

PERIZIA DIS TIMA

## STUDIO DI INGEGNERIA

ALBERTO FONTE

VIA CASTAGNA n. 6

94100 ENNA

mailto:ingalbertofonte@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



## Tribunale di Catania

### Sezione Fallimentare

Fallimento n. 254/2021 R.G. Fall.

<b>Oggetto</b>	Valutazione del centro sportivo "Torre del Grifo" di proprietà della società ██████████ sito in
Giugno 2023 Rev_01	Mascalucia, via Magenta s.n.c. appreso alla massa fallimentare

Fallimento	██████████ S.p.A.
------------	-------------------

Giudice Delegato	Dott. CIRAULO Fabio Letterio
------------------	------------------------------

Collegio Curatori Fallimentari	Avv. BASILE Giuseppe Dott.ssa D'ARRIGO Daniela Dott. GIUCASTRO Enrico
-----------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------

ESPERTO	Ing. FONTE Alberto
---------	--------------------

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**RELAZIONE DI VALUTAZIONE  
DEL CENTRO SPORTIVO "TORRE DEL GRIFO"  
appreso alla massa fallimentare del**

**[REDACTED]**  
Fallimento n.254/2021 R.G.Fall.



**INDICE**

1. INTRODUZIONE	Pag.1
2. QUESITO FORMULATO ALL'ESPERTO STIMATORE	Pag.2
3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	Pag.2
4. OBIETTIVO DELLA STIMA	Pag.3
5. CONTENUTI DELLA RELAZIONE DI STIMA	Pag.3
6. DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA	Pag.4
7. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E VISIONATA	Pag.5
8. IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ [REDACTED]	Pag.7
9. PROVENIENZA DEI BENI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ	Pag.8
10. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI DA STIMARE	Pag.11

**Esperto**

**Ing. Alberto Fonte** – via Castagna n. 6 – 94100 Enna  
PEC: albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it  
email: ingalbertofonte@gmail.com

10.1 Fabbricati	Pag. 11
10.2 Terreni	Pag. 11
11. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GARAVNTI SUGLI IMMOBILI	Pag.12
11.1 Iscrizione del 11 dicembre 2009	Pag.13
11.2 Iscrizione del 02 dicembre 2010	Pag.14
11.3 Iscrizione del 13 ottobre 2001	Pag.14
12. IDENTIFICAZIONE DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	Pag.15
A) Edificio polifunzionale	Pag.23
B) Centro direzionale	Pag.34
C) Edificio uso recettivo (Alloggi prima squadra/suite)	Pag.40
D) Foresteria (alloggi squadre giovanili)	Pag.57
E) Campi di calcio, tribune e locale sottocampo	Pag.63
F) Locali spogliatoio (ex alloggio del custode)	Pag.76
G) Ricevimento ingresso (guardiania)	Pag.79
IMPIANTISTICA DEL CENTRO SPORTIVO	Pag.81
H) Locali Tecnici	Pag.83
I) Aree esterne	Pag.90
13. VERIFICA DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	Pag.103
14. VERIFICA DI CONFORMITÀ CATASTALE	Pag.116
15. VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI	Pag.120
16. ATTESTATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	Pag.120
17. CONSISTENZA FABBRICATI APPRESI ALLA MASSA FALLIMENTARE	Pag.121
18. INDIVIDUAZIONE CRITERIO DI STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE	Pag.123
19. STIMA DEL CENTRO SPORTIVO APPRESO ALLA MASSA FALLIMENTARE	Pag.127
20. CRITICITÀ DA SEGNALARE SUGLI IMMOBILI	Pag.148
21. VALORE RALIZZABILE DALLA VENDITA DEL CENTRO SPORTIVO	Pag.149
22. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DALAL CURATELA FALLIMENTARE	Pag. 151
22.a) Risposta al quesito a)	Pag.151
22.b) Risposta al quesito b)	Pag.155
22.c) Risposta al quesito c)	Pag.159
23. CONCLUSIONI	Pag. 159



TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 254/2021 R.G.Fall.

Giudice Delegato: Dott. CIRAULO Fabio Letterio

Collegio Curatori Fallimentare: Avv. BASILE Giuseppe

Dott.ssa D'ARRIGO Daniela

Dott. GIUCASTRO Enrico

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI VALUTAZIONE**  
**DEL CENTRO SPORTIVO "TORRE DEL GRIFO"**  
**appreso alla massa fallimentare del**  
**[REDACTED] S.p.A.**  
*Fallimento n.254/2021 R.G. Fall.*

**1. Introduzione**

Con sentenza del **22 dicembre 2021** (n. 263/2021 Rep. 20370/2021) il Tribunale di Catania disponeva il fallimento della Società [REDACTED] S.p.A. (C.F. [REDACTED]) nominando un Collegio di Curatori Fallimentari nelle persone dell'Avv. Giuseppe Basile, della Dott.ssa D'Arrigo Daniela e del Dott. Giucastro Enrico.

All'attivo del fallimento è stato appreso il compendio immobiliare, di piena ed intera proprietà della Società fallita, sito in Mascalucia c.da Torre del Grifo, via Magenta snc, adibito a centro sportivo polifunzionale di preparazione sportiva, palestre, locali tecnici, magazzini, campi di calcio e uffici amministrativi [nel prosieguo anche denominato Centro Sportivo "Torre del Grifo" o centro sportivo o semplicemente con l'acronimo "C.S."].

Il Collegio dei Curatori Fallimentari, con istanza del **10 maggio 2022**, chiedeva, al Giudice delegato al fallimento, la nomina di un perito stimatore cui affidare l'incarico di determinare il valore di vendita del centro sportivo.

Con provvedimento del **11 maggio 2022** il Giudice Delegato autorizzava la nomina dello scrivente quale esperto per la stima del centro sportivo denominato "Torre del Grifo" di proprietà del [REDACTED] sito nel Comune di Mascalucia (CT), via Magenta s.n.c. c.da Torre del Grifo.

Esperto  
Ing. Alberto Fonte - via Castagna n. 6 - 94100 Enna  
P.I.C. albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it

Pagina 1 di pag. 159



## 2. Quesito formulato all'esperto stimatore

Con l'istanza n. 56 del 10 maggio 2022 il Collegio dei Curatori ha predisposto al Giudice delegato al Fallimento i quesiti da formulare al perito che qui di seguito si riportano:

- a) *identificare esattamente il compendio immobiliare, con puntuale descrizione delle singole unità che ne fanno parte e della relativa componente impiantistica, indicando altresì i dati catastali e i confini, quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti, nonché la conformità degli stessi alle risultanze tavolari;*
- b) *accertare la conformità alle norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare se le stesse siano suscettibili di sanatoria, quantificandone il costo e specificando le somme da pagare sia a titolo di ablazione sia a titolo di oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), nonché accertare se siano o meno pendenti procedure sanzionatorie;*
- c) *determinare il valore di mercato.*

## 3. Svolgimento delle operazioni peritali

Una volta consegnata dalla curatela fallimentare la documentazione in suo possesso depositata presso il centro direzionale di Torre del Grifo sono stati eseguiti più sopralluoghi presso il complesso sportivo sia quando era utilizzato dalla Società ██████████ in esercizio provvisorio, sia quando la struttura risultava chiusa con tutte le utenze distaccate e su ciascun edificio apposti i sigilli alle porte d'ingresso.

Nel corso dei sopralluoghi, oltre ad acquisire in forma cartacea e digitale la documentazione utile ai fini del mandato, è stato eseguito un report fotografico del compendio immobiliare e sono stati compiuti alcuni rilievi allo scopo di verificare l'estensione dello stesso e la rispondenza, o meno, alle norme in materia urbanistico-edilizia e catastale.

Inoltre, sono stati effettuati più accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mascalucia (uno dei quali in presenza dei signori curatori Fallimentari Avv. Basile e Dott. Giucastro) per visionare la documentazione progettuale originaria e quella relativa alle S.C.I.A. in sanatoria presentate nell'anno 2020 dalla Società ██████████ S.p.A. (quest'ultima ancora in istruttoria).

Dalla corposa documentazione tecnico-amministrativa visionata non è stato possibile rinvenire il computo metrico estimativo dei lavori originari, redatto dal progettista delle opere e utilizzato dall'Ufficio Tecnico per determinare gli



oneri concessori, ma soltanto il conteggio redatto dal suddetto Ufficio per la quantificazione degli oneri. Conteggio attraverso il quale è stato possibile risalire ai costi "stimati" in sede di progettazione per la costruzione del centro sportivo, raccolti per "macro strutture".

Sempre presso l'Ufficio Tecnico è stata acquisita in formata digitale la documentazione relative a tutte le S.C.I.A. in sanatoria e in forma cartacea il certificato di destinazione urbanistica.

La documentazione acquisita presso il Comune di Mascalucia viene inserita fra gli "Allegati" alla perizia di stima.

#### 4. Obiettivo della stima

Scopo della perizia è quello valutare l'asset immobiliare di proprietà della Società [redacted], ubicato in Mascalucia (CT), c.da Torre del Grifo, via Magenta s.n.c., previa identificazione dello stesso e verifica della conformità in materia urbanistico-edilizia (e anche catastale).

La valutazione che si rassegna, partendo dal più probabile valore di mercato, giungerà al possibile valore di realizzo, applicando delle detrazioni che tengono conto delle spese che sono a carico della proprietà (es. eventuali sanatorie, regolarizzazione di pratiche catastali ed edilizie, spese di manutenzione, spese di adeguamento delle strutture, ecc...) e considerando un'ulteriore riduzione del 5% per tenere conto che **la vendita avviene in assenza della garanzia per vizi del bene e, nel caso che ci occupa, per tenere conto anche della violazione accertata con sentenza del TAR Sicilia – sezione di Catania - n 02020/2020.**

Il valore così ottenuto, prima di essere rassegnato definitivamente, sarà arrotondato (per difetto) alle migliaia di euro.

**Sono escluse** dalla presente stima le "spese generali della procedura fallimentare" non essendone lo scrivente a conoscenza.

