

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 6/17

[REDACTED]

Giudice delegato: dott.ssa Lucia De Bernardin

Commissario giudiziale: avv. Salvatore Nicolosi

Istanza 22 - Istanza di vendita immobili

I sottoscritti liquidatori giudiziali avv. Gaetano Cucuzza, dott.ssa Grazia Pino, avv. Noemi Barbagallo,
premessi

- che è stato approvato il programma di liquidazione predisposto dai sottoscritti;
- che risultano depositate le perizie di stima a firma dell'ing. Parisi e le relazioni notarili del Notaio Fichera;
- che gli **assets 16 e 17** sono quelli ove risulta un vincolo di destinazione in favore della Procedura e sono di proprietà del Toscano, sicché si ritiene di porli in vendita dopo l'esperimento della vendita degli altri assets anche al fine di valutare un primo buon esito del concordato;
- che l'**asset 9** è il seguente: Complesso di fabbricati sito a Catania in via S. G. alla Rena nn.20/A-B, composto da un capannone tipico magazzino a tre campate e dalla connessa palazzina, articolata nei locali adibiti ad ufficio e spogliatoio personale dipendente (al p.T) e nei tre appartamenti (al p.1°) con ingresso autonomo, completato dal portico di ingresso, dalla corte interna e dallo spiazzo esterno. Le u.u.ii.u.u. componenti l'organismo immobiliare in esame sono censite al Catasto Fabbricati di Catania quali subalterni 1, 2, 3 e 5 della particella n.1932 del foglio di mappa n.39. PREZZO BASE DI STIMA €1.040.000,00. Tuttavia dalla relazione notarile è emerso che il sub.1 part.1932 è stato venduto al Comune nel 1994. I liquidatori stanno provvedendo a recuperare il l'atto di compravendita e a verificare la storia catastale della part.356 sub2 per capire se l'intero sub è stato ridenominato in part.1932 sub1 o solo una parte di esso, così da capire se è residuata una parte di proprietà alla [REDACTED] che è diventata sub.1; ciò anche se risulta iscrizione ipotecaria del 2013 eseguita da Banca Nuova su detto sub. Inoltre i sottoscritti intendono chiedere chiarimenti sia al Notaio sia all'ing. Parisi;
- che l'**asset 11** è il seguente: «Ex ruderi», multidestinazione: Compendio multidestinazione di tre unità immobiliari di cui due con ingressi indipendenti, comprendenti due corpi di fabbrica terrani (principale e secondario), aree a parcheggio e corte, ubicate a Catania, in via San Giuseppe alla Rena, ai civici 19/B-C-D-E; la terza u.i.u. è una tettola-deposito con struttura precaria in acciaio, aperta sui quattro lati, da adibire

esclusivamente al ricovero di «materiale in legno e ferro». Le unità immobiliari identificate come *part.1864*, *part.1807 sub.1* e *part.1748* del foglio n.39 sono censite nella categoria « D/8 » relativa a «fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni», mentre l'u.i. *part.85* è stata variata in *part.1807 sub.2*, a seguito della bonifica dell'identificativo catastale del 4/11/2006, classata come «unità collabente». PREZZO BASE DI STIMA €. 855.000,00. Fa parte di tale compendio, una tettoia interclusa che come tale, i sottoscritti ritengono di dover porre in vendita unitamente ad altro asset rinvenuto nel corso della Procedura e precisamente fg. 39 part. 2088 indicato come **asset 20** nella relazione suppletiva dell'ing. Parisi del 16.07.2019; si è in attesa della relativa relazione notarile;

- che conseguentemente appare opportuno fissare la data per l'esperimento della vendita asincrona come da piano di liquidazione innanzi al GD;

- che, pertanto, all'esito delle predette verifiche e valutazioni, i beni oggetto della vendita sono i seguenti:

LOTTO 1

Asset 01 «Ex Di Benedetto», magazzino detto "poliarchivio": Capannone su piani terreno e primo (di minore superficie), locato ad uso archivio sia comunale sia di Tribunale e Corte d'Appello, dotato di area esterna libera lungo i 4 lati perimetrali, sito a Catania, in via San Giuseppe alla Rena, nn.71-73. L'organismo immobiliare è censito quale particella *n.888* del foglio di mappa n.39, suddivisa nei due subalterni *4e 5*.

Prezzo base di stima €. 1.880.000,00

LOTTO 2

Asset 02 «Ex cinesi», commerciale: Capannone ad uso commerciale con annessa costruzione (in aderenza) utilizzata ad ufficio (piano terreno) ed area accessoria (piano primo), dotato di corpo deposito isolato, affacciato sulla corte interna, e di ampio piazzale esterno, con accesso dal civico 19/A della via San Giuseppe alla Rena, a Catania, censito quale particella *n.627* del foglio di mappa n.39, subalterno *3*.

Prezzo base di stima € 580.000,00.

