzia del Territorio, Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), riscontrando che i valori minimi indicati per l'area specifica della zona Tremilia in Siracusa, pari a 540,00 €/mq per destinazione commerciale, non sono pertinenti alla tipologia di immobile oggetto di stima. Si è pertanto tenuto conto della quotazione di mercato di immobili commerciali di pari livello, posti in zona periferica nel comune di Siracusa. Il valore considerato tiene conto di eventuali necessarie manutenzioni da dover eseguire e della notevole estensione del fabbricato che al momento ne rende difficile un eventuale vendita.

**C1) Uffici-esposizione-vendita**

## **Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

(Metodo A) - Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 60,00 €/mq annuo; superficie lorda immobile: 862 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 51.720,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 41.376,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione:  $r = 4,50\%$  (che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile: ad esempio l'estensione del fabbricato), si ottiene il valore dell'immobile: € 919.467,00.

(Metodo B) - Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 1.170,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 862 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (862 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 1.008.540,00.

### **C2) Parcheggio auto**

(Metodo A) - Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 30,00 €/mq annuo; superficie lorda immobile: 935 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 28.050,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 22.440,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione:  $r = 5,50\%$  (che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile: ad esempio l'estensione del fabbricato), si ottiene il valore dell'immobile: € 510.000,00.

(Metodo B) - Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 540,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 935 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (935 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 504.900,00.



### **Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

### **C3) Magazzino**

(Metodo A) - Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 30,00 €/mq annuo; superficie lorda immobile: 403 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 12.090,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 9.672,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione:  $r=5,50\%$ , si ottiene il valore dell'immobile: € 219.818,18.

(Metodo B) - Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 540,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 403 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (403 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 217.620,00.

### **C4) Officina**

(Metodo A) - Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 30,00 €/mq annuo; superficie lorda immobile: 718 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 21.540,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 17.232,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione:  $r=5,50\%$  (che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile: ad esempio l'estensione del fabbricato), si ottiene il valore dell'immobile: € 391.636,36.

(Metodo B) - Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 540,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 718 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (718 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 387.720,00.

### **C.5) Parcheggio di pertinenza (foglio 55, part.IIa 18)**

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

(Metodo A) – Non applicabile in quanto pertinenza dei fabbricati ed incapace di produrre reddito autonomo.

(Metodo B) - Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 45,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 3520 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (3520 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 158.400,00.

Considerando la media della somma dei valori ottenuti con i due metodi, si ottiene ***il più probabile valore di mercato dell'immobile commerciale, sito in Siracusa, foglio 55, part.IIa 18***, comprensivo di area di pertinenza che, arrotondato, ***è pari a € 2.160.000,00.***

-----  
**D) Comune di Ragusa, contrada Fallira, zona industriale s.n., foglio 143/A, part.IIa 667, sub. 6 - Immobile commerciale in corso di costruzione**

Poiché l'immobile è costituito da un fabbricato in corso di costruzione e dall'attiguo terreno di pertinenza, la stima verrà effettuata differenziando l'area relativa al fabbricato e quella relativa al terreno di pertinenza. La valutazione è stata effettuata considerando il costo di costruzione di quanto eseguito alla data del sopralluogo, non trovando riferimento nella Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI). Nella stima effettuata con il metodo analitico (Metodo A) si è tenuto conto della quotazione di mercato di immobili di pari livello in corso di costruzione nella zona industriale del comune di Ragusa.

**D1) Fabbricato in corso di costruzione**

(Metodo A) - Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 18,00 €/mq annuo; superficie lorda immobile: 900 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità):

## Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

€ 16.200,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 12.960,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione:  $r=10,00\%$  si ottiene il valore dell'immobile: € 162.000,00.

(Metodo B) - Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 300,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 900 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (900 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 270.000,00.

### **D2) Area esterna al fabbricato**

(Metodo A) - Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 3,00 €/mq annuo; superficie lorda immobile: 12.897 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 38.691,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 30.952,80. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione:  $r = 10,00\%$ , si ottiene il valore dell'immobile: € 386.910,00.