La stima che si offre indica solamente "un valore dell'asset immobiliare" e non offre un "ventaglio" di prezzi, in quanto lo scopo della perizia si concretizza solamente se si giunge a valori certi e univoci.

#### 5. Contenuti della relazione di stima

Nella presente perizia di stima vengono descritti:

1. i beni immobili (terreni, fabbricati e campi di calcio con annesso strutture) appresi alla massa fallimentare;



2. i criteri di valutazione adottati in relazione alle categorie dei beni che compongono l'asset immobiliare;
3. le modalità seguite per la stima dei beni e dei diritti.

Infine, sarà rassegnato il valore di mercato realizzabile **indicando il valore massimo, presumibile<sup>1</sup>** e si darà risposta ai quesiti formulati dal Tribunale.

La verifica, in adempimento all'incarico ricevuto, riguarda gli aspetti di natura valutativa degli immobili (fabbricati, terreni, e campi di calcio con annesso strutture), oltre ai seguenti ulteriori aspetti:

- urbanistico-edilizio;
- costruttivi;
- impiantistici;
- catastali;

Per la valutazione sono state utilizzate le seguenti fonti:

- ⇒ Documentazione tecnica ed amministrativa fornita dalla proprietà;
- ⇒ Documentazione tecnico-amministrativa acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mascalucia;
- ⇒ Ispezioni presso gli immobili oggetto della stima;
- ⇒ Ispezioni catastali svolte utilizzando il sito dell'Agenzia delle Entrate "SISTER"
- ⇒ Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 06/2012;
- ⇒ Prontuario tecnico dell'Agenzia delle Entrate di Catania (maggio 2010), utilizzato per la determinazione della rendita catastale per gli immobili avente destinazione speciale;
- ⇒ Decreto Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità Regione Sicilia del 13 gennaio 2020.

#### 6. Data di riferimento della stima

Trattandosi di procedura fallimentare la stima che si offre al Tribunale di Catania non va riferita al momento attuale ma a quello presumibile in cui i beni vengono alienati.

Nella procedura fallimentare, non è stato indicato alcun riferimento temporale.

<sup>1</sup> Valore da intendersi comprensivo delle eventuali detrazioni per oneri specifici.



per cui si ipotizza che il "realizzo" possa avvenire, al massimo, entro dodici/diciotto mesi dal deposito della presente perizia.

In considerazione del breve arco temporale preso in considerazione *dodici/diciotto mesi* per la vendita del compendio immobiliare, si ritiene che la stima possa essere redatta facendo riferimento ai dati all'attualità, senza considerare alcuna ulteriore maggiorazione/deprezzamento che tenga conto del disallineamento fra il momento della "stima" e il momento del "realizzo".

Infatti, la fisiologica immobilità del mercato immobiliare e le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, fanno sì che in un arco temporale così breve (dodici/diciotto mesi) non vi siano delle sensibili e significative oscillazioni nelle quotazioni immobiliari che possano incidere significativamente sul valore del compendio immobiliare da stimare.

#### 7. Documentazione acquisita e visionata

È stata acquisita e visionata la seguente documentazione:

1. provvedimento unico conclusivo n. 01/2009 del **22 maggio 2009**, prot. n. 17803, rilasciato dal Responsabile della struttura S.U.A.P. del Comune di Mascalucia con il quale è stata autorizzata la realizzazione e la messa in esercizio dell'attività produttiva costituita da un **centro sportivo con annesse strutture ricettive e di servizio in località Torre del Grifo**, via Magenta s.n.c., del Comune di Mascalucia (CT) su un'area censita in Catasto Terreni del medesimo Comune al **Foglio 9** particelle 110-121-29-31-32-871-256-126-258-255-33-142-40-41-42;
2. allegati grafici al provvedimento unico conclusivo n. 01/2009 del 22 maggio 2009, prot. n. 17803;
3. verbale di collaudo tecnico-amministrativo (ex art. 9 D.R.R. n. 447/98) del **12 maggio 2011** a firma del collaudatore Ing. BOSCO Luigi e della Committenza, nella persona del Direttore p.t. del [REDACTED];
4. rinnovo periodico di conformità antincendio, con scadenza 30 settembre 2024, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Catania, con provvedimento prot. n. 0014101 del 13 luglio 2020;
5. verbale di omologa del campo sportivo e del relativo impianto di illuminazione del **19 gennaio 2015** per i campionati di [REDACTED] S.p.A. – S.G.S. (Primavera – Allievi e Giovanissimi Nazionali/Reg./Prov.) del campo di calcio individuato come "campo 1" in erba naturale (cod. campo 1144), da parte della F.I.G.C. – Lega Nazionale Dilettanti –



Comitato Regionale Sicilia;

6. verbale di omologa del campo sportivo e del relativo impianto di illuminazione del **19 gennaio 2015** per i campionati del [REDACTED] S.p.A. – S.G.S. (Primavera – Allievi e Giovanissimi Nazionali/Reg/Prov.) del campo di calcio individuato come “**campo 2**” in erba naturale (cod. campo 1143), da parte della F.I.G.C. – Lega Nazionale Dilettanti – Comitato Regionale Sicilia.
7. verbale di omologa del campo sportivo e del relativo impianto di illuminazione del **29 maggio 2017** per la categoria “*Eccellenza*” del campo di calcio individuato come “**campo 3**” (cod. campo 1153), da parte della F.I.G.C. – Lega Nazionale Dilettanti – Comitato Regionale Sicilia;
8. verbale di omologa del campo sportivo e del relativo impianto di illuminazione del **29 maggio 2017** per la categoria “*Prima*” del campo di calcio individuato come “**campo 4**” (cod. campo 1154), da parte della F.I.G.C. – Lega Nazionale Dilettanti – Comitato Regionale Sicilia;
9. modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali (DOCFA) del **21 dicembre 2021**, riferito al complesso polisportivo (tipo mappale 210303 del 12/04/2011),
10. modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali (DOCFA) del **19 novembre 2014**, riferito al complesso polisportivo (tipo mappale 435420 del 18/11/2014);
11. visura catastale aggiornata degli immobili appresi alla massa fallimentare e relative planimetrie catastali;
12. estratto di mappa Foglio 9 del Comune di Mascalucia, ove ricadono gli immobili da valutare;
13. relazione e certificazione notarile rilasciata dal Notaio Dott. Paolo Di Giorgi in data **16 settembre 2022**;
14. certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mascalucia in data **12 ottobre 2022** prot. n. 31541;
15. documentazione urbanistico-edilizia, catastale e amministrativa depositata presso gli Uffici del [REDACTED]
16. documentazione urbanistico edilizia acquisita su supporto informatico (formato pdf) presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mascalucia in data **12 ottobre 2022**, afferente le S.C.I.A. in sanatoria presentate dalla Società [REDACTED] S.p.A. e la relativa corrispondenza intercorsa;



17. documentazione urbanistico edilizia visionata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mascalucia in data **22 marzo 2023** (in uno ai Curatori Fallimentari) inerente il progetto originario in forza del quale è stato edificato il centro sportivo di "Torre del Grifo".

Dalla documentazione visionata presso gli Uffici del Comune di Mascalucia non si è rinvenuto il certificato di abitabilità/agibilità degli immobili ex art. 3 della Legge Regionale 31 maggio 1994 n. 17, così come non si è rinvenuta alcuna Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) a mente dell'art.24 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 [recepito in Sicilia art.1, Legge 10 agosto 2016 n. 16].

**8. Immobili di proprietà della Società [REDACTED] S.p.A.**

I fabbricati di proprietà per l'intero della Società [REDACTED] S.p.A. (C.F. [REDACTED]) sono censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia al **Foglio 9:**

- mappale **975** sub **3**, categoria **D6**, rendita euro 562.644,00, via Magenta s.n.c. piano S1-7-T-1-2. L'immobile insistente su terreno censito con la particella 975, di ha 11.37.79 che comprende le particelle 31, 32, 33, 40, 41, 42, 110, 120, 121, 126, 142, 255, 256, 258, 872, 944, 965 ex 871;
- mappale **967** categoria **D/1**, rendita euro 314,00 via Magenta s.n.c., piano T (insistente su terreno censito con la particella 967, esteso ca 67), di **proprietà per l'intero.**

Invece, i terreni di proprietà della medesima Società che ricadono sempre in territorio del Comune di Mascalucia, sono censiti in Catasto Terreni al **Foglio 9:**

- ✓ particella **259**, vigneto di 2° classe, esteso 579 mq, R.D. euro 4,19, R.A. euro 2,39 di **proprietà per 12/14;**
- ✓ particella **966**, incolto produttivo, di 1° classe, esteso 577 mq, R.D. euro 0,33, R.A. euro 0,18, di **proprietà per l'intero;**
- ✓ particella **967**, ente urbano, consistenza 67,00 mq, di **proprietà per l'intero;**
- ✓ particella **975**, ente urbano, consistenza 113.779,00 mq, di **proprietà per l'intero;**
- ✓ particella **1075**, incolto produttivo, di 1° classe, esteso 400 mq, R.D. euro 0,23, R.A. euro 0,12, di **proprietà per l'intero;**
- ✓ particella **1077**, incolto produttivo, di 1° classe, esteso 140 mq, R.D. euro 0,08, R.A. euro 0,04, di **proprietà per l'intero;**
- ✓ particella **1078**, incolto produttivo, di 1° classe, esteso 510 mq, R.D. euro



0,29, R.A. euro 0,16, di proprietà per l'intero.

