

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# **TRIBUNALE DI CATANIA**

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DOTT. CIRAIOLO

*Procedura fallimentare n. 59/2018 R.G.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## **PERIZIA TECNICA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Oggetto:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Consulenza tecnica d'ufficio inerente  
la procedura fallimentare N. 52/2018 Reg. Gen.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Valverde, lì 18/11/2023*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Il Consulente Tecnico D'Ufficio  
(Dott. Ing. Giuseppe Raciti)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

<b>PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>MANDATO.....</b>	<b>3</b>
<b>BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....</b>	<b>4</b>
<b>SEZIONE UNICA.....</b>	<b>4</b>
<b>LOTTE DI TERRENO IN CATANIA (CT):.....</b>	<b>4</b>
➤ <b>LOTTO DI TERRENO SITO NEL COMUNE DI CATANIA (CT) CENSITO AL NCT FOGLIO 09 PARTICELLA 728 DI QUALITÀ AGRUMETO DI CLASSE 3° DELLA SUPERFICIE DI MQ. 2.794,00 AVENTE REDDITO DOMENICALE DI € 58,44 E REDDITO AGRARIO DI € 25,97;.....</b>	<b>4</b>
➤ <b>LOTTO DI TERRENO SITO NEL COMUNE DI CATANIA (CT) CENSITO AL NCT FOGLIO 09 PARTICELLA 729 DI QUALITÀ INCOLTO STERILE DELLA SUPERFICIE DI MQ. 1.100,00;.....</b>	<b>4</b>
➤ <b>LOTTO DI TERRENO SITO NEL COMUNE DI CATANIA (CT) CENSITO AL NCT FOGLIO 09 PARTICELLA 897 DI QUALITÀ AGRUMETO DI CLASSE 3° DELLA SUPERFICIE DI MQ. 555,00 AVENTE REDDITO DOMENICALE DI € 17,91 E REDDITO AGRARIO DI € 5,16;.....</b>	<b>4</b>
➤ <b>AREA URBANA SITA NEL COMUNE DI CATANIA (CT) CENSITO AL NCT FOGLIO 09 PARTICELLA 68 DELLA SUPERFICIE DI MQ. 75,00;.....</b>	<b>4</b>
➤ <b>AREA URBANA SITA NEL COMUNE DI CATANIA (CT) CENSITO AL NCT FOGLIO 09 PARTICELLA 626 DELLA SUPERFICIE DI MQ. 73,00.....</b>	<b>4</b>
➤ <b>LOTTO DI TERRENO SITO NEL COMUNE DI CATANIA (CT) CENSITO AL NCT FOGLIO 09 PARTICELLA 878 DI QUALITÀ SEMINATIVO DI CLASSE 3° DELLA SUPERFICIE DI MQ. 3.558,00 AVENTE REDDITO DOMENICALE DI € 14,70 E REDDITO AGRARIO DI € 3,68.....</b>	<b>4</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	5
<b>VERIFICARE SE L'AREA ADIBITA A PARCHEGGIO ANTISTANTE L'IMMOBILE AD USO COMMERCIALE SITO IN CATANIA VIA ACICASTELLO CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 9 PARTICELLA 635 SUB 92 SIA O MENO DI PROPRIETÀ DELLA CURATELA- CRONOLOGIA DEGLI EVENTI.....</b>	<b>16</b>
<b>OVE ACCERTATO CHE DETTA AREA SIA DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA, VERIFICARE PRESSO I COMPETENTI UFFICI DEL COMUNE DI CATANIA LA ATTUALE DESTINAZIONE URBANISTICA E L'ESISTENZA SULLO STESSO DI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA AMMINISTRATIVA.....</b>	<b>18</b>
<b>VALUTARE IL VALORE DELL'IMMOBILE AI FINI DI UN EVENTUALE VENDITA DI NATURA COMPETITIVA.....</b>	<b>19</b>
NOTE DA PARTE DEL CTU.....	21
MODALITÀ DI VENDITA.....	21
<b>LOTTE DI TERRENO IN CATANIA (CT):.....</b>	<b>21</b>
➤ <b>LOTTO DI TERRENO SITO NEL COMUNE DI CATANIA (CT) CENSITO AL NCT FOGLIO 09 PARTICELLA 728 DI QUALITÀ AGRUMETO DI CLASSE 3° DELLA SUPERFICIE DI MQ. 2.794,00 AVENTE REDDITO DOMENICALE DI € 58,44 E REDDITO AGRARIO DI € 25,97;.....</b>	<b>21</b>

# STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: [giuseppe.raciti@ingpec.eu](mailto:giuseppe.raciti@ingpec.eu)

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI  
11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **LOTTO DI TERRENO SITO NEL COMUNE DI CATANIA (CT) CENSITO AL NCT FOGLIO 09 PARTICELLA 729 DI QUALITÀ INCOLTO STERILE DELLA SUPERFICIE DI MQ. 1.100,00;..... 22**
- **AREA URBANA SITA NEL COMUNE DI CATANIA (CT) CENSITO AL NCT FOGLIO 09 PARTICELLA 68 DELLA SUPERFICIE DI MQ. 75,00;..... 22**
- **AREA URBANA SITA NEL COMUNE DI CATANIA (CT) CENSITO AL NCT FOGLIO 09 PARTICELLA 626 DELLA SUPERFICIE DI MQ. 73,00..... 22**
- **LOTTO DI TERRENO SITO NEL COMUNE DI CATANIA (CT) CENSITO AL NCT FOGLIO 09 PARTICELLA 878 DI QUALITÀ SEMINATIVO DI CLASSE 3° DELLA SUPERFICIE DI MQ. 3.558,00 AVENTE REDDITO DOMENICALE DI € 14,70 E REDDITO AGRARIO DI € 3,68 ..... 22**
- VALORE DI STIMA € 325.000,00 ..... 22**
- ELENCO ALLEGATI..... 22**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI CATANIA**

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DOTT. CIRAOLLO

*Procedura fallimentare n. 59/2018 R.G.*

Fallimento N. 59/2018 r.g.