(Metodo B) - Ricavato il valore medio al metro quadrato (€ 20,00), considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 12.897 mq, moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie commerciale (12.897 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 257.940,00.

Considerando la media della somma dei valori ottenuti con i due metodi, si ottiene **il più probabile valore di mercato dell'immobile commerciale in corso di costruzione, sito in Ragusa, foglio 143/A, part.IIa 667, sub. 6**, comprensivo di area di pertinenza che, arrotondato, è **pari a € 540.000,00.**

## **8 – CONCLUSIONI**

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

La tabella seguente riporta lo schema i valori commerciali dei beni stimati. La tabella completa della stima degli immobili è riportata nell'Allegato n.1.

CODICE IMMOBILE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	PIANO	DESTINAZIONE	VALORE DI MERCATO
<b>Catania</b>							
A1.1	48	583	3	D/8	terra e primo	uffici-esposizione-vendita-magazzino-officina-area a parcheggio	
A1.2	48	583	3	D/8	terra	magazzino	
A1.3	48	583	3	D/8	terra	officina	
A1.4	48	583				area parcheggio esterno	
Sommano							€ 4.890.000,00
A2	48	583	4-5	D/8	terra	uffici-esposizione-vendita	€ 570.000,00
A3	48	583	5-6	D/8	terra	uffici-esposizione-vendita	€ 680.000,00
A4	48	2454				area parcheggio esterno	€ 400.000,00
A5	48	2457				area parcheggio esterno	€ 100.000,00
<b>Valore complessivo immobili Catania</b>							<b>€ 6.640.000,00</b>
<b>Messina</b>							
B1	152	388	15	D/8	terra	uffici-esposizione-vendita	€ 830.000,00
B2	152	388	17	C/6	primo	autorimessa	€ 360.000,00
B3	152	388	9	C/1	terra	negozio	€ 1.210.000,00
<b>Valore complessivo immobili Messina</b>							<b>€ 2.400.000,00</b>
<b>Siracusa</b>							
C1	55	18		D/8	rialzato e primo	uffici-esposizione-vendita	
C2	55	18		D/8	seminterrato	parcheggio auto	
C3	55	18		D/8	rialzato	magazzino	
C4	55	18		D/8	rialzato	officina	
C5	55	18				area parcheggio esterno	
<b>Valore complessivo immobili Siracusa</b>							<b>€ 2.160.000,00</b>
<b>Ragusa</b>							
D1	143/A	667	6	F/3	terra	fabbricato in corso di costruzione	
D2	143/A	667	6			area esterna fabbricato	
<b>Valore complessivo immobili Ragusa</b>							<b>€ 540.000,00</b>
<b>Valore complessivo immobili</b>							<b>€ 11.740.000,00</b>

## **Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@tiscali.it](mailto:paparog@tiscali.it) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

### **10 - ALLEGATI**

- 1) Tabella stima immobili.
- 2) Planimetrie degli immobili.
- 3) Documentazione regolarità edilizia immobili.
- 4) Quotazioni OMI, Agenzia del Territorio, Valutazioni “Consulente Immobiliare” e valutazioni di mercato.
- 5) Ispezioni ipotecarie.
- 6) Visure e planimetrie catastali, estratti di mappa.
- 7) Foto dei luoghi.
- 8) Onorario e nota spese.

Quanto sopra il sottoscritto ha determinato in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al giudice la verità.

Catania, lì 11/11/2013

IL CTU

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

# TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

R.G. 18/13 - Sez. Fallimentare - G. D.: Dott. **G. FICHERA**

## **VERBALE DI GIURAMENTO**

**PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO DELLA UNISTAR S.P.A.**

-----

L'anno duemilatredici il giorno 13 del mese di novembre dinanzi a Noi  
Dott. \_\_\_\_\_ del  
Tribunale di Catania è personalmente comparso il dott. ing. Giuseppe Paparo, nato a  
Catania il 09-01-1967, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n°  
3059, con studio professionale in Randazzo, via S.T. Dominedò 142, il quale

### **CHIEDE**

di asseverare la superiore relazione tecnica di perizia, composta da n.29 pagine  
dattiloscritte ed allegati.

