

07/10/2019

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 6/17

██████████ IN LIQUIDAZIONE

Giudice delegato: dott.ssa Lucia De Bernardin

Commissario giudiziale: avv. Salvatore Nicolosi

Istanza 24 – II Istanza di vendita immobili

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

- che è stato approvato il programma di liquidazione predisposto dai sottoscritti;
- che nelle more della predisposizione dell'avviso di vendita degli asset 1,2,3,4,5,6,7,8,10,12,13,14,15,18 l'ing. Parisi ha fatto pervenire la propria ultima relazione così come il Notaio Fichera ha ultimato le relazioni notarili;
- 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 per l'**asset 9** si ritiene di dover escludere il sub 1 venduto al Comune nel 1994 giusta atto di compravendita in Notaio Ciancio;
- che si ritiene di dover porre in vendita l'asset 11 con con l'asset 20 stante la presenza di una tettoia interclusa che come tale, i sottoscritti ritengono di dover porre in vendita unitamente al predetto altro asset rinvenuto nel corso della Procedura e precisamente fg. 39 part. 2088 indicato (asset 20);
- 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 – da inserire in avviso in uno ai beni di cui alla precedente istanza – sono i seguenti (con riserva di rinumerare i lotti in coerenza con gli asset della precedente istanza di vendita):

Lotto

Asset 9: 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 uu.ii.uu. componenti l'organismo immobiliare in esame sono censite al Catasto Fabbricati di Catania quali subalterni 2, 3 e 5 della particella n.1932 del foglio di mappa n.39.

In merito alla *regolarità urbanistica*, si rinvia a quanto dettagliatamente indicato nella perizia di stima dell'ing. Parisi.

Riguardo alle *condizioni locative*, in atto non risultano in essere contratti di locazione interessanti le uu.ii..

PREZZO BASE DI STIMA € 1.040.000,00

Offerta minima: € 780.000,00 pari al 75% del prezzo base.

Lotto

Tale lotto comprende due assets ovvero asset 11 e asset 20.

Asset 11 «Ex ruderis», 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 tettoia-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 4/11/206, classata come «unità collabente».

Comprende tre cespiti immobiliari, con ingressi dalla via San Giuseppe alla Rena nn.19/B-C-D-E, ricadenti nella fascia periferica meridionale del territorio del comune di Catania. Distintamente, il *CESPITE N.1 (CSP.11.1)* risiede in via San Giuseppe alla Rena n.19/B-C ed è costituito da un ampio piazzale «PZL.1» destinato ad «area a parcheggio», avente superficie uguale a ca. 4.800 m², pavimentata con masselli autobloccanti (betonelle) negli spazi di sosta (stalli) e con tappetino bituminoso nelle corsie serventi e negli spazi di manovra. Su tale piazzale «PZL.1» insistono un impianto di autolavaggio ad uso del conduttore e due tettoie pertinenziali: «TET.1a» e «TET.1b». Il *CESPITE N.2 (CSP.11.2)* è ubicato in via San Giuseppe alla Rena n.19/D-E ed è composto da due corpi di fabbrica terrani -principale «LFF.2» ed accessorio «ACC.2»- a destinazione «ufficio» con portico «PRT.2», ampio piazzale pertinenziale «PZL.2» di area uguale a circa 2.540 m². Il *CESPITE N.3 (CSP.11.3)* è una tettoia «TET.3» progettata per creare un'area coperta in cui sia garantita la protezione (del materiale depositato) dalle intemperie e dalle precipitazioni atmosferiche, realizzata con struttura portante in acciaio e copertura reticolare autoportante, a destinazione «magazzino», per il ricovero esclusivo di «materiale in legno e ferro»; la relativa costruzione è stata ammessa a condizione che «non abbia scarichi di smaltimento delle acque reflue al suolo».

