

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**

## SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

**Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dall'Ill.ma  
G.D. dott.ssa in merito al giudizio N° 209/2014 R.G. Fallimento**

[REDACTED]

**Premessa.** In data 03/04/2025 (allegato A), il curatore fallimentare avv. Gaetano Privitera, nominava il sottoscritto, dott. ing. Angelo Vincenzo Mazza, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania, sez. A, al n° 4103 ed iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice al n° 1269, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe al fine di procedere all'aggiornamento del valore di stima dell'unico immobile inventuto facente parte della massa fallimentare, sito in Catania – Via Fossa della Creta 22.

Quanto sopra premesso lo scrivente C.T.U., sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, espone la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio che si articola nei seguenti paragrafi:

1. Operazioni peritali;
2. Dati catastali;
3. Descrizione dei luoghi;
4. Parametri urbanistici;
5. Valutazione;

**1. Operazioni peritali.** Come è possibile trovar riscontro dall'allegato verbale di operazioni peritali (Allegato B), a seguito della ricezione della nomina lo scrivente, previo accordo con il curatore fallimentare ha eseguito un





sopralluogo presso l'immobile oggetto di mandato sito in Catania – Via Fossa della Creta 22, in data 16/05/2025 ore 16:00.

In tale occasione era presente il curatore fallimentare, avv. Gaetano Privitera. È stata eseguita una ricognizione dell'immobile in questione eseguendo rilievi metri e fotografici prendendo appunti in separato foglio.



**2. Dati catastali.** Con preciso riferimento al certificato catastale (Allegato C) si forniscono qui di seguito gli identificativi catastali dell'immobile interessato dalla procedura:



Catasto fabbricati. Comune: **Catania** / Partita: **19239** / Foglio: **30** / Particella: **126 - 422 / Sub. 1** / categoria catastale: **C/2** / Classe: **1** / Consistenza **282 m<sup>2</sup>** / rendita catastale: **€ 393,23** / Ubicazione: **Via Fossa della Creta 22 – Piano T**



**3. Descrizione dei luoghi.** Nel presente paragrafo si procede ad un descrizione dettagliata dell'immobile oggetto di mandato



Per quanto concerne l'immobile sito in Catania Via Fossa della Creta 22, L'immobile appare conforme all'allegata planimetria catastale (Allegato D), depositata da questo stesso CTU il 05/10/2017, su incarico del precedente curatore fallimentare [REDACTED]. L'epoca di realizzazione dell'immobile, per come si evince dalla tipologia costruttiva, è da farsi risalire ai primi decenni del secolo scorso. L'immobile è di fatto un deposito con annessa corte di pertinenza su cui è stato realizzato, un piccolo fabbricato costituito da un bagno e da una tettoia. L'immobile si presenta al rustico della muratura, di fatto non risulta posto in opera neppure l'intonaco, il pavimento è



in battuto di cemento e gli infissi esterni sono realizzati con saracinesche scorrevoli in lamiera. L'accesso alla corte avviene tramite un cancello metallico scorrevole. L'impianto elettrico è presente in alcuni ambienti ed è posizionato fuori traccia, si precisa che non è stato possibile verificarne la funzionalità e che comunque necessita adeguamento alle vigenti normative. Non si rinviene impianto idrico. La copertura è realizzata in parte a tetto in parte a terrazza non calpestabile. Nella porzione con copertura piana il solaio in latero cemento appare visibilmente degradato per evidenti infiltrazioni di umidità dal lato superiore. Le superfici sono di seguito indicate:

• Sup. coperta fabbricato storico:	318,96 m <sup>2</sup>
• Sup. Coperta corpo aggiunto con WC:	<u>3,26 m<sup>2</sup></u>
TOTALE SUPERFICIE UTILE COPERTA:	<b>322,22 m<sup>2</sup></b>
• Corte Esterna:	<u>213,78 m<sup>2</sup></u>
TOTALE SUPERFICIE UTILE SCOPERTA:	<b>213,78 m<sup>2</sup></b>

L'immobile in questione, per come è possibile evincere dall'allegata documentazione fotografica (Allegato E) versa in pessimo stato conservativo, presentando per altro nella porzione con tetto piano ed altezza 3,30 metri un evidente imbarcamento del solaio stesso con pericolo per cose e persone, per il quale si suggerisce l'esecuzione di un puntellamento del solaio stesso nelle more delle operazioni di vendita.

**4. Parametri urbanistici.** Per come già specificato nell'elaborato peritale del 15/10/2015 non è stato possibile evincere alcun titolo edilizio abilitativo, tuttavia per la tipologia costruttiva appare verosimile che l'immobile in questione sia stato edificato in un'epoca antecedente al 1967, in riferimento



alla Legge Urbanistica N° 765 17/09/1967. In merito alla tettoia ed al WC realizzati in epoca più recente sulla corte esterna appare assai verosimile che gli stessi siano stati realizzati in assenza di titolo edilizio e pertanto dovranno essere demoliti non essendo possibile accedere ad alcun tipo di sanatoria edilizia per la loro regolarizzazione.

**5. Valutazione.** La determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili si ottiene tenendo conto dello stato in cui si trovano, dei loro pregi, dei difetti e di tutte le altre sue caratteristiche sia intrinseche che estrinseche (vedasi paragrafi "descrizione dei luoghi"). Secondo la dottrina estimativa tale valore risulterà dall'applicazione del metodo di seguito epsosto.

**Valutazione a mezzo metodo sintetico:** Questo metodo consiste nell'effettuare una serie di indagini di mercato riferite all'epoca della stima, costruire una scala di valori unitari per immobili simili ed inserire quello da valutare comparativamente nella scala. Per tenere conto nella stima delle superfici scoperte (in accordo con quanto a suo tempo stabilito nella legge 27/07/78 N° 392 – art. 13) si trasformeranno queste superfici in "nette coperte fittizie", moltiplicandole per un coefficiente riduttivo pari a 0,25. Nel caso di cortili di pertinenza scoperti o giardini il coefficiente correttivo è pari a 0,10.

Deposito sito in Catania, Via Fossa della Creta 22 – Piano Terra

Superficie netta coperta reale:	322,22 m <sup>2</sup>
Cortile di pertinenza m <sup>2</sup> 213,78x0,10:	<u>21,30 m<sup>2</sup></u>
TOTALE SUPERFICIE NETTA CONVENZIONALE	343,52 m <sup>2</sup>





In seguito ad indagini di mercato svolte nella zona, stante anche il pessimo stato di conservazione dell'immobile, appare congruo a questo CTU assumere un valore unitario di stima pari a € 270,00 al metro quadrato di superficie netta coperta

Secondo il metodo sintetico si ha quindi: **valore venale sintetico dell'immobile:**

$$V_s = 343,52 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ 270,00} = \text{€ 92.750,40} \text{ (diconsi euro novantaduemilasettecentocinquanta/00)}$$

Dal valore di cui sopra si dovranno dedurre le spese di demolizione del WC e della tettoia pari a circa € 6.000,00:

$$\text{€ 92.750,40} - \text{€ 6.000,00} = \text{€ 86.750,4}$$

In cifra tonda si ha: Valore dell'immobile nelle sue condizioni attuali: € **87.000,00** (diconsi euro ottantasettemila)

Si precisa che alla data di stesura della presente, per come comunicato dal curatore fallimentare, il fallito detiene la piena proprietà del bene oggetto della presente relazione di CTU.

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, addì 04.07.2025*

**Il C.T.U.**

*dott. ing. Angelo Vincenzo Mazza*