Egli stando in piedi, di fronte e a capo scoperto, pronuncia la formula di rito:

"Giuro di bene e fedelmente aver adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far  
conoscere al Giudice la verità".

Il presente, letto e confermato, viene sottoscritto.

Il Tecnico

**dott. ing. Giuseppe Paparo**

# TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

R.G. 18/13 - Sez. Fallimentare - G. D.: Dott. G. FICHERA

## **ONORARIO E NOTA SPESE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO DELLA UNISTAR S.P.A.**

---

Il sottoscritto **Dott. Ing. Giuseppe Paparo** nominato CTU nel provvedimento di cui in epigrafe,

### **CHIEDE**

all'Ill.mo Sig. Giudice che gli venga riconosciuta la seguente specifica di spese e competenze.

### **SPESE :**

<input type="checkbox"/> Assistenza ai sopralluoghi, collaborazione .....	€ 634,40
<input type="checkbox"/> Fotocopie, cancelleria e stampa fotografie .....	€ 30,00
<input type="checkbox"/> Ricerche ipocatastali e visure .....	€ 230,00
<input type="checkbox"/> Trasferimenti: n.1x210kmx0,36 €/km (CT-RG-CT)	€ 75,60
<input type="checkbox"/> Trasferimenti: n.1x194kmx0,36 €/km (CT-ME-CT)	<u>€ 69,84</u>
<b>Sommano</b>	<b>€ 1.039,84</b>

### **COMPETENZE:**

Calcolate ai sensi dell'art. 1 della Legge 08-07-1980 n. 319 e in base all'art. 13 delle tabelle allegate al successivo D.P.R. 352/88 e D.M. 30/05/2002, per cui è possibile applicare gli onorari a percentuale commisurati all'importo degli immobili stimati.

Per accessi, trasferimenti, giuramento, studio e redazione si calcolano:

### per immobile A1.1

importo contenzioso	€ 4.190.000,00	coefficienti di tariffa in %			onorario		
da:	a:	minimo	massimo	medio	minimo	massimo	€ 0,50
€ -	€ 5.164,57	1,03	2,07	1,55	€ 53,01	€ 106,83	€ 79,92
€ 5.164,58	€ 10.329,14	0,93	1,88	1,41	€ 48,11	€ 97,04	€ 72,58
€ 10.329,15	€ 25.822,84	0,84	1,69	1,26	€ 129,67	€ 261,77	€ 195,72
€ 25.822,85	€ 51.645,69	0,57	1,12	0,84	€ 146,78	€ 289,50	€ 218,14
€ 51.645,70	€ 103.291,38	0,38	0,76	0,57	€ 195,74	€ 391,42	€ 293,58
€ 103.291,39	€ 258.228,45	0,28	0,57	0,43	€ 440,33	€ 880,6	€ 660,50
€ 258.228,46	€ 516.456,90	0,05	0,09	0,07	€ 122,40	€ 244,8	€ 183,47
<b>sommano:</b>					€ 1.136,03	€ 2.271,76	<b>€ 1.703,90</b>

### per immobile A1.2

importo contenzioso	€ 180.000,00	coefficienti di tariffa in %			onorario		
da:	a:	minimo	massimo	medio	minimo	massimo	50%
€ -	€ 5.164,57	1,0264	2,0685	1,5475	€ 53,01	€ 106,83	€ 79,92
€ 5.164,58	€ 10.329,14	0,9316	1,8790	1,4053	€ 48,11	€ 97,04	€ 72,58
€ 10.329,15	€ 25.822,84	0,8369	1,6895	1,2632	€ 129,67	€ 261,77	€ 195,72
€ 25.822,85	€ 51.645,69	0,5684	1,1211	0,8448	€ 146,78	€ 289,50	€ 218,14
€ 51.645,70	€ 103.291,38	0,3790	0,7579	0,5685	€ 195,74	€ 391,42	€ 293,58
€ 103.291,39	€ 258.228,45	0,2842	0,5684	0,4263	€ 218,01	€ 436,01	€ 327,01
€ 258.228,46	€ 516.456,90	0,0474	0,0947	0,0711	-	-	-
<b>sommano:</b>					€ 791,31	€ 1.582,57	<b>€ 1.186,94</b>