LOTTO 3

Asset 03 «Ex Feltrinelli», produttivo: Complesso di capannoni industriali progettati per la lavorazione del legno e palazzina uffici, articolata su tre piani (seminterrato, rialzato e primo), in pessimo stato di manutenzione, eretti su di un lotto di terreno recintato, dotato di tratti di corte articolati tra le costruzioni, avente accesso principale dal civico 32/B della via S.G. alla Rena nonché (di servizio) dalla via Don Alberione

n.5, a Catania, censito nel foglio di mappa n.39, formata dai lotti di terreno identificati dai mappali nn. 1044 (frazione), 1046, 1775, 1776, 1777, 1778, 1780 e 1781.

Prezzo base di stima € 950.000,00

LOTTO 4

Asset 04 «Rotolo 44-48», commerciale: Costruzione al piano seminterrato, destinata ad attività commerciale e deposito, provvista di aree pertinenziali esclusive destinate a terrazza (con funzione di lastrico solare), a n°2 corsie di manovra esterne e ad area attrezzata a parcheggio, ubicata a Catania, con accessi dai civici 46-48 della via del Rotolo nonché dal parcheggio pubblico sul viale Ruggero di Lauria, censite nel foglio n.17 quali *subalterni* 410-411-416-453-454-455-456 della particella n.27, ex particella 19 giusta variazione del 17/9/2015 (prot.n. CT0215337) per bonifica identificativo catastale.

Prezzo base di stima € 5.290.000,00

LOTTO 5

Asset 05 «Ufficio accanto sede», multidestinazione: Complesso edilizio multidestinazione formato da un fabbricato articolato in ufficio e locali accessori (ai piani terreno e primo), da due tettoie (magazzino) e gruppo di corpi accessori terrani nonché da ampio piazzale interno e spiazzo esterno, sito a Catania in via San Giuseppe alla Rena nn.16-18-20, censite ai *subalterni* 2-3 della particella n.642 del foglio n.39, rispettivamente nella categoria « D/7 » (al piano terreno) relativa a «*fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività industriale*» e nella categoria « A/2 » (al piano primo) concernente le «*abitazioni di tipo civile*».

Prezzo base di stima € 618.000,00

LOTTO 6

Asset 06 «Capannone via delle Salette», magazzino: Capannone di tipo commerciale destinato a magazzino, diviso internamente in due unità autonome, di cui una locata, ubicato a Catania, avente ingresso da via Crocifisso snc., censite ai *subalterni* 1-2 della particella n.343 del foglio n.31, rispettivamente nella categoria « D/8 » relativa a «*fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*» e nella categoria « C/2 » concernente i «*magazzini e locali di deposito*».

Prezzo base di stima € 410.700,00

LOTTO 7

Asset 07 «Motorizzazione», a destinazione plurima: Plesso edilizio su tre piani (terreno, primo e secondo), più copertura piana con funzione di lastrico solare calpestabile ed aree esterne a corte pertinenziale, distinto in uu.ii.uu. a diversa destinazione in prevalenza ad uso ufficio, ma anche ad autorimessa, deposito e laboratorio (lavanderia), sito a Catania in via Don Alberione n.4 composto da un insieme di corpi di fabbrica (costruiti) *“in aderenza”* a prevalente uso *“uffici”*, di qualità media, e dal lotto di terreno su cui sorge, coperto per ca. *4.740 m2*, censito quale particella n.1543 del foglio di mappa n.39 ed è suddiviso in *12 unità immobiliari*, identificate ai vari piani dai *subalterni 1-2-5-7-11-12-13-14-15-16-17-20-21 oltre che dai BNC subb. 6-9-18-19.*

Prezzo base di stima € *12.490.000,00*

LOTTO 8

Asset 08 «via Gorgone», capannone ad uso deposito: Insieme di fabbricati distinti in un capannone utilizzato a deposito (diviso in due parti indipendenti) ed in due palazzine accessorie previste l'una ad ufficio e casa del custode, l'altra a locali a disposizione del personale, direttamente comunicanti con la superficie principale, dotato di area scoperta perimetrale, sito ai civici 47-49 della via Franco Gorgone (già Strada XV della Zona Industriale), a Catania censito al subalterno *1* della particella *n.251* del foglio di mappa n.47, all'indirizzo *«ZONA INDUSTRIALE XV STRADA N.SN piano: T-1-2»*.

Prezzo base di stima € *1.300.000,00*

LOTTO 9

Asset 10 «Terreno Rotolo», produttivo: Raggruppamento di terreni incolti, in prevalenza area nuda e nella rimanente parte sito di installazione di una stazione radio-base per telecomunicazioni (strutture, antenne, apparecchiature, pozzetti, canalizzazioni e quant'altro), a Catania in adiacenza della rotatoria in Via del Rotolo, con accesso a Nord da via Ruilio snc ed a Sud da Viale Alcide De Gasperi snc. Il lotto Nord ricade nel foglio di mappa n.9, formato dai terreni individuati dai mappali nn. 351, 352 e 1063. Invece, il lotto Sud rientra nel foglio n.17 ed è costituito dal terreno registrato col mappale n.90. Risulta parzialmente locato.