**OGGETTO:** Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura fallimentare n. 59/2018 r.g.  
**Compendio in Catania Via Aci Castello censiti al NCEU foglio 9  
particelle 728, 729, 897, 68, 626 e 878**

**Premessa**

In data 15/07/2023, il Giudice Dott. Cirao, nominava il sottoscritto ing. Giuseppe Raciti, iscritto con n. A3731 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania, consulente tecnico d'ufficio nella procedura fallimentare di cui in oggetto. Dopo aver ricevuto il mandato, il sottoscritto comunicava al curatore avv. Simone Melato, di essere disponibile nell'immediato ad eseguire il sopralluogo ed accertamenti di rito presso i terreni oggetto della presente procedura ed oggetto di stima. Il sottoscritto ha eseguito svariati sopralluoghi.

**Mandato**

Così recita il mandato "Il Giudice della procedura fallimentare sottopone all'esperto il seguente quesito:

- ✚ Verificare se l'area adibita a parcheggio antistante l'immobile ad uso commerciale sito in Catania Via Acicastello censito in catasto al foglio 9 particella 635 sub 92 sia o meno di proprietà della curatela;
- ✚ Ove accertato che detta area sia di proprietà della società fallita, verificare presso i competenti uffici del Comune di Catania la attuale destinazione urbanistica e l'esistenza sullo stesso di eventuali vincoli di natura amministrativa;
- ✚ Valutare il valore dell'immobile ai fini di un eventuale vendita di natura competitiva

(vedere allegato 1. Nomina CTU)

**BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

*In base a quanto riportato nel mandato, i beni sottoposti alla presente valutazione sono:*

- 1) Lotto di terreno sito nel Comune di Catania (CT) censito al NCT foglio 09 particella 728 di qualità Agrumeto di classe 3° della superficie di mq. 2.794,00 avente Reddito domenicale di € 58,44 e Reddito Agrario di € 25,97;
- 2) Lotto di terreno sito nel Comune di Catania (CT) censito al NCT foglio 09 particella 729 di qualità incolto sterile della superficie di mq. 1.100,00;
- 3) Lotto di terreno sito nel Comune di Catania (CT) censito al NCT foglio 09 particella 897 di qualità Agrumeto di classe 3° della superficie di mq. 555,00 avente Reddito domenicale di € 17,91 e Reddito Agrario di € 5,16;
- 4) Area urbana sita nel Comune di Catania (CT) censito al NCT foglio 09 particella 68 della superficie di mq. 75,00;
- 5) Area urbana sita nel Comune di Catania (CT) censito al NCT foglio 09 particella 626 della superficie di mq. 73,00
- 6) Lotto di terreno sito nel Comune di Catania (CT) censito al NCT foglio 09 particella 878 di qualità Seminativo di classe 3° della superficie di mq. 3.558,00 avente Reddito domenicale di € 14,70 e Reddito Agrario di € 3,68.

**SEZIONE UNICA****Lotti di terreno in Catania (CT):**

- *Lotto di terreno sito nel Comune di Catania (CT) censito al NCT foglio 09 particella 728 di qualità Agrumeto di classe 3° della superficie di mq. 2.794,00 avente Reddito domenicale di € 58,44 e Reddito Agrario di € 25,97;*
- *Lotto di terreno sito nel Comune di Catania (CT) censito al NCT foglio 09 particella 729 di qualità incolto sterile della superficie di mq. 1.100,00;*
- *Lotto di terreno sito nel Comune di Catania (CT) censito al NCT foglio 09 particella 897 di qualità Agrumeto di classe 3° della superficie di mq. 555,00 avente Reddito domenicale di € 17,91 e Reddito Agrario di € 5,16;*
- *Area urbana sita nel Comune di Catania (CT) censito al NCT foglio 09 particella 68 della superficie di mq. 75,00;*
- *Area urbana sita nel Comune di Catania (CT) censito al NCT foglio 09 particella 626 della superficie di mq. 73,00*
- *Lotto di terreno sito nel Comune di Catania (CT) censito al NCT foglio 09 particella 878 di qualità Seminativo di classe 3° della superficie di mq. 3.558,00 avente Reddito domenicale di € 14,70 e Reddito Agrario di € 3,68*

## 1. Identificazione dei beni

### 1.1. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo

A seguito di sopralluogo e di indagine documentale, il CTU ha appurato che trattasi di terreni nella periferia urbana e residenziale del Comune di Catania nel cuore dell'area costiera della città, a pochi passi dal lungomare di Ognina e dal suo porticciolo, nonché dalla scogliera di Aci Castello da cui deriva anche il nome della via pubblica che li costeggia. Essi rappresentano dei lotti di terreno che di fatto costituiscono aree a parcheggio e verde a servizio delle attività commerciali e non, del complesso edilizio posto in adiacenza e censito al NCEU foglio 9 particella 635. Tali lotti risultano essere accessibili direttamente dalla strada pubblica denominata Via Aci Castello e sono organizzati a verde e parcheggi a raso, quest'ultimi intervallati dal verde.



Figura 1- Visualizzazione nell'estratto di mappa catastale dei lotti di terreno oggetto della presente relazione



Figura 2- Visualizzazione dei lotti di terreno con vista satellitare



Figura 3- Visualizzazione ingrandita dei lotti di terreno oggetto della presente relazione



Figura 4- Visualizzazione ingrandita dei lotti di terreno oggetto della presente relazione



Figura 5- Visualizzazione dei lotti di terreno oggetto della presente perizia



Figura 6- Visualizzazione esplicitiva su elaborato ottenuto dalla sovrapposizione del catastale al satellitare, dei lotti di terreno oggetto della presente perizia

(vedere allegato 2. Estratto di mappa catastale)

(vedere allegato 3. Visure storiche catastali dei lotti di terreno oggetto di perizia)



**Figura 7- Visualizzazione fotografica dei luoghi**



**Figura 8- Visualizzazione dell'area a parcheggio, verde e viabilità interna**

Dalla figura 6 è possibile visionare come le diverse particelle si articolano, come sono conformate e destinate e precisamente:

- La particella 878 è organizzata a viabilità pedonale e carrabile, verde e parcheggio ad uso pubblico utilizzato per la maggiore dalle attività commerciali che insistono sull'edificio censito al NCEU foglio 9 particella 635;



Figura 9- Visualizzazione della particella 878

La sua superficie è di mq. 3.558,00.