### per immobile A1.3

importo contenzioso	€ 305.000,00	coefficienti di tariffa in %			onorario		
da:	a:	minimo	massimo	medio	minimo	massimo	50%
€ -	€ 5.164,57	1,0264	2,0685	1,5475	€ 53,01	€ 106,83	€ 79,92
€ 5.164,58	€ 10.329,14	0,9316	1,8790	1,4053	€ 48,11	€ 97,04	€ 72,58
€ 10.329,15	€ 25.822,84	0,8369	1,6895	1,2632	€ 129,67	€ 261,77	€ 195,72
€ 25.822,85	€ 51.645,69	0,5684	1,1211	0,8448	€ 146,78	€ 289,50	€ 218,14
€ 51.645,70	€ 103.291,38	0,3790	0,7579	0,5685	€ 195,74	€ 391,42	€ 293,58
€ 103.291,39	€ 258.228,45	0,2842	0,5684	0,4263	€ 440,33	€ 880,66	€ 660,50
€ 258.228,46	€ 516.456,90	0,0474	0,0947	0,0711	€ 22,17	€ 44,29	€ 33,23
<b>sommano:</b>					€ 1.035,80	€ 2.071,51	<b>€ 1.553,66</b>



### per immobile A1.4

importo contenzioso		coefficienti di tariffa in %			onorario		
da:	a:	minimo	massimo	medio	minimo	massimo	50%
€ -	€ 5.164,57	1,0264	2,0685	1,5475	€ 53,01	€ 106,83	€ 79,92
€ 5.164,58	€ 10.329,14	0,9316	1,8790	1,4053	€ 48,11	€ 97,04	€ 72,58
€ 10.329,15	€ 25.822,84	0,8369	1,6895	1,2632	€ 129,67	€ 21,77	€ 195,72
€ 25.822,85	€ 51.645,69	0,5684	1,1211	0,8448	€ 146,78	€ 29,50	€ 218,14
€ 51.645,70	€ 103.291,38	0,3790	0,7579	0,5685	€ 195,74	€ 391,42	€ 293,58
€ 103.291,39	€ 258.228,45	0,2842	0,5684	0,4263	€ 19,07	€ 38,13	€ 28,60
€ 258.228,46	€ 516.456,90	0,0474	0,0947	0,0711	-	-	-
<b>sommano:</b>					€ 592,37	€ 1.184,69	<b>€ 888,53</b>

### per immobile A2

importo contenzioso		coefficienti di tariffa in %			onorario		
da:	a:	minimo	massimo	medio	minimo	massimo	50%
€ -	€ 5.164,57	1,0264	2,0685	1,5475	€ 53,01	€ 106,83	€ 79,92
€ 5.164,58	€ 10.329,14	0,9316	1,8790	1,4053	€ 48,11	€ 97,04	€ 72,58
€ 10.329,15	€ 25.822,84	0,8369	1,6895	1,2632	€ 129,67	€ 21,77	€ 195,72
€ 25.822,85	€ 51.645,69	0,5684	1,1211	0,8448	€ 146,78	€ 29,50	€ 218,14
€ 51.645,70	€ 103.291,38	0,3790	0,7579	0,5685	€ 195,74	€ 391,42	€ 293,58
€ 103.291,39	€ 258.228,45	0,2842	0,5684	0,4263	€ 440,33	€ 80,66	€ 660,50
€ 258.228,46	€ 516.456,90	0,0474	0,0947	0,0711	€ 122,40	€ 244,54	€ 183,47
<b>sommano:</b>					€ 1.136,03	€ 2.271,76	<b>€ 1.703,90</b>