Tale tettoia è caratterizzata da un'importante superficie coperta di area uguale a 960 m², ma risulta inspiegabilmente posizionata su un terreno di sedime (*part.1748*) di minima estensione -uguale ad appena 1.011 m²- ed intercluso, in quanto circoscritto per intero dal terreno censito col mappale n.2088, in testa

alla società proponente. Si rinvia sul punto, anche in merito alla *regolarità urbanistica* dei cespiti alla perizia dell'ing. Parisi.

Stante la costruzione della tettoia *interclusa*, verrà costituita una servitù di passaggio in favore di tale area a carico degli altri cespiti.

Riguardo allo *stato locativo*, i CESPITI.1-2 sono concessi in locazione, mentre il CESPITE.3 è sfritto.

Per quanto attiene alle *condizioni locative*, si rinvia a quanto indicato nella perizia di stima dell'ing. Parisi.

PREZZO BASE DI STIMA Asset 11 €. 855.000,00.

Asset 20 «Area libera part.2088», terreno: Area nuda ubicata a Catania, in via San Giuseppe La Rena n.19 F/G, estesa 5.361 m², dotata di ampio fronte strada lungo 130 m., giacitura piana, recintata, in parte asfaltata (a livello strada) nella striscia settentrionale estesa ca. 1.860 m², ricompresa tra la Via pubblica, il lotto part. n.1807 (Ass.11) nonché le partt. n.2089 (Ass.19) e n.1748 (Ass.11, tettoia); nella rimanente porzione risiede a fondo naturale, incolta, con il piano di campagna a quota strada.

Terreno che contiene al suo interno la particella n. 1748 (Ass.11, in testa alla stessa ditta), con cui *confina* per l'intero; lungo il perimetro esterno *confina*, in senso orario, a Nord con il terreno identificato dal mappale n.1807 (Ass.11, in testa alla stessa ditta), ad Est con la S.P. "Asse dei Servizi" e con il lotto distinto dalla part. n.2089 (Ass.19, in capo alla stessa ditta), a Sud con il terreno registrato alla particella n. 1291 (in testa ad altra ditta), ad Ovest con la Via San Giuseppe La Rena. Per quanto concerne gli *accessi*, nel lotto di terreno gli autoveicoli entrano dall'ampio cancello carraio. Il terreno ricade nel foglio di mappa n. 39 all.A, contraddistinto dal mappale n.2088. L'area della superficie catastale è uguale a 5.361 m².

In tema di *destinazione urbanistica*, si rinvia a quanto espressamente indicato nella perizia di stima dell'ing. Parisi. L'areale su cui insiste il terreno in questione è tipizzato da *giacitura* pianeggiante; per quanto attiene alle *caratteristiche intrinseche* (internalità), l'asset in esame è un'area a cielo aperto (inedificata), a giacitura pianeggiante, dotata di ampio fronte strada (130 m.) sulla via S.G. La Rena. Nell'insieme, la *conformazione* è assimilabile ad "L", contenente al suo interno il suolo di sedime della tettoia contraddistinta dalla particella n.1748, cespite immobiliare facente parte dell'*asset n.11* (v. *Perizia di stima ing. Parisi*, pagg.115÷134). Riguardo allo *stato di fatto attuale*, la porzione a Nord, di forma quasi rettangolare ed area della superficie uguale a 1.860 m², è *pavimentata* in asfalto (v. *ALLEGATO D20*, foto nn.05÷09), mentre la rimanente porzione - estesa 3.501 m² - si presenta *incolta* ed in condizioni di abbandono generalizzato. In tema di *condizioni locative*, non risultano in essere contratti di affitto interessanti l'appezzamento di terreno in argomento.

PREZZO BASE DI STIMA Asset 20 €. 115.000,00.