**9. Provenienza dei beni di proprietà dalla Società [REDACTED] p.A.**

Dalla relazione notarile del Notaio Dott. Paolo di Giorgi, del 16 settembre 2022, e dalla documentazione castale acquisita in data 12 settembre 2022, nonché dalla documentazione consegnata dalla curatela fallimentare, emerge che le aree di proprietà della Società fallita sono state acquistate in forza dei seguenti atti pubblici di compravendita:

**1. Atto di compravendita del 15 marzo 2007** a rogito del Notaio Daniela Corsaro, Rep. n. 51665, Racc. n.12884 Raccolta, registrato a Catania, il 20 marzo 2007, al n. 4863, e ivi trascritto in data 21 marzo 2007 ai numeri 20338/11841, con il quale è stato acquistato un fondo in Contrada "Torre" del Comune di Mascalucia, esteso complessivamente Ha 08.28.12, censito in Catasto Terreni al **Foglio 9**, particelle:

- ⇒ **110** – vigneto di 3° classe, esteso Ha 02.22.50, R.D. euro 109,17, R.A. euro 80,44;
- ⇒ **121** – vigneto di 2° classe, esteso Ha 00.84.70, R.D. euro 61,24, R.A. euro 35,00;
- ⇒ **871** – incolto produttivo, esteso Ha 05.18.67, R.D. euro 29,47, R.A. euro 16,07.
- ⇒ **29** – fabbricato rurale, esteso 16 mq, senza reddito;
- ⇒ **31** – fabbricato rurale, esteso 180 mq, senza reddito;
- ⇒ **32** – fabbricato rurale, esteso 29 mq, senza reddito.

**2. Atto di compravendita del 27 aprile 2009** a rogito del Notaio Giuseppe Lombardo, Rep. n. 40989, Racc. n.15551 Racc., registrato a Catania, il 30 aprile 2009, al n. 9440,

**2.1** trascritto in data 30 aprile 2009 ai numeri 27240/16801, con il quale è stato acquistato un fondo in Contrada "Torre" del Comune di Mascalucia, censito in Catasto Terreni al **Foglio 9**, particelle:

- ⇒ **256** vigneto di 2° classe, esteso Ha 00.32.15, R.D. euro 23,25, R.A. euro 13,28;
- ⇒ **126** vigneto di 3° classe, esteso Ha 00.05.65, R.D. euro 2,77, R.A. euro 2,04;

**2.2** trascritto in data 30 aprile 2009 ai numeri 27241/16802, con il quale è



stato acquistato un appezzamento di terreno in Contrada "Torre" del Comune di Mascalucia, censito in Catasto Terreni al Foglio 9, particella:

- ⇒ 258 vigneto di 2° classe, esteso Ha 00.36.43, R.D. euro 26,34, R.A. euro 15,05;

2.3 trascritto in data 30 aprile 2009 ai numeri 27242/16803, con il quale è stato acquistato un appezzamento di terreno in Contrada "Torre" del Comune di Mascalucia, censito in Catasto Terreni al Foglio 9, particella:

- ⇒ 255 vigneto di 2° classe, esteso Ha 00.36.80, R.D. euro 26,61, R.A. euro 15,20;

2.4 trascritto in data 30 aprile 2009 ai numeri 27243/16804, con il quale è stato acquistato un appezzamento di terreno in Contrada "Torre" del Comune di Mascalucia, censito in Catasto Terreni al Foglio 9, particella:

- ⇒ 33 vigneto di 2° classe, esteso Ha 00.36.50, R.D. euro 26,39, R.A. euro 15,08;

2.5 trascritto in data 30 aprile 2009 ai numeri 27245/16806 e successiva nota di rettifica trascritta il 25 novembre 2009 ai numeri 62991/40727, con il quale è stato acquistato un appezzamento di terreno in Contrada "Torre" del Comune di Mascalucia, censito in Catasto Terreni al Foglio 9, particella:

- ⇒ 142 incolto produttivo, esteso Ha 00.05.40, R.D. euro 0,31, R.A. euro 0,17.

**3. Atto di compravendita del 27 aprile 2009** a rogito del Notaio Giuseppe Lombardo, Rep. n. 40989, Racc. n.15551 Racc., trascritto a Catania in data 30 aprile 2009 ai numeri 27244/16805, con il quale sono stati acquistati i **12/14** di un appezzamento di terreno in Contrada "Torre" del Comune di Mascalucia, censito in Catasto Terreni al **Foglio 9**, particella:

- ⇒ 259 vigneto di 2° classe, esteso Ha 00.05.79, R.D. euro 4,19, R.A. euro 2,39;

**4. Atto di compravendita del 29 aprile 2009** a rogito del Notaio Giuseppe Lombardo, Rep. n. 41007, Racc. n.15564 Racc., registrato a Catania, il 30 aprile 2009, al n. 9441, e ivi trascritto in data 30 aprile 2009 ai numeri 27248/16808, con il quale è stato acquistato un fondo in Contrada "Torre" del Comune di Mascalucia, esteso complessivamente Ha 00.63.68, censito in Catasto Terreni al **Foglio 9**, particelle:

- ⇒ 40 incolto produttivo, esteso Ha 00.33.06, R.D. euro 1,88, R.A. euro 1,02;



- ⇒ 41 incolto sterile, esteso Ha 00.00.13 senza redditi;
- ⇒ 42 vigneto di 3° classe, esteso Ha 00.30.49, R.D. euro 14,96, R.A. euro 11,02;

5. **Atto di compravendita del 12 agosto 2010** a rogito del Dott. Giovanni Vacirca, coadiutore temporaneo del Notaio Daniela Corsaro Rep. n. 54141, Racc. n.14847 Racc., registrato a Catania, il 12 agosto 2010, al n. 17390, e ivi trascritto in data 13 agosto 2010 ai numeri 46494/28640, con il quale è stato acquistato un fondo in Contrada "Torre" del Comune di Mascalucia, esteso complessivamente Ha 00.99.50, censito in Catasto Terreni al **Foglio 9**, particelle:

- ⇒ 120 vigneto di 2° classe, esteso Ha 00.40.50, R.D. euro 29,28, R.A. euro 16,73;
- ⇒ 872 incolto produttivo, esteso Ha 00.12.15, R.D. euro 0,69, R.A. euro 0,38;
- ⇒ 944, derivante dalla originaria particella 820, vigneto di 2° classe, esteso Ha 00.46.85, R.D. euro 33,87, R.A. euro 19,36;

6. **Atto di compravendita del 28 luglio 2015** a rogito del Notaio Daniela Corsaro, Rep. n. 56391, Racc. n.116563, trascritto in data 05 agosto 2015 ai numeri 30055/20556, con il quale è stato acquistato un fondo in Contrada "Torre" del Comune di Mascalucia, esteso complessivamente Ha 00.10.50, censito in Catasto Terreni al **Foglio 9**, particelle:

- ⇒ 1075 incolto produttivo di 1° classe, esteso Ha 00.04.00, R.D. euro 0,23 R.A. euro 0,12;
- ⇒ 1077 incolto produttivo di 1° classe, esteso Ha 00.01.40, R.D. euro 0,08 R.A. euro 0,04;
- ⇒ 1078 incolto produttivo di 1° classe, esteso Ha 00.05.10, R.D. euro 0,29 R.A. euro 0,16;

La superficie complessiva dei lotti di terreno sopra indicati è pari a Ha **11.50.02<sup>2</sup>**

A seguito della soppressione delle particelle 31; 32; 33; 40; 41; 42; 110; 120; 121; 126; 255; 256; 258; 872; 944 e 965 è stata costituita un'unica particella di terreno identificata con la **particella 975 Foglio 9**, iscritta all'Ente Urbano per una superficie catastale di Ha.**11.37.79<sup>3</sup>** di proprietà per l'intero della Società [REDACTED]

<sup>2</sup> Vale a dire 115.002 mq.

<sup>3</sup> Vale a dire 113.779,00 mq.



S.p.A.

**10. Identificazione catastale degli immobili da stimare****10.1 Fabbricati**

I fabbricati che fanno parte del centro sportivo con modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali (DOCFA) del **21 dicembre 2011** (tipo mappale 210303 del 12/04/2011), sono stati censiti per la prima volta in Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia al Foglio **9** mappale **975**:

- ◆ sub 1 categoria D6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi, con fine di lucro) piani S1-T-1-2;
- ◆ sub 2 categoria F3 (unità in corso di costruzione) piano T.

Gli immobili **nell'anno 2014** con DOCFA presentato il **19 dicembre 2014** (tipo mappale 435420 del 18/11/2014) sono stati oggetto di un'unica variazione catastale con la quale sono stati soppressi gli originari sub 1 e sub 2 ed è stato generato un unico subalterno:

- ⇒ **sub 3 categoria D6** (Fabbricati e locali per esercizi sportivi, con fine di lucro) piani S1-T-1-2, rendita euro 526.644,00.

Invece, il manufatto che si trova a nord rispetto all'ingresso principale del centro sportivo, è stato censito il **03 febbraio 2011** giusta pratica catastale n. CT0064266 in atti dal 03/02/2011, costituzione n. 132.1/2011 ed è stato annotato al Foglio **9** del Comune di Mascalucia mappale **967** categoria **D1** (opificio), pianto T, rendita euro 314,00.

**Catasto Fabbricati: Comune di Mascalucia (F005)**

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Categoria	Proprietà	Rendita
9	975	3	Via Magenta snc, p S1 T 1-2	D6	1/1	euro 526.644,00
9	967		Via Magenta snc, PT	D1	1/1	euro 314,00

**10.2 Terreni**

La superficie complessiva dei lotti di terreno che originariamente componevano l'area sulla quale è stato edificato il centro direzionale è pari a Ha 11.50.02<sup>4</sup>.

Dalla visura catastale, del **12 settembre 2022**, emerge che a seguito

<sup>4</sup> Vale a dire 115.002 mq.



dell'accorpamento delle particelle 31, 32, 33, 40, 41, 42, 110, 120, 121, 126, 142, 255, 256, 258, 872, 944, 965 è stata costituita l'unica particella 975, avente una superficie di Ha 11.37.79<sup>5</sup>.

Sempre dalle visure catastali che riguardano i terreni di proprietà della Società [redacted] S.p.A. si riscontra che le porzioni di terreno riportate in Catasto Terreni al Foglio 9 particelle **966; 1075; 1077; 1078**, sono state costituite con il frazionamento del 19 febbraio 2007 pratica n. CT0056003 prot.n. 56003.1/2007 e il successivo frazionamento del 28/10/2014 pratica n. CT0414913 prot. n. 414913.1/2014.