### per immobile A3

importo contenzioso		coefficienti di tariffa in %			onorario		
da:	a:	minimo	massimo	medio	minimo	massimo	50%
€ -	€ 5.164,57	1,0264	2,0685	1,5475	€ 53,01	€ 106,83	€ 79,92
€ 5.164,58	€ 10.329,14	0,9316	1,8790	1,4053	€ 48,11	€ 97,04	€ 72,58
€ 10.329,15	€ 25.822,84	0,8369	1,6895	1,2632	€ 129,67	€ 21,77	€ 195,72
€ 25.822,85	€ 51.645,69	0,5684	1,1211	0,8448	€ 146,78	€ 29,50	€ 218,14
€ 51.645,70	€ 103.291,38	0,3790	0,7579	0,5685	€ 195,74	€ 391,42	€ 293,58
€ 103.291,39	€ 258.228,45	0,2842	0,5684	0,4263	€ 440,33	€ 80,66	€ 660,50
€ 258.228,46	€ 516.456,90	0,0474	0,0947	0,0711	€ 122,40	€ 244,54	€ 183,47
<b>sommano:</b>					€ 1.136,03	€ 2.271,76	<b>€ 1.703,90</b>

### per immobile A4

importo contenzioso		coefficienti di tariffa in %			onorario		
da:	a:	minimo	massimo	medio	minimo	massimo	50%
€ -	€ 5.164,57	1,0264	2,0685	1,5475	€ 53,01	€ 106,83	€ 79,92
€ 5.164,58	€ 10.329,14	0,9316	1,8790	1,4053	€ 48,11	€ 97,04	€ 72,58
€ 10.329,15	€ 25.822,84	0,8369	1,6895	1,2632	€ 129,67	€ 21,77	€ 195,72
€ 25.822,85	€ 51.645,69	0,5684	1,1211	0,8448	€ 146,78	€ 29,50	€ 218,14
€ 51.645,70	€ 103.291,38	0,3790	0,7579	0,5685	€ 195,74	€ 391,42	€ 293,58
€ 103.291,39	€ 258.228,45	0,2842	0,5684	0,4263	€ 440,33	€ 80,66	€ 660,50
€ 258.228,46	€ 516.456,90	0,0474	0,0947	0,0711	€ 67,20	€ 134,26	€ 100,73
<b>sommano:</b>					€ 1.080,83	€ 2.161,48	<b>€ 1.621,16</b>

### per immobile A5

importo contenzioso		coefficienti di tariffa in %			onorario		
da:	a:	minimo	massimo	medio	minimo	massimo	50%
€ -	€ 5.164,57	1,0264	2,0685	1,5475	€ 53,01	€ 106,83	€ 79,92
€ 5.164,58	€ 10.329,14	0,9316	1,8790	1,4053	€ 48,11	€ 97,04	€ 72,58
€ 10.329,15	€ 25.822,84	0,8369	1,6895	1,2632	€ 129,67	€ 21,77	€ 195,72
€ 25.822,85	€ 51.645,69	0,5684	1,1211	0,8448	€ 146,78	€ 29,50	€ 218,14
€ 51.645,70	€ 103.291,38	0,3790	0,7579	0,5685	€ 183,26	€ 366,48	€ 274,87
€ 103.291,39	€ 258.228,45	0,2842	0,5684	0,4263	-	-	-
€ 258.228,46	€ 516.456,90	0,0474	0,0947	0,0711	-	-	-
<b>sommano:</b>					€ 560,83	€ 1.121,61	<b>€ 841,22</b>