Particella 878

- La particella 626 è organizzata a viabilità pedonale e carrabile, verde e parcheggio ad uso pubblico utilizzato per la maggiore dalle attività commerciali che insistono sull'edificio censito al NCEU foglio 9 particella 635. Si fa notare che seppur nella mappa catastale risulta raffigurato un immobile, nella realtà essa è parte dell'area in cui insiste verde attrezzato ed area destinata a viabilità e parcheggio.

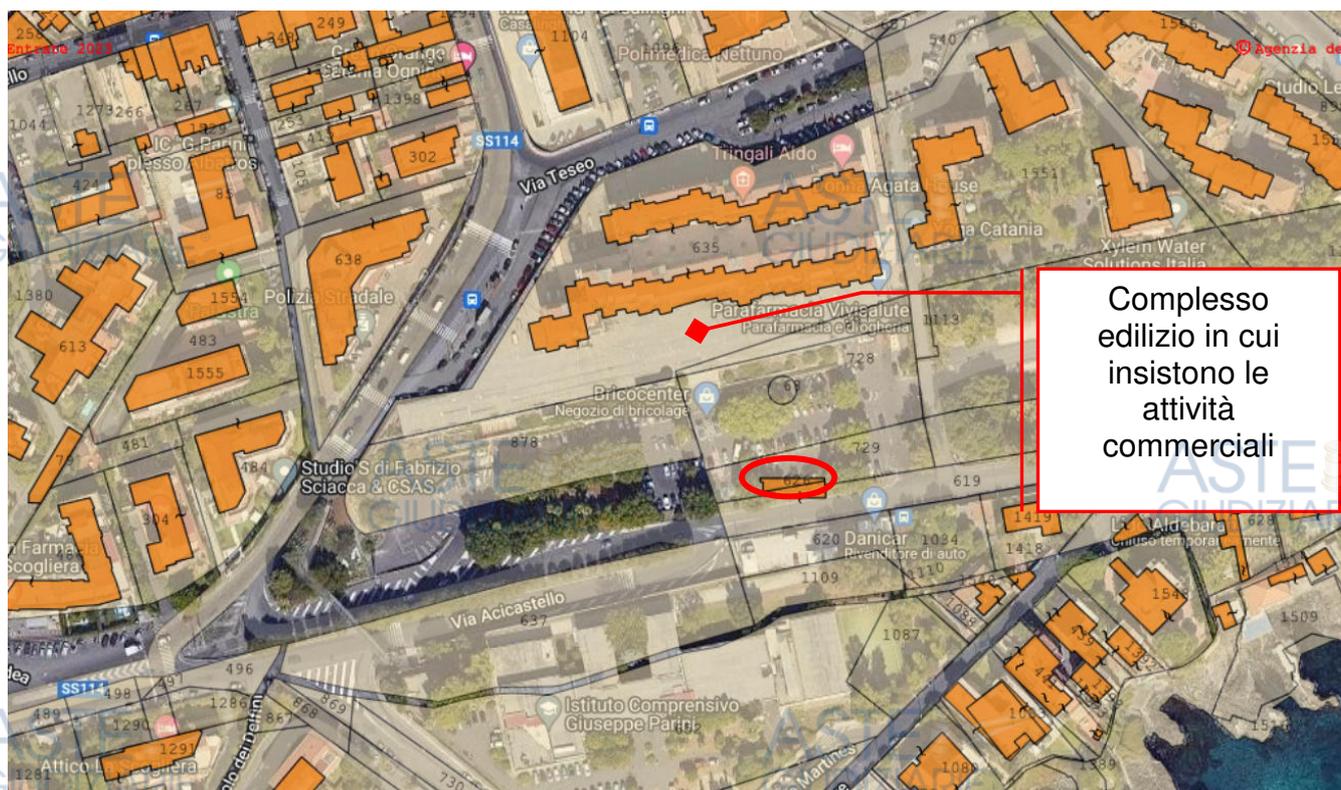


Figura 10- Visualizzazione della particella 878

La sua superficie è di mq. 73,00.



- La particella 68 è organizzata a viabilità pedonale e carrabile, verde e parcheggio ad uso pubblico utilizzato per la maggiore dalle attività commerciali che insistono sull'edificio censito al NCEU foglio 9 particella 635.