PREZZO BASE DI STIMA € 970.000,00

Lotto

Asset 19 «Terreno locato a [REDACTED], commerciale: Area di sedime dell'impianto di distribuzione carburanti (IDC) sito a Catania in San Giuseppe la Rena, S.P. Asse dei servizi al km. 0,450 lato destro, estesa 3.316 m², condotta in locazione dalla ditta proprietaria del complesso commerciale unitario che vi ha edificato, composto dall'area di vendita carburante

per autotrazione (benzina, gasolio, gpl) e dagli annessi servizi, costituiti da un locale commerciale (chiosco), da un autolavaggio nonché da piazzale, pensilina e vari accessori.

Terreno censito al mappale 2089 del foglio di mappa n.39 all.A, intestato alla proponente. Similmente, quanto sopra edificato (al piano terreno) è registrato al Catasto Fabbricati come part. 2089, subb.1-2-4, rispettivamente nelle categorie C/1, C/3 ed E/3 concernenti «negozi e botteghe», «laboratori per arti e mestieri» e «costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche», anch'essi intestati alla ditta proponente.

Il terreno rappresenta l'area di sedime del complesso a destinazione commerciale, formato dall'impianto di distribuzione carburanti (IDC) per la vendita di benzina, gasolio e gpl, nonché da chiosco, autolavaggio ed altro, di qualità media, costruito a Catania dalla ditta conduttrice con C.E. rilasciata il 4/10/2012, ricadente nella fascia periferica meridionale del territorio comunale.

L'area della superficie catastale del terreno è uguale a 3.316 m2.

In merito alla regolarità urbanistica, il sito in trattazione è stato interessato da numerose pratiche edilizie e si rinvia sul punto a quanto espressamente indicato nella perizia di stima dell'ing. Parisi.

L'asset in argomento è un'area a giacitura pianeggiante, avente fronte strada sull'Asset dei servizi pari a ca. 100 ml. e recintata nei rimanenti lati, con muretto sormontato da pannelli metallici a maglia rettangolare.

Su di essa sorge il complesso commerciale relativo all'impianto di distribuzione carburanti (IDC), caratterizzato da un buono stato di manutenzione, classificabile normale.

Sulle caratteristiche intrinseche e riguardo alle condizioni locative, attualmente il terreno de quo è condotto con contratto stipulato in data 10/6/, allo scopo di realizzarvi -a proprio carico- «un impianto di distribuzione carburanti, con annessi servizi ... ». La durata della locazione è stabilita in anni ventiquattro (24), con decorrenza dal 1° luglio 2013; si rinvia sul punto a quanto dettagliatamente indicato dall'ing. Parisi nella propria perizia di stima.

PREZZO BASE DI STIMA € 1.900.000,00

- che ciò comporterà l'aumento della somme di euro 15 più IVA (oltre i 15 lotti) a favore di Aste quale coauditore per l'inserimento sul PVP;
- che si ritiene opportuno altresì autorizzare Aste Giudiziarie In linea spa ad effettuare il pagamento sul pst dei contributi di pubblicazione sul PVP riconoscendo alla suddetta società € 5 più iva a titolo di rimborso amministrativo;
- che l'avviso verrà pubblicato su quotidiani quali La Sicilia e Il Giornale di Sicilia così da avere una copertura regionale, su siti internet aggiuntivi nonché si provvederà a informare operatori specializzati del settore.

Tutto ciò premesso, i sottoscritti,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

chiedono

che la S.V. Ill.ma voglia, anche in sostituzione del CDC, autorizzare la vendita dei beni immobili di pertinenza della SILA, 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 Inlinea 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);
- autorizzare Aste Giudiziarie Inlinea spa ad effettuare il pagamento sul pst dei contributi di pubblicazione sul PVP riconoscendo alla suddetta società € 5 più iva a titolo di rimborso amministrativo.

Si precisa che in data 3.10.2019, il Commissario ha reso parere favorevole che si allega, unitamente alle relazioni notarili e dell'ing. Parisi.

Catania, 3 ottobre 2019

Avv. Gaetano Cucuzza

Dott.ssa Grazia Pino

Avv. Noemi Barbagallo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it