### per immobile B1

importo contenzioso		coefficienti di tariffa in %			onorario		
da:	a:	minimo	massimo	medio	minimo	massimo	50%
€ -	€ 5.164,57	1,0264	2,0685	1,5475	€ 53,01	€ 106,83	€ 79,92
€ 5.164,58	€ 10.329,14	0,9316	1,8790	1,4053	€ 48,11	€ 97,04	€ 72,58
€ 10.329,15	€ 25.822,84	0,8369	1,6895	1,2632	€ 129,67	€ 21,77	€ 195,72
€ 25.822,85	€ 51.645,69	0,5684	1,1211	0,8448	€ 146,78	€ 29,50	€ 218,14
€ 51.645,70	€ 103.291,38	0,3790	0,7579	0,5685	€ 195,74	€ 391,42	€ 293,58
€ 103.291,39	€ 258.228,45	0,2842	0,5684	0,4263	€ 440,33	€ 80,66	€ 660,50
€ 258.228,46	€ 516.456,90	0,0474	0,0947	0,0711	€ 122,40	€ 244,54	€ 183,47
<b>sommano:</b>					€ 1.136,03	€ 2.271,76	<b>€ 1.703,90</b>

### per immobile B2

importo contenzioso		coefficienti di tariffa in %			onorario		
da:	a:	minimo	massimo	medio	minimo	massimo	50%
€ -	€ 5.164,57	1,0264	2,0685	1,5475	€ 53,01	€ 106,83	€ 79,92
€ 5.164,58	€ 10.329,14	0,9316	1,8790	1,4053	€ 48,11	€ 97,04	€ 72,58
€ 10.329,15	€ 25.822,84	0,8369	1,6895	1,2632	€ 129,67	€ 21,77	€ 195,72
€ 25.822,85	€ 51.645,69	0,5684	1,1211	0,8448	€ 146,78	€ 29,50	€ 218,14
€ 51.645,70	€ 103.291,38	0,3790	0,7579	0,5685	€ 195,74	€ 391,42	€ 293,58
€ 103.291,39	€ 258.228,45	0,2842	0,5684	0,4263	€ 440,33	€ 80,66	€ 660,50
€ 258.228,46	€ 516.456,90	0,0474	0,0947	0,0711	€ 48,24	€ 6,38	€ 72,31
<b>sommano:</b>					€ 1.061,87	€ 2.123,60	<b>€ 1.592,74</b>

### per immobile B3

importo contenzioso		coefficienti di tariffa in %			onorario		
da:	a:	minimo	massimo	medio	minimo	massimo	50%
€ -	€ 5.164,57	1,0264	2,0685	1,5475	€ 53,01	€ 106,83	€ 79,92
€ 5.164,58	€ 10.329,14	0,9316	1,8790	1,4053	€ 48,11	€ 97,04	€ 72,58
€ 10.329,15	€ 25.822,84	0,8369	1,6895	1,2632	€ 129,67	€ 21,77	€ 195,72
€ 25.822,85	€ 51.645,69	0,5684	1,1211	0,8448	€ 146,78	€ 29,50	€ 218,14
€ 51.645,70	€ 103.291,38	0,3790	0,7579	0,5685	€ 195,74	€ 391,42	€ 293,58
€ 103.291,39	€ 258.228,45	0,2842	0,5684	0,4263	€ 440,33	€ 80,66	€ 660,50
€ 258.228,46	€ 516.456,90	0,0474	0,0947	0,0711	€ 122,40	€ 244,54	€ 183,47
<b>sommano:</b>					€ 1.136,03	€ 2.271,76	<b>€ 1.703,90</b>