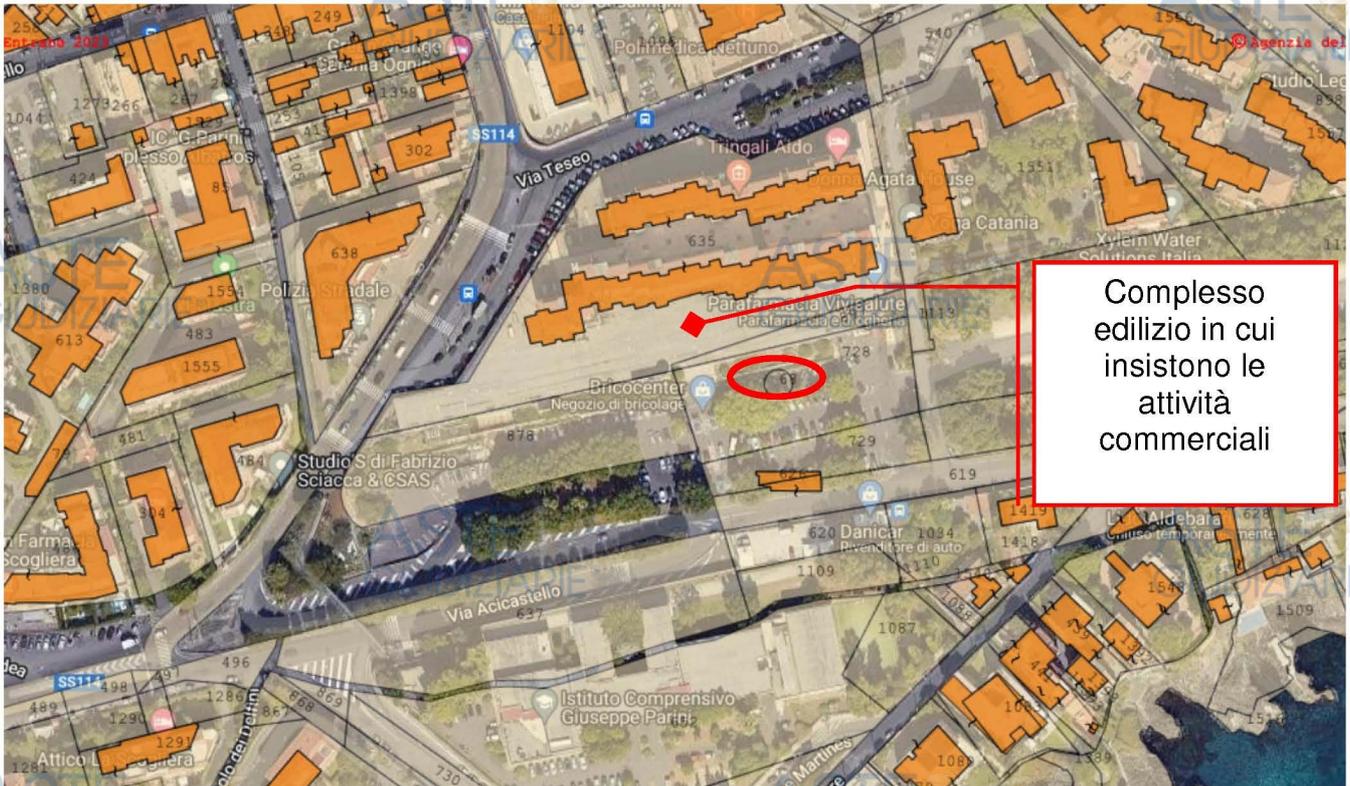


Figura 11- Visualizzazione della particella 68

La sua superficie è di mq. 75,00.



- La particella 729 è organizzata a viabilità pedonale e carrabile, verde e parcheggio ad uso pubblico utilizzato per la maggiore dalle attività commerciali che insistono sull'edificio censito al NCEU foglio 9 particella 635.

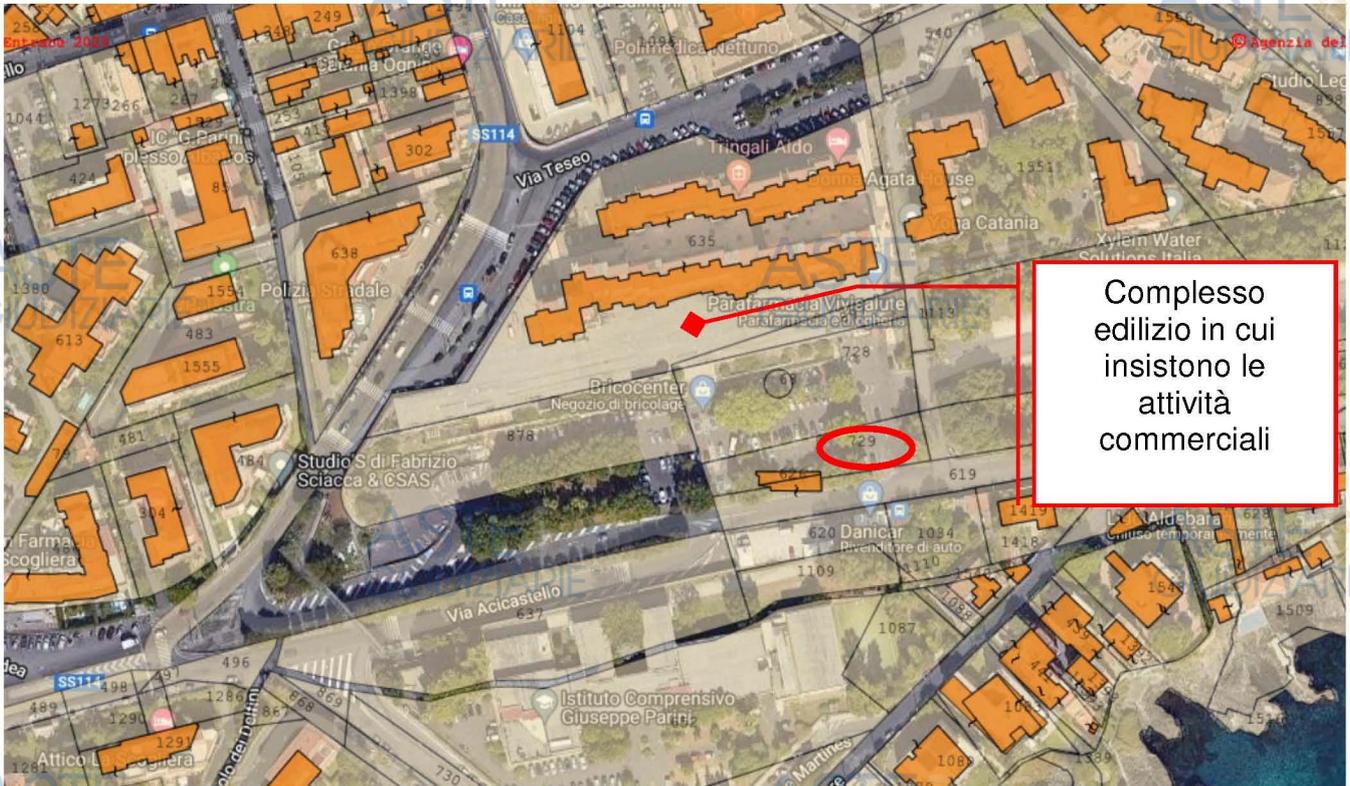


Figura 12- Visualizzazione della particella 878

La sua superficie è di mq. 1.100,00.



- La particella 728 è organizzata a viabilità pedonale e carrabile, verde e parcheggio ad uso pubblico utilizzato per la maggiore dalle attività commerciali che insistono sull'edificio censito al NCEU foglio 9 particella 635.