Catasto Terreni: Comune di Mascalucia							
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Proprietà	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
9	259	Vigneto	2	00.05.79	12/14	euro 4,19	euro 2,39
9	966	Inc. prod.	1	00.05.77	1/1	euro 0,33	euro 0,18
9	967	Ente Urbano		00.00.67	1/1	---	---
9	975	Ente Urbano		11.37.79	1/1	---	---
9	1075	Inc. prod.	1	00.04.00	1/1	euro 0,23	euro 0,12
9	1077	Inc. prod.	1	00.01.40	1/1	euro 0,08	euro 0,04
9	1078	Inc. prod.	1	00.05.10	1/1	euro 0,29	euro 0,16

#### 11. Vincoli e oneri giuridici gravanti sugli immobili di proprietà del [redacted] S.p.A.

Dalla relazione notarile del Notaio Dott. Paolo Di Giorgi, del **16 settembre 2022**, emergono i seguenti vincoli e oneri giuridici sui beni di proprietà della Società fallita.

Nel ventennio antecedente agli atti di acquisto degli immobili i suddetti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli (*ad eccezione di quelli urbanistici di destinazione a parcheggio assunti in favore del Comune di Mascalucia con scrittura privata del 07 maggio 2009 autenticata nella sottoscrizione in pari data dal Notaio D. Corsaro da Belpasso, Rep.n.53384, Racc.14244, registrata nei termini e trascritta presso i RR.II. di Catania in data 8 maggio 2009 ai numeri 28799/17759*), privilegi,

<sup>5</sup> Vale a dire 113.779 mq.



iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, all'infuori di quanto sotto indicato:

**11.1 Iscrizione del 11 dicembre 2009 ai nn.66127/15082**

**Ipoteca volontaria di Euro 40.000.000,00** - di cui Euro 20.000.000,00 in sorte capitale - nascente da contratto di mutuo ai rogiti del Notaio D. Corsaro del 10 dicembre 2009, Rep.n.53961, Racc. 14503, registrato nei termini in favore dell'Istituto per il Credito Sportivo Ente di Diritto Pubblico, con sede in Roma (C.F. 00644160582) contro la Società [REDACTED] S.p.A., con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/1 di proprietà sui seguenti immobili:

**Terreni in Mascalucia, contrada Torre in Catasto Terreni Foglio 9, particelle 110, 121, 29, 31, 32, 871, 256, 126, 258, 255, 33, 142, 40, 41 e 42.**

**Annotazioni**

- **erogazione parziale del 29 dicembre 2009**, nn.8367/69025: della somma di euro 4.388.333,79 giusta atto del 23 dicembre 2009 in Notar D. Corsaro, Rep.n.53727, Racc. 14532, registrato al n.28664;
- **erogazione parziale del 22 marzo 2010**, nn.2804/19410: della somma di euro 3.430.000,00 giusta atto del 16 marzo 2010 in Notar D. Corsaro, Rep.n.53861, Racc.14640, registrato al n.4071;
- **erogazione parziale del 10 maggio 2010**, nn.4428/29144: della somma di euro 4.884.427,06 giusta atto del 05 maggio 2010 in Notar D. Corsaro, Rep.n.53963, Racc. 14718, registrato al n.4428;
- **erogazione parziale del 20 luglio 2010**, nn.6377/41921: della somma di euro 4.501.019,68 giusta atto del 16 luglio 2010 in Notar D. Corsaro, Rep.n.54091, Racc.14812, registrato al n.14632;
- **erogazione a saldo del 3 dicembre 2010**, nn.9586/64975: della somma di euro 2.796.219,47 giusta atto del 30 novembre 2010 in Notar D. Corsaro, Rep.n.54242, Racc. 14931, registrato in data 01 dicembre 2012;
- **ristrutturazione del debito del 22 dicembre 2015**, nn.11125/49290: scaturente dall'atto del 14 dicembre 2015 in Notar A. Germani da Roma, Rep.n.16377, Racc. 11611, in seno al quale sono stati rinegoziati i termini e le condizioni del mutuo originario sulla base del residuo importo di euro 17.889.431,20 a ulteriore garanzia del quale la società [REDACTED] Spa si è obbligata a cedere pro solvendo crediti per euro 1.000.000,00 (nelle stagioni sportive di riferimento 2016/2017 e 2017/2018), per euro 800.000,00 (esigibile dal saldo attivo riveniente dalla campagna di trasferimento calciatori da incassare nella stagione sportiva 2016/2017);
- **riduzione di somma del 14 aprile 2017**, nn.1458/13464: ad euro

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare

Procedura Fallimentare n.254/2021 R.G. Fall. - [REDACTED] S.p.A.

Valutazione immobili di proprietà della Società [REDACTED] S.p.A.

Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01



18.425.474,11 di sorte capitale come dall'atto in Notar A. Germani da Roma del 04 aprile 2017, Rep.n.17471, Racc. 12452, registrato nei termini.

**11.2 Iscrizione del 02 dicembre 2010 ai nn.64682/14260**

**Ipoteca volontaria di Euro 8.200.000,00** - di cui Euro 4.200.000,00 in sorte capitale - nascente dal contratto di mutuo ai rogiti del Notaio D. Corsaro del 30 novembre 2010, Rep.n.5424, Racc.14930, registrato nei termini in favore dell'Istituto per il Credito Sportivo, con sede in Roma - (C.F. 00644160582) contro [REDACTED] S.p.A., con sede in [REDACTED] quota 1/1 proprietà sui seguenti immobili:

**Terreni in Mascalucia, contrada Torre in Catasto Terreni Foglio 9, particelle 110, 121, 29, 31, 32, 871, 256, 126, 258, 255, 33, 142, 40, 41 e 42.**

**Annotazioni**

- **erogazione parziale del 24 dicembre 2010**, nn.10112/68785 della somma di euro 2.990.000,00 giusta atto del 23 dicembre 2010 ricevuto dal Notaio D. Corsaro, Rep.n.54284, Racc.14963, registrato al n.26450;
- **erogazione a saldo del 24 maggio 2011**, nn.4056/28540 della somma di euro 1.210.000,00 giusta atto in Notar D. Corsaro del 17 maggio 2011, Rep.54534 Racc. 15154, registrato al n.11615;
- **ristrutturazione del debito del 7 gennaio 2016**, nn.55/382 scaturente dall'atto del 14 dicembre 2015 in Notar A. Germani da Roma, Rep.16378, Racc.11612, in seno al quale sono stati rinegoziati i termini e le condizioni del mutuo originario sulla base del residuo importo di euro 3.929.938,04;
- **riduzione di somma del 21 aprile 2017**, nn.1526/14197 ad euro 4.134.643,18 in sorte capitale, come dall'atto in Notar A. Germani da Roma del 4 aprile 2017, Rep..17472, Racc.12453, registrato nei termini;

**11.3 Iscrizione del 13 ottobre 2011 ai nn.50047/7316**

**Ipoteca volontaria di Euro 8.000.000,00** - di cui Euro 4.000.000,00 in sorte capitale - nascente da contratto di mutuo ai rogiti del Notaio D. Corsaro del 11 ottobre 2011, Rep.54794, Racc.15319, registrato nei termini in favore dell'Istituto per il Credito Sportivo, con sede in Roma (C.F. 00644160582) contro la Società [REDACTED] S.p.A., con sede in [REDACTED] per la quota 1/1 di proprietà sui seguenti immobili:

**Fabbricato e terreni in Mascalucia, Torre del Grifo in Catasto Fabbricati al Foglio 9, particella 967 (cat.D/1) e in Catasto Terreni al Foglio 9 particelle 975 e 966.**

**Annotazioni**

Tribunale di Catania - Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n.254/2021 R.G. Fall. - [REDACTED] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [REDACTED] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" - Rev. 01



- ristrutturazione del debito del 7 gennaio 2016, nn.56/383 scaturente dall'atto del 14 dicembre 2015 in Notar A. Germani da Roma, Rep.16379, Racc.11613, in seno al quale sono stati rinegoziati i termini e le condizioni di restituzione del mutuo originario consolidato al 30 aprile 2016 sulla base dell'importo di complessivi euro 3.680.895,76;
- riduzione di somma del 24 aprile 2017, nn.1559/14451 a euro 3.763.381,45 in sorte capitale, come dall'atto in Notar A. Germani da Roma del 04 aprile 2017, Rep.1747, Racc.12454, registrato nei termini.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it**12. Identificazione e descrizione dei beni di proprietà della Società**

S.p.A.

Proprietà S.p.A.