### per immobile C1

importo contenzioso		coefficienti di tariffa in %			onorario		
da:	a:	minimo	massimo	medio	minimo	massimo	50%
€ -	€ 5.164,57	1,0264	2,0685	1,5475	€ 53,01	€ 106,83	€ 79,92
€ 5.164,58	€ 10.329,14	0,9316	1,8790	1,4053	€ 48,11	€ 97,04	€ 72,58
€ 10.329,15	€ 25.822,84	0,8369	1,6895	1,2632	€ 129,67	€ 21,77	€ 195,72
€ 25.822,85	€ 51.645,69	0,5684	1,1211	0,8448	€ 146,78	€ 29,50	€ 218,14
€ 51.645,70	€ 103.291,38	0,3790	0,7579	0,5685	€ 195,74	€ 391,42	€ 293,58
€ 103.291,39	€ 258.228,45	0,2842	0,5684	0,4263	€ 440,33	€ 80,66	€ 660,50
€ 258.228,46	€ 516.456,90	0,0474	0,0947	0,0711	€ 122,40	€ 244,54	€ 183,47
<b>sommano:</b>					€ 1.136,03	€ 2.271,76	<b>€ 1.703,90</b>

## per immobile C2

importo contenzioso		coefficienti di tariffa in %			onorario		
da:	a:	minimo	massimo	medio	minimo	massimo	50%
€ -	€ 5.164,57	1,0264	2,0685	1,5475	€ 53,01	€ 106,83	€ 79,92
€ 5.164,58	€ 10.329,14	0,9316	1,8790	1,4053	€ 48,11	€ 97,04	€ 72,58
€ 10.329,15	€ 25.822,84	0,8369	1,6895	1,2632	€ 129,67	€ 261,77	€ 195,72
€ 25.822,85	€ 51.645,69	0,5684	1,1211	0,8448	€ 146,78	€ 293,50	€ 218,14
€ 51.645,70	€ 103.291,38	0,3790	0,7579	0,5685	€ 195,74	€ 391,42	€ 293,58
€ 103.291,39	€ 258.228,45	0,2842	0,5684	0,4263	€ 440,33	€ 880,66	€ 660,50
€ 258.228,46	€ 516.456,90	0,0474	0,0947	0,0711	€ 114,60	€ 228,96	€ 171,78
<b>sommano:</b>					€ 1.128,23	€ 2.256,18	€ 1.692,21

## per immobile C3

importo contenzioso		coefficienti di tariffa in %			onorario		
da:	a:	minimo	massimo	medio	minimo	massimo	50%
€ -	€ 5.164,57	1,0264	2,0685	1,5475	€ 53,01	€ 106,83	€ 79,92
€ 5.164,58	€ 10.329,14	0,9316	1,8790	1,4053	€ 48,11	€ 97,04	€ 72,58
€ 10.329,15	€ 25.822,84	0,8369	1,6895	1,2632	€ 129,67	€ 261,77	€ 195,72
€ 25.822,85	€ 51.645,69	0,5684	1,1211	0,8448	€ 146,78	€ 293,50	€ 218,14
€ 51.645,70	€ 103.291,38	0,3790	0,7579	0,5685	€ 195,74	€ 391,42	€ 293,58
€ 103.291,39	€ 258.228,45	0,2842	0,5684	0,4263	€ 303,27	€ 606,53	€ 454,90
€ 258.228,46	€ 516.456,90	0,0474	0,0947	0,0711	-	-	-
<b>sommano:</b>					€ 876,57	€ 1.753,09	€ 1.314,83

## per immobile C4

importo contenzioso		coefficienti di tariffa in %			onorario		
da:	a:	minimo	massimo	medio	minimo	massimo	€ 0,50
€ -	€ 5.164,57	€ 1,03	€ 2,07	€ 1,55	€ 53,01	€ 106,83	€ 79,92
€ 5.164,58	€ 10.329,14	€ 0,93	€ 1,88	€ 1,41	€ 48,11	€ 97,04	€ 72,58
€ 10.329,15	€ 25.822,84	€ 0,84	€ 1,69	€ 1,26	€ 129,67	€ 261,77	€ 195,72
€ 25.822,85	€ 51.645,69	€ 0,57	€ 1,12	€ 0,84	€ 146,78	€ 293,50	€ 218,14
€ 51.645,70	€ 103.291,38	€ 0,38	€ 0,76	€ 0,57	€ 195,74	€ 391,42	€ 293,58
€ 103.291,39	€ 258.228,45	€ 0,28	€ 0,57	€ 0,43	€ 440,33	€ 880,66	€ 660,50
€ 258.228,46	€ 516.456,90	€ 0,05	€ 0,09	€ 0,07	€ 57,2	€ 115,32	€ 86,52
<b>sommano:</b>					€ 1.071,35	€ 2.142,54	€ 1.606,95