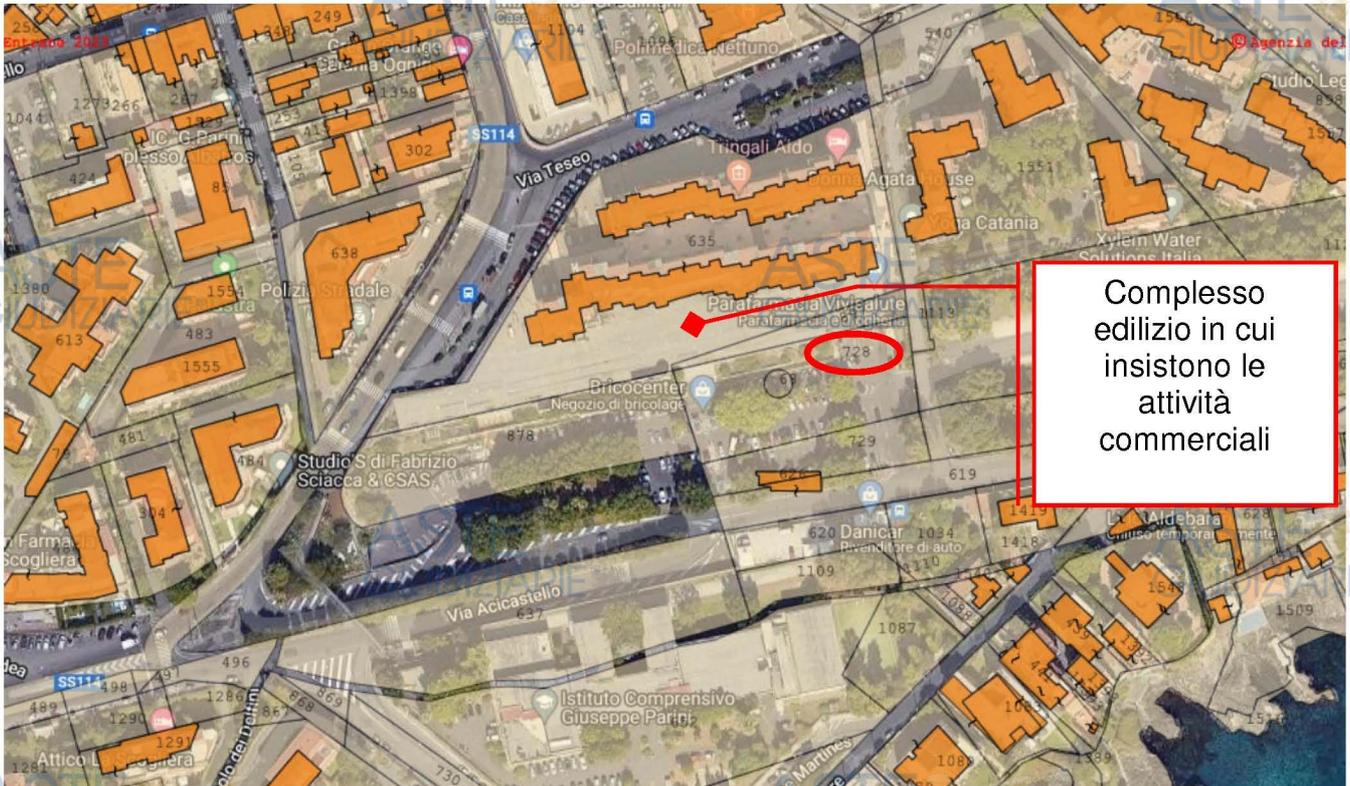


Figura 13- Visualizzazione della particella 878

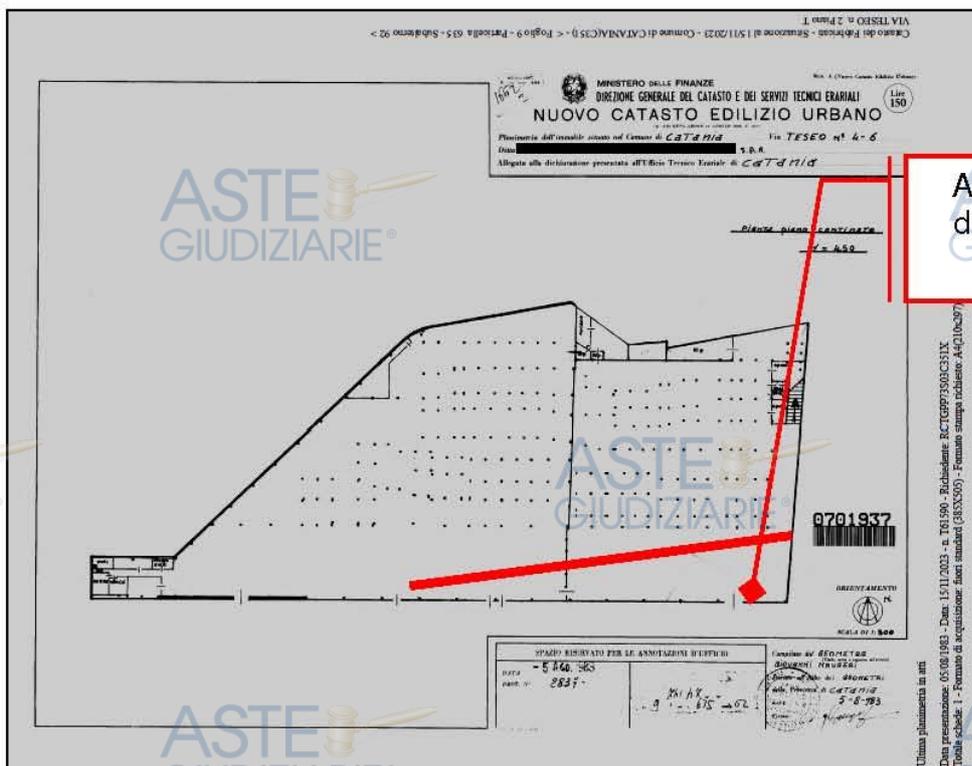
La sua superficie è di mq. 2.794,00.



- La particella 897 rappresenta una area posta in continuazione del fabbricato a piano terra censito al NCEU foglio 9 particella 635 sub. 92 quest'ultimo in capo alla società ██████████ S.r.l. Codice fiscale ██████████. Chiaramente seppur costituente particella catastale indipendente al catasto terreni, di fatto costituisce una area occupata dal fabbricato che chiaramente per errore non è stato unificata alla particella 635 la quale invece risulta essere censita all'urbano. Dall'accertamento catastale si evince che la planimetria catastale dell'immobile censito al NCEU foglio 9 particella 635 sub 92 in proprietà della Società ██████████ srl di fatto ingloba anche la superficie occupata dalla particella 897, per cui è stato un mero errore di non elencazione della particella nell'atto di trasferimento nel momento in cui la società ██████████ s.r.l. ha acquistato nell'anno 2021 l'immobile censito alla particella 635 sub. 92.