**Destinazione d'uso:** Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fini di lucro e relative pertinenze;**Attività principale:** Centro sportivo con annesso strutture ricettive e di servizio;**Indirizzo:** Via Magenta s.n.c. – contrada Torre del Grifo;**Città:** Mascalucia (CT), Sicilia.**Coordinate:** 37.59801 N - 15.05595 E**Dati Catastali:**

Catasto Fabbricati (F005)				
Foglio	Mappale	Sub	Classe	P
9	975	3	D/6	S1-T-1-2
9	967	---	D/1	T

Catasto Terreni (F005)				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
9	259	Vigneto	2	00.05.79
9	966	Inc. prod.	1	00.05.77
9	967	Ente Urbano		00.00.67
9	975	Ente Urbano		11.37.79
9	1075	Inc. prod.	1	00.04.00
9	1077	Inc. prod.	1	00.01.40
9	1078	Inc. prod.	1	00.05.10

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n.254/2021 R.G. Fall. – S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

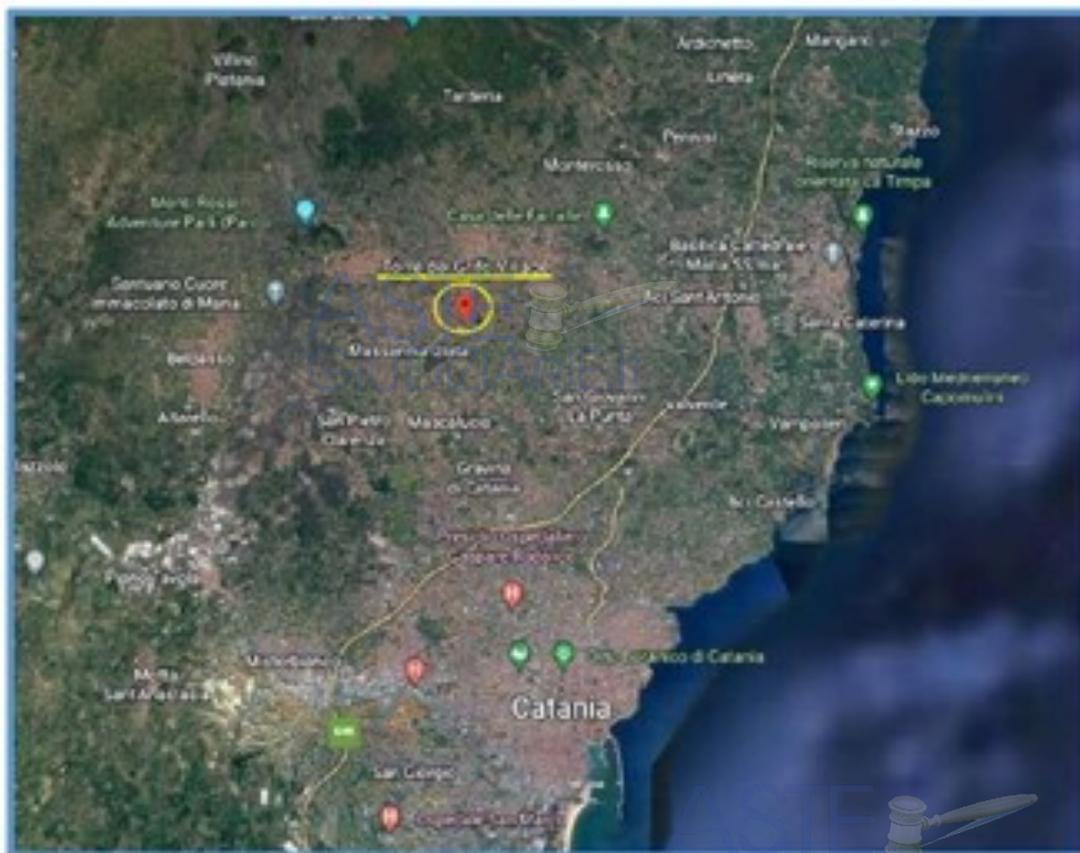
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il centro sportivo denominato "Torre del Grifo" si inserisce in un'area originariamente a vocazione agricola che dista circa 2 km dal centro dell'abitato di Mascalucia ed è posizionato a circa 12 km a nord di Catania.

Il centro sportivo si trova nel cuore dei cosiddetti "Paesi Etnei", ovvero il settore nord-orientale della Provincia di Catania, sito tra le pendici dell'Etna e il mare, inserito nel tessuto antropizzato dei comuni pedemontani che compongono la c.d. "Etna sud", fra di loro limitrofi.

Il centro sportivo posto a nord rispetto al centro abitato del Comune di Mascalucia, ricade in un contesto caratterizzato prevalentemente dalla presenza di immobili a uso residenziale del tipo isolato ed è facilmente raggiungibile con la viabilità locale (S.P.10, S.P. 157 -via Ombra, via Magenta) e con l'Autostrada E45 – Tangenziale di Catania, distante circa 6 chilometri.







La proprietà confina a est con via Magenta (ingresso principale al centro sportivo), a sud con particelle di terreno di proprietà di terze ditte (Foglio 9 particella 943 + altre) a ovest con particelle di terreno di proprietà di terze ditte (Foglio 9 particella 834 + altre) e a nord nuovamente con via Magenta (ingresso ai campi di calcio e al sottocampo).

I limiti ed i confini della proprietà non sono stati oggetto di verifica o puntuale rilievo da parte dello scrivente ma ricavati dall'estratto di mappa Foglio 9 del Comune di Mascalucia. Ciò non dimeno, i confini sono facilmente individuabili sui luoghi visto che l'area è interamente recintata con muro in calcestruzzo e soprastante rete metallica sia sul fronte strada che sul fronte est, laddove sono presenti gli accessi carrai e pedonali. La restante parte del centro sportivo è recintata con rete metallica. Lungo il confine ovest, così come lungo il confine sud-est, è stata impiantata una siepe sempre verde.

Il centro sportivo ha aperto nell'anno 2011 ed è un complesso che, per la sua conformazione architettonica e la sua distribuzione omogeneamente organizzata, con la presenza di tutte le infrastrutture necessarie per attività agonistica di una squadra di calcio della massima divisione [Serie A] lo rende unico in Sicilia e uno fra i più belli d'Italia.

Le strutture portanti dei fabbricati sono costituite da un assemblaggio di travi, pilastri e tegoli di copertura in conglomerato cementizio, mentre le tamponature esterne sono state realizzate con pannelli, anche questi in calcestruzzo.

Il complesso sportivo è dotato di moderne attrezzature che conferiscono a tutto il Centro un tono ambientale fortemente caratterizzante, con una sorta di commistione fra moderno e tradizionale e un'articolazione dei volumi che gli fornisce un aspetto dinamico, oltre a una chiara gerarchia fra gli spazi sotto il profilo distributivo.

Il centro sportivo si estende attualmente su una superficie di circa 114.000,00 mq e risulta composto da:

- A. un corpo di fabbrica destinato a edificio polifunzionale;
- B. un corpo di fabbrica destinato ad uffici amministrativi e direzionali al piano terra, con sottostante ampia sala conferenza e annessi servizi igienici;
- C. un corpo di fabbrica con destinazione d'uso recettivo (alloggi prima squadra) e annessi ampi spazi comuni, tre suite, hall, sala meeting e blocco bagni;
- D. un corpo di fabbrica con destinazione d'uso foresteria (alloggi squadre giovanili) e sottostante locale interrato destinato a magazzino/deposito;
- E. due campi di calcio in erba, denominati "campo 1" e "campo 2" e n. 02



campi di calcio in erba sintetica, denominati "campo 3", "campo 4", oltre al sottocampo 3 e alle tribune a servizio del "campo 2" e del "campo 3", con relativi servizi;

F. un corpo di fabbrica utilizzato come a locali spogliatoi (ex alloggio del custode), posto nelle immediate vicinanze dei due campi di calcetto (calcio a cinque e calcio a sette);

G. locale ricevimento ingresso (guardiania).

L'vari edifici sono serviti da comode strade carrabili e camminamenti pedonali.

A servizio del centro sportivo sono stati realizzati:

H. locali tecnici, accessori e magazzini/deposito:

- ◆ centrale termica di adduzione del gas;
- ◆ locale tecnico a servizio dei locali spogliatoio (ex alloggio del custode);
- ◆ cabine elettriche (MT e MT/BT);
- ◆ tre gruppi elettrogeni;
- ◆ cabina per la distruzione del gas metano (produzione acqua calda e cucine);
- ◆ cabina antenne TV;
- ◆ vasche antincendio.

I. aree esterne, comprendenti:

- ◆ un campo di calcio in erba (che serviva per l'allenamento dei portieri) posto a monte dei quattro campi di calcio – nel prosieguo denominato campo 5) con poggiato un manufatto in legno;
- ◆ un pozzo per l'attingimento di acqua, posto a est del centro sportivo (ex particella 40, oggi accorpata alla particella 975) con relativo impianto di decantazione, filtraggio e distribuzione posto a nord ovest – nelle immediate vicinanze dal campo che era utilizzato per l'allenamento dei portieri (campo 5);
- ◆ accessi ai vari manufatti che compongono il complesso sportivo;
- ◆ parcheggi a raso e viabilità interna e ampie aree a verde;
- ◆ due campi di calcetto posti a est e a quota minore rispetto all'edificio destinato a "foresteria".

Per meglio comprendere la distribuzione dei vari edifici all'interno del centro sportivo si rimanda alla seguente immagine.



L'accesso al centro sportivo è assicurato da due ingressi posti a confine fra la particella 975 e la particella 966, entrambe di proprietà della Società [REDACTED] e che sono in diretto collegamento con la via Magenta.

Nell'area antistante i cancelli d'ingresso è stato realizzato un parcheggio a raso con relativa sistemazione dell'area, per dare seguito a una delle prescrizioni dettate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mascalucia, in sede di approvazione della variante allo strumento urbanistico "che venga convenientemente arretrato il muro di recinzione prospiciente la via Magenta in prossimità degli ingressi, secondo le indicazioni dell'ufficio comunale di viabilità [...]"<sup>6</sup>

Superati i due cancelli d'ingresso e le barre automatizzate, si accede all'interno al centro sportivo ove trova posto un ampio parcheggio a raso, orientato in direzione nord/sud, che può ospitare circa 300 posti auto.

<sup>6</sup> Vedasi prescrizione n. 3 – Ufficio Tecnico Comunale – provvedimento unico n. 01/2009 dello S.U.A.P. Comune di Mascalucia.



Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Particella 966



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. – [redacted] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Percorrendo la strada di penetrazione interna in direzione nord, sulla sinistra si scorge l'edificio "polifunzionale", che si sviluppa su quattro livelli.

Proseguendo lungo la strada, sempre in direzione nord, sulla destra si trovano quattro campi di calcio denominati "campo 1"; "campo 2"; "campo 3" e "campo 4". A servizio dei campi 2 e 3 esiste una tribuna promiscua con struttura in acciaio zincato e relativi servizi igienici, nonché alcuni locali ricavati sotto il "campo 3", con ingresso diretto anche dal "campo 2" e dal "campo 4".



A monte dei quattro campi di calcio si rinviene un altro "campo di calcio" in erba (qui indicato come "campo 5") che serviva per l'allenamento de portieri e l'impianto a servizio del pozzo trivellato.

A seguire, in diretto collegamento visuale con i campi di calcio, si trova il "centro direzionale" che si articola su un unico corpo di fabbrica su due livelli.