### per immobile C5

importo contenzioso		coefficienti di tariffa in %			onorario		
da:	a:	minimo	massimo	medio	minimo	massimo	50%
€ -	€ 5.164,57	1,0264	2,0685	1,5475	€ 53,01	€ 106,83	€ 79,92
€ 5.164,58	€ 10.329,14	0,9316	1,8790	1,4053	€ 48,11	€ 97,04	€ 72,58
€ 10.329,15	€ 25.822,84	0,8369	1,6895	1,2632	€ 129,67	€ 21,77	€ 195,72
€ 25.822,85	€ 51.645,69	0,5684	1,1211	0,8448	€ 146,78	€ 29,50	€ 218,14
€ 51.645,70	€ 103.291,38	0,3790	0,7579	0,5685	€ 69,56	€ 39,11	€ 104,34
€ 103.291,39	€ 258.228,45	0,2842	0,5684	0,4263	-	-	-
€ 258.228,46	€ 516.456,90	0,0474	0,0947	0,0711	-	-	-
<b>sommano:</b>					€ 447,13	€ 894,24	€ 670,69

### per immobile D1

importo contenzioso		coefficienti di tariffa in %			onorario		
da:	a:	minimo	massimo	medio	minimo	massimo	50%
€ -	€ 5.164,57	1,0264	2,0685	1,5475	€ 53,01	€ 106,83	€ 79,92
€ 5.164,58	€ 10.329,14	0,9316	1,8790	1,4053	€ 48,11	€ 97,04	€ 72,58
€ 10.329,15	€ 25.822,84	0,8369	1,6895	1,2632	€ 129,67	€ 21,77	€ 195,72
€ 25.822,85	€ 51.645,69	0,5684	1,1211	0,8448	€ 146,78	€ 29,50	€ 218,14
€ 51.645,70	€ 103.291,38	0,3790	0,7579	0,5685	€ 195,74	€ 391,42	€ 293,58
€ 103.291,39	€ 258.228,45	0,2842	0,5684	0,4263	€ 303,27	€ 606,53	€ 454,90
€ 258.228,46	€ 516.456,90	0,0474	0,0947	0,0711	-	-	-
<b>sommano:</b>					€ 876,57	€ 1.753,09	€ 1.314,83

### per immobile D2

importo contenzioso		coefficienti di tariffa in %			onorario		
da:	a:	minimo	massimo	medio	minimo	massimo	50%
€ -	€ 5.164,57	1,0264	2,0685	1,5475	€ 53,01	€ 106,83	€ 79,92
€ 5.164,58	€ 10.329,14	0,9316	1,8790	1,4053	€ 48,11	€ 97,04	€ 72,58
€ 10.329,15	€ 25.822,84	0,8369	1,6895	1,2632	€ 129,67	€ 21,77	€ 195,72
€ 25.822,85	€ 51.645,69	0,5684	1,1211	0,8448	€ 146,78	€ 29,50	€ 218,14
€ 51.645,70	€ 103.291,38	0,3790	0,7579	0,5685	€ 195,74	€ 391,42	€ 293,58
€ 103.291,39	€ 258.228,45	0,2842	0,5684	0,4263	€ 440,33	€ 880,66	€ 660,50
€ 258.228,46	€ 516.456,90	0,0474	0,0947	0,0711	€ 122,40	€ 244,54	€ 183,47
<b>sommano:</b>					€ 1.136,03	€ 2.271,76	€ 1.703,90

**SOMMANO COMPLESSIVAMENTE € 27.250,88** oltre CNPAIA (4%) e I.V.A (22%).

Catania, lì 11.11.2013

Il CTU

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**