Figura 14- Visualizzazione della particella 897



Area occupata dalla particella 897

Figura 15- Visualizzazione della planimetria catastale dell'immobile di proprietà [redacted] srl contraddistinto con la particella 635 sub 92. In rosso il sottoscritto riporta la virtuale traccia della particella 897

La sua superficie è di mq. 555,00.

(vedere allegato 4. Visura catastale storica e planimetria dell'immobile censito al NCEU foglio 9 particella 635 sub 92)

Quindi complessivamente i lotti ad uso pubblico occupati dalla viabilità pedonale, carrabile, parcheggio e verde ricoprono complessivamente una superficie:

Lotto particelle 728-729-68-626 e 878 = superficie totale mq. 7.600,00

La superficie totale del lotto invece denominato catastalmente con la particella 897 è pari a mq. 555,00.

***Verificare se l'area adibita a parcheggio antistante l'immobile ad uso commerciale sito in Catania Via Acicastello censito in catasto al foglio 9 particella 635 sub 92 sia o meno di proprietà della curatela- Cronologia degli eventi***

In relazione alla documentazione facente parte dei documenti di causa e da quelli reperiti personalmente, il sottoscritto riporta di seguito delle informazioni fondamentali per il mandato ricevuto che consentono di esplicitare le conclusioni e precisamente:

1. Con atto di vendita datato 31/12/1974 in Misterbianco n. 107739 di repertorio e n. 14.004 di raccolta – Notaio Ferdinando Portale, la Società [REDACTED] S.n.c. vendeva e trasferiva alla Società [REDACTED] S.P.A. l'edificio in Via Tesoro n. 2-4 e 6 (edificio censito oggi alla particella 635)

(vedere allegato 5. Copia atto di vendita datato 31/12/1974)

2. Con atto di vendita datato 02/03/1978 in Catania n. 117147 di repertorio e n. 16416 di raccolta – Notaio Ferdinando Portale, la Società [REDACTED] s.p.a. vendeva e trasferiva alla Società [REDACTED] il tratto di terreno in Catania contrada "Cancello" oggi Via Acicastello della superficie di mq. 4.597,00 confinante a sud con la via Acicastello, ad ovest e nord con la società Acquirente [REDACTED] e ad est con il limite di strada privata di proprietà altra ditta. Tale tratto di terreno risultava essere censito al NCT del Comune di Catania foglio 9 particelle:

- 68 – fabbricato rurale di mq 75,00
- 626 (vasca) di mq. 73,00;
- 542(b) di mq. 3.349,00 oggi particelle 728 e 897;
- 618 (b) di mq. 1.100,00 oggi particella 729

Tali beni erano pervenuti alla Società [REDACTED] S.p.a. con atto del 21/10/1974 Notaio Astuti di Catania registrato al n. 12865 e trascritto in data 06/11/1974 ai nn. 39961/29860;

(vedere allegato 6. Copia atto di vendita datato 02/03/1978)

3. In data 25/11/1983 il Sindaco del Comune di Catania rilasciava alla Società [REDACTED] unica proprietaria in relazione agli atti sopra enunciati del fabbricato e delle particelle 897, 728, 729, 626, 68, 878, **concessione edificatoria in sanatoria per l'ampliamento e cambio di destinazione del piano cantinato dell'immobile a condizione che venisse stipulata convenzione per la esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione.**

(vedere allegato 7. Copia concessione edificatoria del 25/11/1983)

4. Con atto di vendita datato 13/01/1984 in Catania n. 24338 di repertorio e n. 7470 di raccolta – Notaio Vincenzo Ciancico, la Società [REDACTED] vendeva e trasferiva alla Società [REDACTED] il tratto di terreno in Catania contrada "Cancello o Ognina" oggi Via Acicastello della superficie di mq. 3.558,00 particella 878 (ex 66 (b)) confinante a sud ed ovest con strada pubblica (via Acicastello), ad est e nord con terreno della società Acquirente (Società [REDACTED]...);

(vedere allegato 8. Copia atto di vendita datato 13/01/1984)

5. Con atto di cessione unilaterale senza corrispettivo datato 13/01/1984 in Catania n. 24339 di repertorio e n. 7471 di raccolta – Notaio Vincenzo Ciancico, la Società [REDACTED] S.P.A. cede al demanio stradale del Comune di Catania una sezione di terreno della superficie complessiva di circa mq. 8155,00 censito al NCT foglio 9 particelle 728, 729, 68, 626, 878. In tale atto di esplicitava che la piena proprietà ed il possesso materiale di quanto ceduto dalla sottoscrizione dell'atto passavano al Comune di Catania il quale doveva accettare la cessione (così è riportato nell'atto). La cessione avveniva senza corrispettivo economico, essendo che tali lotti dovevano servire per uso pubblico per costruzione di strade. Si fa notare che tale esplicitazione essendo un atto unilaterale, necessitava di una acquisizione formale da parte del Comune di Catania che dalla documentazione in possesso non è mai avvenuta (anche il Comune di esprimeva nella conferenza dei servizi).

(vedere allegato 9. Copia atto di cessione unilaterale del 13/01/1984)

6. In data 13/01/1984 veniva sottoscritto un atto d'obbligo per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte della Società [REDACTED]. In tale atto si esplicitava che ultimate le opere, previa verifica della realizzazione delle stesse, esse restavano acquisite al Comune. Si fa notare che tale esplicitazione essendo un atto unilaterale, necessitava di una acquisizione formale da parte del Comune di Catania. Tale acquisizione non è mai avvenuta;

(vedere allegato 10. Copia atto d'obbligo unilaterale del 13/01/1984)

7. Nel mese di maggio 1984 il Comune di Catania rilasciava alla Società [REDACTED] il certificato di accertamento edilizio in cui si attestava l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed il loro completamento con verde pubblico sistemato come da convenzione del 13/01/1984.