Proseguendo verso nord-ovest si rinviene la struttura ricettiva che si articola su un unico corpo di fabbrica, su tre diversi livelli, con ingresso dalla hall collocata in posizione baricentrica rispetto all'intero immobile. Sempre dalla hall (sulla sinistra) è possibile accedere all'area ristorazione e mensa, con annessa cucina, oltre ad alcune aule studio e sala relax (c.d. spazi comuni).

Dal corridoio che collega le aule studio e la sala relax sulla destra si arriva alle tre suite. Dallo stesso corridoio, attraverso un camminamento esterno coperto, con struttura in legno, si arriva alla zona "foresteria" composta da un unico corpo di fabbrica che si articola su due livelli: uno fuori terra e uno entrotterra.



Per una migliore e più esaustiva descrizione delle parti di immobile che compongono il centro sportivo, di seguito si riportano le loro principali caratteristiche:

**A) Edificio Polifunzionale**

Si tratta di un volume dalle plastiche forme curvilinee con struttura in cemento armato a pianta libera che occupa una superficie di circa 3.000 mq, con facciate esterne realizzate in parte con ampie superfici vetrate e in parte rivestite in pietra e altezza massima fuori terra di 12,00 m.

La struttura è stata utilizzata come area destinata all'attività sportiva extra calcistica e si compone di un unico edificio a tre elevazioni fuori terra, oltre a un piano interrato.

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
 Procedura Fallimentare n.254/2021 R.G. Fall. – [redacted] S.p.A.  
 Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
 Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01



I ballatoi al primo e al secondo piano, che seguono l'andamento curvilineo della facciata, sono a doppia e tripla altezza con affaccio sulla hall al piano terra e servono a collegare le varie palestre. Da questi ballatoi è possibile l'affaccio diretto sulla hall, con vista mare e la vista sulle sottostanti piscine attraverso ampie vetrate.

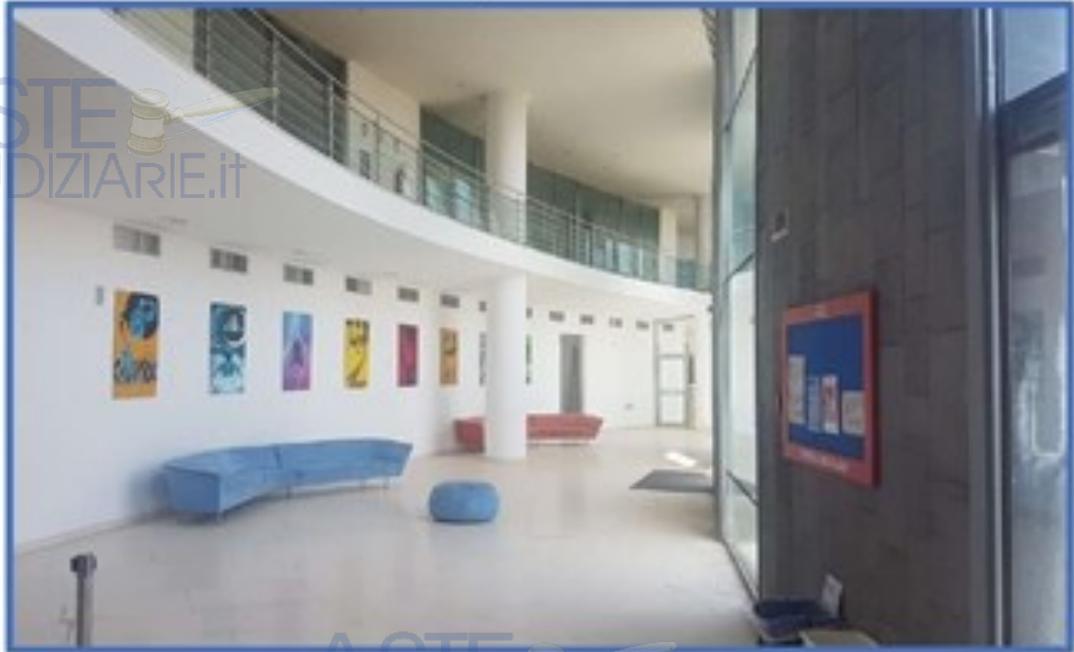
Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. – [REDACTED] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [REDACTED] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01



Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'elemento che caratterizza questa struttura, oltre alla sua configurazione, è la copertura del "blocco piscine" a campata unica, realizzata con travi reticolari in acciaio a sostegno di una copertura in legno lamellare.



Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. - [redacted] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

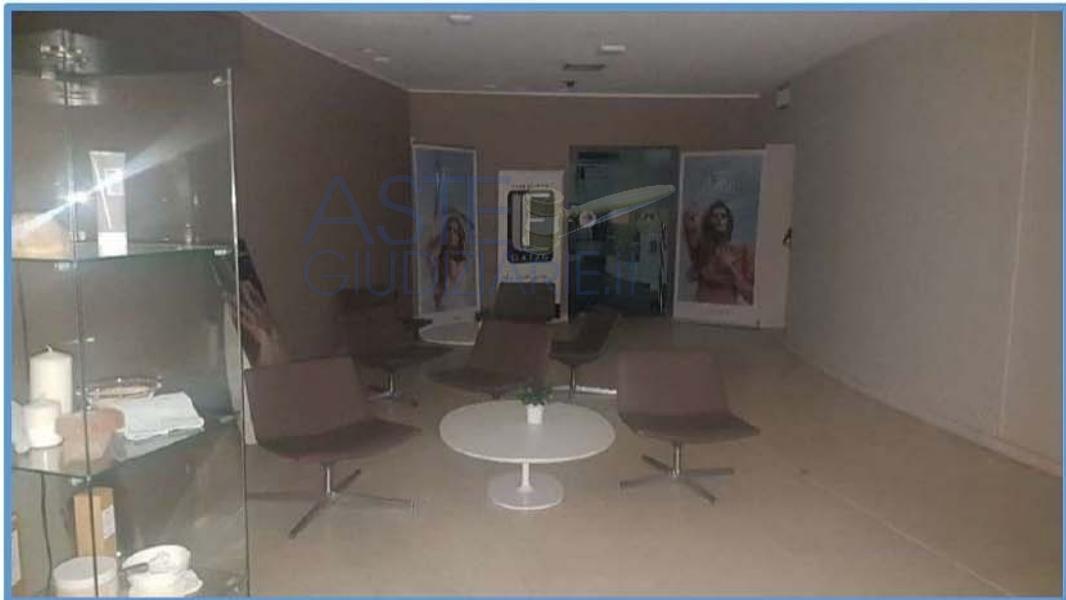
Pagina 25 di pag. 159



La distribuzione interna dei vari ambienti si articola come segue:

➤ **Piano seminterrato** (catastalmente PS1) è presente:

- un centro benessere (con relativa vasca idromassaggio, sale massaggi, sauna bagno turco, ecc..) a servizio del quale sono stati realizzati dei locali spogliatoio e relativi servizi igienici;
- un'area destinata a parrucchiere con relativi spogliatoi e bagni di servizio (posta sulla destra utilizzando la scala interna o gli ascensori) messa in diretta comunicazione anche con il centro benessere. Retrostante il locale parrucchiere si trova il deposito dello "store ██████████", il cui accesso avviene soltanto dal piano terra, attraverso una scala interna a una sola rampa, all'uopo realizzata;
- un laboratorio pasticceria con ingresso direttamente dall'esterno;
- i locali tecnici (locali a servizio delle piscine, del centro benessere, UTA, quadri elettrici e impianti elettrici).

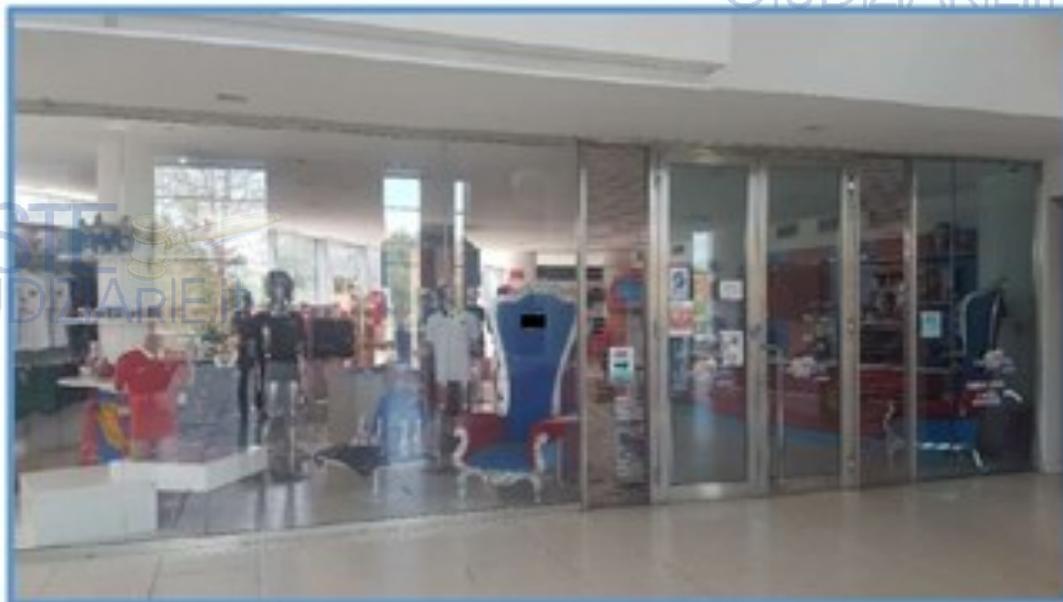




➤ **Piano terra:** (catastalmente T) è presente:

- una reception e back office con annesso foyer polifunzionale;
- lo "store/██████████" (posto alla sinistra della hall) per la vendita del merchandising del ██████████ dal quale tramite una scala interna si accede al sottostante locale deposito;
- locale bar/ristoro (posto alla destra della hall) con retrostante locale tecnico e cucina;
- zona servizi igienici separati fra uomini e donne.