Prezzo base di stima € 170.000,00.

LOTTO 11

Asset 12 «Terreno Zia Lisa (aeroporto)», gruppo di terreni: Raggruppamento di terreni ubicati a Catania, in contrada Zia Lisa (prossima all'aeroporto), giacitura piana, esposizione meridionale, ricadente nella Zona Artigianale Sud, disciplinata dal piano di interventi produttivi (P.I.P.), approvato con deliberazione di C.C.

n°192 del 18/4/1986, e da variante, approvata con deliberazione di C.R. n.781/1988, censito nel foglio di mappa n.39, formato dai lotti identificati dai mappali nn. 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745.

Prezzo base di stima € 1.390.000,00

LOTTO 12

Asset 13 «App.to – vani2», a duplice destinazione: Insieme di due *u.u.ii.u.u.* sovrapposte, facenti parte di un edificio a due piani f.t., site a Catania in via Acquicella nn.11-13, in prossimità della piazza Palestro; l'*u.i.u.* al piano terra prospetta sulla strada ed è utilizzata (e locata) per l'esercizio di attività commerciale, rivolta alla vendita di bevande, mentre l'*u.i.u.* al piano sottostrada è inaccessibile in quanto i varchi di ingresso sono stati murati per ovviare all'intrusione di soggetti terzi, censite al Catasto Fabbricati nel foglio n.69 quali *subalterni 1-2* della particella n.2329, rispettivamente ubicati al piano terreno (T) ed al piano sottostrada (S1), entrambe registrate nella categoria «A/4» relativa a «*abitazioni di tipo popolare*».

Prezzo base di stima € 67.500,00

LOTTO 13

Asset 14 «Seminterrato mq. 330», commerciale: Gruppo di due unità immobiliari urbane ad uso magazzino, occupanti i piani seminterrato e rialzato di una palazzina a due piani sita a Catania, in via dell'Albero n.20, nel quartiere San Giorgio. le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati di Catania nel foglio n.101 quali *subalterni 1-3* della particella n.267, rispettivamente ubicati al piano terreno (T) ed al piano sottostrada (S1), nella categoria «C/2» relativa a «*magazzini e locali di deposito*». Risulta trascritta domanda giudiziale per servitù di elettrodotto.

Prezzo base di stima € 84.000,00

LOTTO 14

Asset 15 «Garage viale della Regione», residenziale: Gruppo di tre box chiusi (garage), facenti parte del complesso condominiale a Catania in Via Acquicella n.46, di cui due sono posizionati al piano terreno con ingresso dal cancello al civico 48, mentre il terzo è sistemato al piano interrato, a cui si accede dallo scivolo al civico 20 della predetta via, censite nel foglio n.30 quali *subalterni 16-17-128* della particella n.1324, i primi due ubicati al piano terreno (T) ed il terzo al piano interrato (S1), tutti e tre registrati nella categoria «C/6» relativa a «*stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fini di lucro)*».

Prezzo base di stima € 168.000,00

LOTTO 15

Asset 18 «Piazzale Comune», produttivo: Area a cielo aperto recintata adibita a parcheggio scoperto custodito, esterno al perimetro aeroportuale, aperto 24 ore al giorno, con ingresso principale (pedonale e carrabile) dal civico 2 della via Don Alberione, a Catania. L'area attualmente utilizzata per l'attività di parcheggio pubblico è composta al Catasto Terreni dalle *particelle* nn. 1376, 1377, 1378, 1379, 355, 282, 1437e 1438 del foglio di mappa n.39.

Prezzo base di stima € 72.500,00

Tutto ciò premesso, i sottoscritti,

chiedono

che la S.V. Ill.ma voglia, anche in sostituzione del CDC, autorizzare e fissare la vendita dei beni immobili di pertinenza della █████ confermando l'autorizzazione già contenuta nel provvedimento di approvazione del piano di liquidazione di:

- come gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie in linea s.p.a. [COSTO (iva esclusa) € 240,00 a lotto una tantum, indipendentemente dal numero degli esperimenti svolti. Il costo sarà posto a carico dell'aggiudicatario, come meglio verrà specificato in avviso/ordinanza, con riscossione dello stesso da parte della Procedura che avrà cura di riversarli poi ad Aste Giudiziarie;
- delegare Aste Giudiziarie In linea s.p.a., quale coadiutore, per procedere anche alla pubblicità sul Portale del Ministero (incarico svolto, per le vendite immobiliari, a titolo gratuito sino a n. 15 lotti).

Si precisa che in data 02.08.2019, il Commissario ha reso parere favorevole che si allega, unitamente alle relazioni notarili e dell'ing. Parisi e alla bozza dell'ordinanza.

Catania, 2 agosto 2019

Avv. Gaetano Cucuzza

Dott.ssa Grazia Pino

Avv. Noemi Barbagallo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it