(vedere allegato 11. Copia relazione di accertamento edilizio del maggio 1984)

8. Con atto di fusione datato 19/12/1985 in Misterbinaco n. 156687 di repertorio e n. 24583 di raccolta – Notaio Ferdinando Portale, la Società [REDACTED] veniva incorporata nella società [REDACTED]

(vedere allegato 12. Copia atto di fusione del 19/12/1985)

**Alla luce di quanto sopra esposto, agli atti non esiste alcun atto di acquisizione delle aree da parte del Comune di Catania, per cui esse seppur rimanenti ad uso pubblico, rimangono in capo alla proprietà rappresentata dalla Società [REDACTED]**

Attualmente le visure catastali di tutte le particelle ad eccezione della 878 risultano intestate alla società [REDACTED] SPA, mentre la particella 878 alla Società [REDACTED]. Nel corso degli anni non si è provveduto alla volturazione degli atti sino al 1985 in cui la società [REDACTED] S.P.A veniva incorporata nella società [REDACTED]

***Ove accertato che detta area sia di proprietà della società fallita, verificare presso i competenti uffici del Comune di Catania la attuale destinazione urbanistica e l'esistenza sullo stesso di eventuali vincoli di natura amministrativa***

Alla luce del mandato ricevuto, il sottoscritto ha richiesto apposito certificato di destinazione urbanistica al Comune di Catania con richiesta datata 18/09/2023 registrato al Comune di Catania con prot. n. 383004.

(vedere allegato 13. Copia della richiesta di certificato di destinazione urbanistica al Comune di Catania)

In base allo strumento urbanistico vigente, il Comune di Catania nella persona del responsabile del servizio e del tecnico istruttore del settore urbanistica, certificava quanto segue:

SI CERTIFICA		
che l'immobile, individuato al N.C.T. fg. 9 particelle 68, 626, 728, 729, 878, 897, di cui all'istanza dell'ing. Giuseppe RACITI, in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Catania, Sezione Fallimentare reg.fall 59/2018, relativamente al fallimento della "F.lli COSTANZO S.P.A. IN A.S.", salvo più esatti confini da verificarsi in sede di Assegno di Linea e di Livello, e salvo altri vincoli aventi effetto sulle trasformazioni fisiche del territorio, è tipizzato dallo strumento urbanistico vigente come segue:		
N.C.T.	P.R.G. vigente	*Norme di Attuazione
Foglio 9 Particelle 68, 728, 878, 897	"VERDE PUBBLICO"	Art. 22
Foglio 9 Particella 729	parte in parte in	Art. 22 -----
Foglio 9 Particella 626	"SEDE STRADALE"	-----

\*Le Norme di Attuazione del P.R.G. vigente sono consultabili nel sito del Comune di Catania.

Inoltre ricadono :

- in aree individuate come bene paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i., art.134 lett. a) - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico ex art.136 D.lgs 42/2004 e s.m.i. - Fascia costiera tra Ognina e Capo Mulini;
- in aree individuate come bene paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i., art.134 lett. b) - aree di cui all'art.142 comma 1 lett. a) - Territori costieri compresi entro 300 m. dalla battigia;
- nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione Aerea.

Le particelle ricadono in "Aree con livello di tutela 1" - Art. 20 delle N.d.A. del Piano Paesaggistico in corso di approvazione.

L'immobile risulta ricompreso entro il perimetro della zona territoriale omogenea "C" come definita dall'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

**Figura 16- Visualizzazione del certificato di destinazione urbanistica dei lotti di terreno censiti al NCT foglio 09**

**Dalla visione del certificato di destinazione urbanistica si evince chiaramente che le particelle 68, 728, 878 e 897 ricadono in area di verde pubblico, la particella 729 in parte in area di verde pubblico ed in parte in area di sede stradale, mentre la particella 626 in area di sede stradale.**

(vedere allegato 14. Copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Catania)

*Valutare il valore dell'immobile ai fini di un eventuale vendita di natura competitiva*

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tenendo conto che tali lotti seppur costituenti aree destinate in parte a parcheggio, in parte a viabilità ed in parte a verde il tutto ad uso pubblico, di fatto essendo in capo la titolarità alla società fallita, costituiscono dei beni a servizio principalmente delle attività commerciali insistenti nella palazzina residenziale censita al NCEU foglio 9 particella 635 sub. 92.

Il sottoscritto, tenendo comunque conto della destinazione urbanistica dei beni ed inoltre del peso in essi gravante riguardante "l'Uso Pubblico" degli stessi e tenendo conto che comunque non trattasi di soli parcheggi, ma anche di aree a verde e viabilità, non può che riferirsi alle quotazioni di immobili commerciali applicando un adeguato indice mercantile che tenga conto delle caratteristiche sopra richiamate. Di fatto trattasi di terreni, ad eccezione della particella 897, che nascono fondamentalmente come pertinenza dell'immobile facente parte del complesso edilizio adiacente i lotti, ecco perché la scelta di tale metodologia valutativa esposta sopra.

Dalla banca dati dell'agenzia delle Entrate, si evince che i terreni ed immobili ricadono nella zona residenziale periferica (codice zona Agenzia delle entrate D/9) del Comune di Catania (CT):



**Figura 4- Visualizzazione delle zone e fasce OMI**

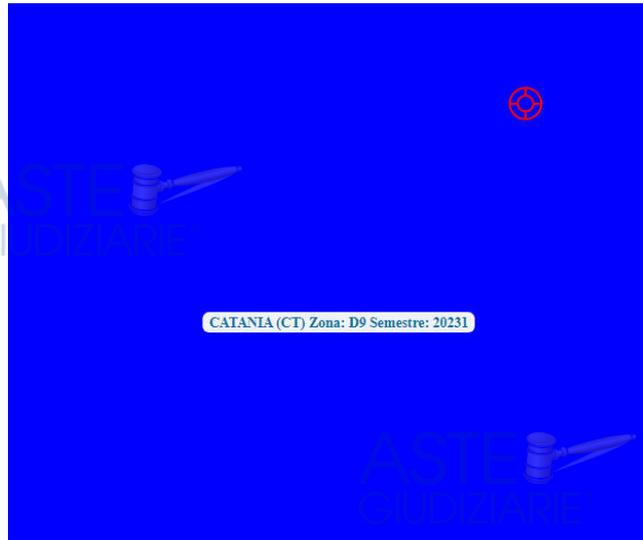


Figura 5- Visualizzazione della Zona OMI dell’Agenzia delle Entrate in cui ricadono i terreni oggetto di valutazione