Queste tre aree sono separate da ampie vetrate e alla zona bar/ristoro si può accedere anche dall'area esterna antistante il centro polifunzionale.



Situata dietro la reception vi è l'area piscine a servizio della quale sono stati realizzati ampi spogliatoi, separati per sesso e funzioni (uomini, donne e bambini, istruttori e istruttrici) con annessi servizi igienici, lavabi e docce, oltre a una sala infermeria.

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n.254/2021 R.G. Fall. - [redacted] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01



Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Le due piscine hanno dimensioni in pianta: la prima 18,00 x 25,00 m (composta da otto corsie, semi olimpionica); la seconda 5,00 x 18,00 m. Il fondo e le pareti di entrambe le vasche sono rivestiti con mattonelle.

Lo spazio al di sopra delle piscine è a tutt'altezza e l'elemento caratterizzante di questa parte del piano, come già detto, è l'ampia vetrata realizzata in corrispondenza di due palestre, che consente la vista sulle sottostanti piscine.



Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. [redacted] S.p.A.  
Valutazione immobiliare di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 29 di pag. 159



Ad ovest della piscina "semi olimpionica" è stata montata una tribuna realizzata con elementi tubolari in ferro, facilmente amovibile.



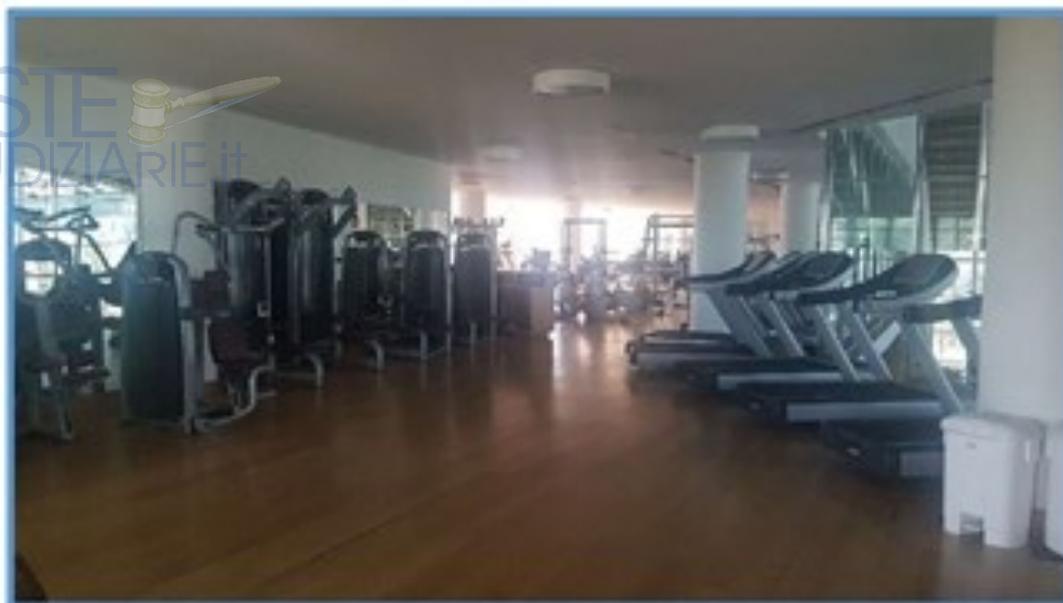
- **Piano primo:** (catastralmente 1) in questo piano sono presenti:
- sale destinate a palestre di diverse metrature,



Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- spogliatoi, separati fra uomini e donne, servizi igienici, lavabi e docce (posizionati a nord del piano).
- locale deposito.



Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. – [redacted] p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 31 di pag. 159



- **Piano secondo:** (catastalmente 2) in questo piano sono presenti:
- spazi dedicati al *fi-box-dance* e alle palestre, con relativi spogliatoi e servizi igienici divisi uomo-donna;
  - un'area fitness con relativi spogliatoi;
  - una ludoteca;
  - un locale tecnico;
  - due locali "uffici" comunicanti fra di loro (posti sulla destra rispetto al pianerottolo di sbarco).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Tutti i piani dell'edificio sono collegati verticalmente fra di loro tramite quattro ascensori, posti a coppie e una scala interna rivestita in marmo, realizzata lungo il perimetro del nucleo che ospita una coppia di ascensori.

Al momento del sopralluogo gli ascensori risultavano disattivati e per gli stessi non sono state fornite né le dichiarazioni di conformità CE né il numero di matricola assegnato a ciascuno dei quattro impianti.

Ciascun ambiente dell'edificio polifunzionale è dotato di illuminazione e aerazione diretta garantita da ampie vetrate, ad eccezione delle aree destinate a spogliatoi, wc e docce e locali tecnici.

Gli ambienti sono pavimentati con mattoni in gres porcellanato tranne le gallerie di primo e secondo piano che sono pavimentate con laminato effetto parquet e le pareti degli ambienti tinteggiate di colore bianco.

Gli infissi interni sono in acciaio e vetro, così come gli infissi esterni e le ampie vetrate collocate per compartimentare alcune aree del centro polifunzionale (es. bar, store, ludoteca, palestre, ecc...).

In corrispondenza dei locali tecnologici sono state collocate porte tagliafuoco munite di maniglione antipanico e relativa etichetta REI, recante la data dell'ultima revisione.

I bagni e i locali spogliatoio sono pavimentati con mattoni del tipo gres porcellanato e le pareti sono in parte tinteggiate e in parte rivestite fino ad un'altezza di 2,40 m con mattoni sempre in gres porcellanato. All'interno dei blocchi bagni sono presenti i lavabi, i servizi igienici e le docce. Le porte interne



sono in pvc di colore bianco.

L'edificio è dotato della relativa impiantistica (impianto idrosanitario, impianto elettrico - con relativi quadri - impianto di climatizzazione, impianto antincendio, ecc ...).

L'edificio nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e al momento del sopralluogo non si palesava la necessità di eseguire alcun tipo di intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Anche la sezione impiantistica si presentava in un buono stato di conservazione e manutenzione e tutti i quadri elettrici erano protetti con adeguati armadietti.

#### CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO POLIFUNZIONALE

INIZIO ATTIVITÀ	Anno 2011
PIANI	QUATTRO
CENTRO BENESSERE	n. 01 (piano seminterrato)
PARRUCCHIERE	n. 01 (piano seminterrato)
BAR/RISTORO	n. 01 (piano terra)
STORE	n. 01 (piano terra e piano seminterrato)
PISCINE	n. 02 (piano terra)
PALESTRE	Varie (piano primo e secondo)
UFFICI	n. 02 (piano secondo)

#### B) Corpo di fabbrica destinato a "Centro Direzionale"

Si tratta di un edificio con planimetria semicircolare che, fin dall'origine, è stato utilizzato come sede per gli uffici amministrativi del [REDACTED] S.p.A. La struttura, che una superficie in pianta di circa 720 mq, si articola su due elevazioni (piano terra e piano interrato) per un'altezza fuori terra di circa 4,00 m, collegati verticalmente fra di loro da un ascensore e da un'ampia scala che si articola su più rampe.

Al momento del sopralluogo l'ascensore risultava disattivato e per lo stesso la proprietà non ha fornito la dichiarazione di conformità CE e il relativo numero di matricola assegnato.

Gli uffici e la sala stampa sono distribuiti intorno ad un pozzo di luce circolare a doppia altezza con travi in legno lamellare e plexiglass che illumina i piani interrato e terreno, in modo da godere di luce naturale diretta.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

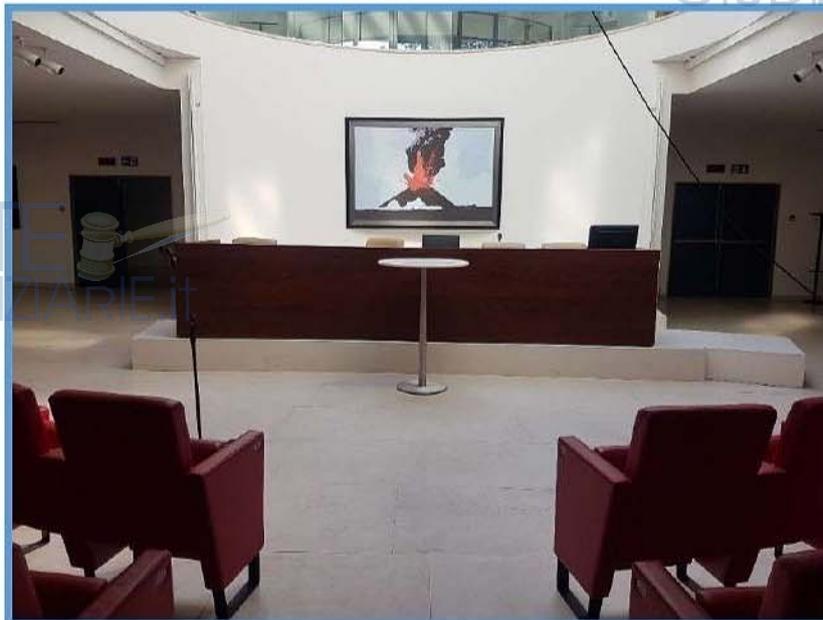
La distribuzione interna dei vari ambienti si articola come segue:

- **Piano interrato** (catastalmente PS1) è presente un'ampia sala per conferenze (di oltre 300 mq), un'area *foyer* prospiciente il corpo scala, due distinti blocchi per servizi igienici divisi per sesso e alcuni ambienti destinati a locali tecnici.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- **Piano terra** (catastalmente T) è presente una reception con area di ricevimento, alcuni uffici, due dei quali con annessi servizi igienici [REDACTED] [REDACTED] due sale riunioni e due blocchi per servizi igienici, oltre a un'area *word marketing* e ad un piccolo ripostiglio.