Considerando che dalla Banca Dati dell’Agenzia delle Entrate gli immobili a destinazione commerciale hanno la seguente quotazione:

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CATANIA  
 Comune: CATANIA  
 Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA NORD VIA VILLINI A MARE VIA MESSINA VIA BATTELLO  
 Codice di zona: D9  
 Microzona catastale n.: 22  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	600	1000	L	3	5	L
Negozi	OTTIMO	1400	2000	L	9	13	L

Appare opportuno poter determinare alla base del calcolo, un valore medio della quotazione unitario di immobili a destinazione commerciale e precisamente:

$$\text{Vim} = \text{€} / \text{mq} ( 1.400,00 + 2.000,00) / 2 = \text{€} / \text{mq} \mathbf{1.700,00}$$

In relazione alla destinazione urbanistica dei lotti di terreno oggetto di valutazione, nonché alla loro destinazione reale e tenendo conto anche sia del peso che grava su di essi e cioè che trattasi di terreni ad uso pubblico, ma inoltre della caratteristica che essi rappresentano comunque un valore aggiunto per gli immobili ed attività posti nell'immediata vicinanza, il sottoscritto ritiene congruo adottare un coefficiente o indice mercantile per tale area pari al 2,5% dell'intera superficie dei terreni e precisamente:

$$\text{Sp} = \text{Superficie complessiva dei lotti (particelle 728, 729, 68, 626 e 878)} = \text{mq.} \\ (2.794,00 + 1.100,00 + 75,00 + 73,00 + 3.558,00 = \text{mq.} \mathbf{7.600,00}$$

**Valore dei lotti di terreno nel loro complesso (particelle 728, 729, 68, 626 e 878) = Vim x Sp. x indice mercantile = € /mq 1.700,00 x 7.600,00 x 0,025 = € 323.000,00** che si arrotonda ad **€ 325.000,00**

Diversamente invece si opera per la particella 897 la quale seppur costituente una particella al catasto terreni, di contro è parte integrante della particella al Catasto Urbano denominata 635 sub 92.

Per essa si ritiene di non determinare alcun valore estimativo essendo essa parte integrante dell'area già ceduta ad altra società "██████████ s.r.l." e che per mero errore non è stata oggetto di cessione e di indicazione nell'atto di trasferimento.

#### Note da parte del CTU

Si fa presente solo per completezza che, ai sensi del comma 6 dell'art. 40 della Legge 47/85, per gli immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge. Stante il richiamo dell'intera normativa della legge 47/85 nell'ultima legge in materia di condono (326/03), il termine è da ritenersi prorogato all'entrata in vigore di quest'ultima, cioè al 2 Ottobre 2003.

#### Modalità di vendita

Tenendo conto della tipologia, della consistenza dei lotti di terreno, della loro caratteristica, consistenza, relazione funzionale oggetto della procedura fallimentare, nonché della loro ubicazione, si ritiene necessario vendere in **UNICO LOTTO così composto:**

### LOTTO UNICO:

#### Lotti di terreno in Catania (CT):

- *Lotto di terreno sito nel Comune di Catania (CT) censito al NCT foglio 09 particella 728 di qualità Agrumeto di classe 3° della superficie di mq. 2.794,00 avente Reddito*

*domenicale di € 58,44 e Reddito Agrario di € 25,97;*

- *Lotto di terreno sito nel Comune di Catania (CT) censito al NCT foglio 09 particella 729 di qualità incolto sterile della superficie di mq. 1.100,00;*
- *Area urbana sita nel Comune di Catania (CT) censito al NCT foglio 09 particella 68 della superficie di mq. 75,00;*
- *Area urbana sita nel Comune di Catania (CT) censito al NCT foglio 09 particella 626 della superficie di mq. 73,00*
- *Lotto di terreno sito nel Comune di Catania (CT) censito al NCT foglio 09 particella 878 di qualità Seminativo di classe 3° della superficie di mq. 3.558,00 avente Reddito domenicale di € 14,70 e Reddito Agrario di € 3,68*

**VALORE DI STIMA € 325.000,00**

**Il Lotto di terreno sito nel Comune di Catania (CT) censito al NCT foglio 09 particella 897 di qualità Agrumeto di classe 3° della superficie di mq. 555,00 avente Reddito domenicale di € 17,91 e Reddito Agrario di € 5,16, va trasferito invece all'attuale proprietà dell'immobile censito al NCEU foglio 9 particella 635 sub. 92.**

\* \* \* \* \*

Certo di aver espletato al meglio il mandato conferitogli e rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente perizia tecnica, cogliendo l'occasione per ringraziarLa della fiducia accordatagli e porgendoLe cordiali saluti.

***ELENCO ALLEGATI***

**ALLEGATO N. 1. NOMINA CTU**

**ALLEGATO N. 2. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE**

**ALLEGATO N. 3. VISURE STORICHE CATASTALI DEI LOTTI DI TERRENO OGGETTO DI PERIZIA**

**ALLEGATO N. 4. VISURA CATASTALE STORICA E PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE CENSITO AL NCEU FOGLIO 9 PARTICELLA 635 SUB 92**

**ALLEGATO N. 5. COPIA ATTO DI VENDITA DATATO 31/12/1974**

**ALLEGATO N. 6 COPIA ATTO DI VENDITA DATATO 02/03/1978**

**ALLEGATO N. 7- COPIA CONCESSIONE EDIFICATORIA DEL 25/11/1983**

**ALLEGATO N. 8. COPIA ATTO DI VENDITA DATATO 13/01/1984**

**ALLEGATO N. 9. COPIA ATTO DI CESSIONE UNILATERALE DEL 13/01/1984**

**ALLEGATO N. 10. COPIA ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE DEL 13/01/1984**

**ALLEGATO N. 11. COPIA RELAZIONE DI ACCERTAMENTO EDILIZIO DEL MAGGIO 1984**

**ALLEGATO N. 12. COPIA ATTO DI FUSIONE DEL 19/12/1985**

**ALLEGATO N. 13- COPIA DELLA RICHIESTA DI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AL COMUNE DI CATANIA**

**ALLEGATO N. 14- COPIA DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL COMUNE DI CATANIA**

**Valverde, li 18/11/2023**

**In Fede**