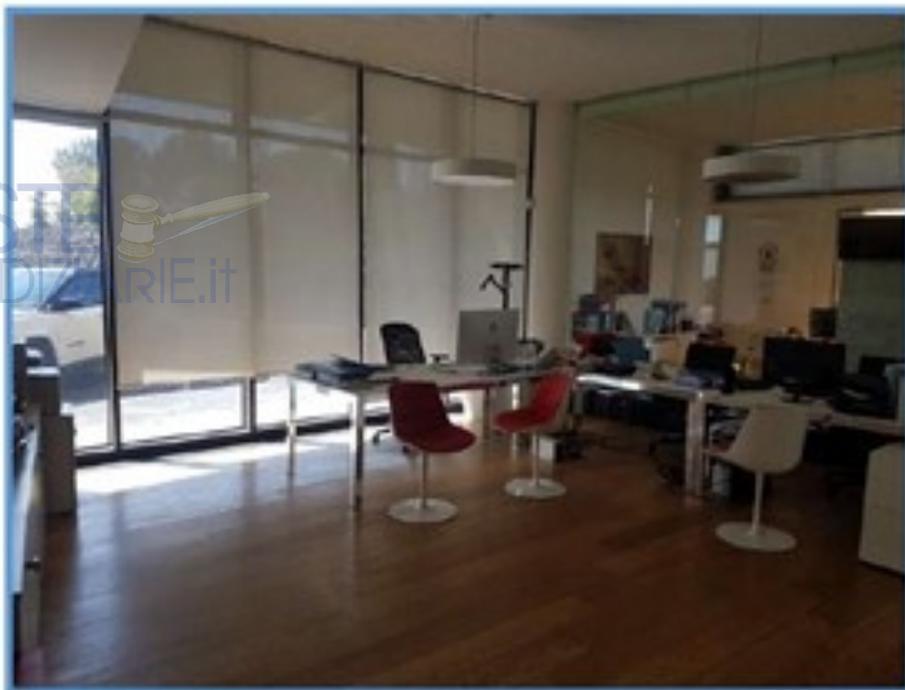


Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
 Procedura Fallimentare n.254/2021 R.G. Fall. [REDACTED] S.p.A.  
 Valutazione immobili di proprietà della Società [REDACTED] S.p.A.  
 Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01



Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. [redacted] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 37 di pag. 159



Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. [redacted] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 38 di pag. 159



Gli uffici sono dotati di illuminazione e aerazione diretta garantita da ampie vetrate, mentre nei bagni è stato installato un impianto di aerazione forzata.

Gli ambienti sono pavimentati con listelli di parquet ad eccezione della reception e della sala conferenze che sono pavimentate con mattoni del tipo gres porcellanato, nonché del foyer che è pavimentato in marmo. Le pareti di tutti gli ambienti risultano tinteggiate di colore bianco.

I bagni del piano terra, così come quelli del piano interrato, risultano pavimentati con mattoni del tipo gres porcellanato e le pareti sono in parte tinteggiate e in parte rivestite a tutt'altezza con mattoni "effetto pietra".

All'interno dei blocchi bagni, separati uomini e donne, sono presenti i lavabi e i servizi igienici.



Il centro direzionale è dotato della relativa impiantistica (impianto idrosanitario, impianto elettrico, impianto di climatizzazione, impianto antincendio, ecc...).

L'edificio si presenta in buono stato di conservazione, anche se necessitano specifici e puntuali interventi di manutenzione in corrispondenza della copertura (pozzo di luce) essendo presenti alcune lesioni oltre a tracce di infiltrazioni di acqua.

Anche la sezione impiantistica si presenta in un normale stato di conservazione



pur presentando inefficienze progettuali che sminuiscono il regolare funzionamento (basti pensare che l'impianto di produzione dell'acqua calda del complesso sportivo risulta alimentato da un unico impianto posto all'interno della centrale termica).

Nella parte antistante l'ingresso è presente uno spiazzo destinato parcheggio, con un'aiuola che funge anche da rotonda spartitraffico.



#### CARATTERISTICHE DEL CENTRO DIREZIONALE

PIANI	DUE
SALA CONFERENZA	n. 01 (piano interrato)
SALE RIUNIONI	n. 02 (piano terra)
UFFICI	n. 10 (piano terra)
BAGNI	n. 04 blocchi (due al piano terra e due al piano interrato)

#### C) Edificio a uso ricettivo (alloggi prima squadra) con annessi spazi comuni e suite

La struttura si compone di sei corpi di fabbrica, posti lungo una forma semiellittica, dei quali cinque sono adibiti a struttura ricettiva alberghiera (alloggi prima squadra) e uno ad "hall" e retrostanti locali a servizio.

Detti corpi di fabbrica, distribuiti su tre livelli, sono disposti secondo l'andamento altimetrico del terreno e sono collegati fra di loro attraverso un corridoio.



Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. - [redacted] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 41 di pag. 159



Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La hall, oltre alle tre sale riunioni e ad un blocco bagni, si trova nel primo blocco.

Nella parte antistante l'ingresso alla struttura ricettivo-alberghiera è stata realizzata un'ampia aiuola con la formazione di precisi camminamenti che geometricamente si possono qualificare come due ellissi.



L'elemento che caratterizza questo blocco è la forma plastica della copertura, effetto "onda", composta da una struttura in legno lamellare, estesa verso l'aiuola in modo da ricavare una sorta di tettoia in continuità con la copertura dell'edificio.



Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. [redacted] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 42 di pag. 159



Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Alla sinistra della hall (per chi entra alla destra) trovano posto cinque blocchi, posti a tre diverse quote, destinati ad albergo (alloggi prima squadra) collegati fra di loro da un corridoio centrale interno:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n.254/2021 R.G. Fall. – [redacted] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 43 di pag. 159



- **Corpi a quota 0,00 (catastalmente T)** ove sono dislocate **quattordici camere**, delle quali sei nel primo corpo e otto nel secondo corpo;
- **Corpo a quota 1,50 (catastalmente 1)** sono dislocate **sei camere** della struttura alberghiera;
- **Corpo a quota 3,00 (catastalmente 2)** sono dislocate **dodici camere** della struttura alberghiera.

**La struttura ricevitiva si compone di 32 camere doppie** ciascuna con autonomo bagno munito di doccia, lavabo, wc e bidet. A est del secondo e quarto blocco è stata realizzata una tettoia.

Ogni camera da letto è dotata di illuminazione e aerazione diretta assicurata da un'ampia vetrata, mentre nel bagno è stato installato un impianto di aerazione forzata.

In ogni camera è presente il rilevatore di fumi e un quadro elettrico di comando dell'impianto.

L'accesso alle camere avviene tramite una porta munita di scheda che serve ad attivare dall'interno l'impianto elettrico della camera.



Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ciascuna camera è dotata di due letti singoli, comodini, scrivania, sedie, armadio a tre, tv, frigo-bar, ecc....

Tutte le camere sono pavimentate con mattoni del tipo gres porcellanato e pareti tinteggiate con idropittura di diversa cromia. Nella parte di pavimento in corrispondenza dei letti è stata posizionata una moquette.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n.254/2021 R.G. Fall. – [redacted] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

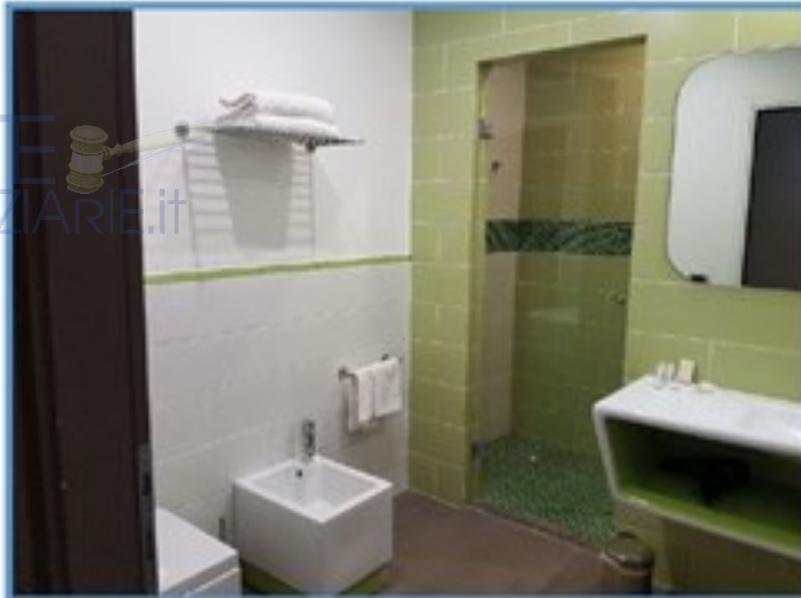
Pagina 45 di pag. 159



Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Anche i bagni sono pavimentati con mattoni del tipo gres porcellanato, mentre le pareti in parte sono tinteggiate/piastrellate e in parte piastrellate.



Alla destra della hall (alla sinistra entrando) sono stati realizzati altri due corpi di fabbrica posti alla stessa quota:

- nel primo sono presenti gli "spazi comuni", un corridoio di collegamento e un ascensore che collega il piano con il sottostante piano interrato (area parcheggio);



Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. [redacted] p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 46 di pag. 159

- nel secondo sono state ricavate le tre "suite", oltre ad un locale "office".



Spazi comuni

Questo corpo è composto da una sala ricevimento, due aule studio, una sala relax, una sala tv, un blocco bagni, separato per sesso, un ripostiglio ricavato nell'area bagni e un corridoio di collegamento.

Nelle parti comuni, inoltre, sono state sistemate la sala ristorante, la sala mensa e un'ampia cucina, oltre agli ascensori interni che collegano il piano terra con il piano interrato e le due scale esterne che collegano i suddetti piani.

Gli spazi comuni sono pavimentati con mattoni in gres porcellanato e le pareti tinteggiate e godono di un'ottima aerazione e illuminazione diretta, vista la presenza di ampie vetrate che affacciano sul cortile antistante il complesso ricettivo.

La cucina è alimentata a gas tramite apposita tubazione PEHD S5 DN90, con relativi giunti e pozzetti d'ispezione ed è pavimentata con mattoni del tipo gres porcellanato.

Le pareti della cucina in parte sono tinteggiate e in parte piastrellate.

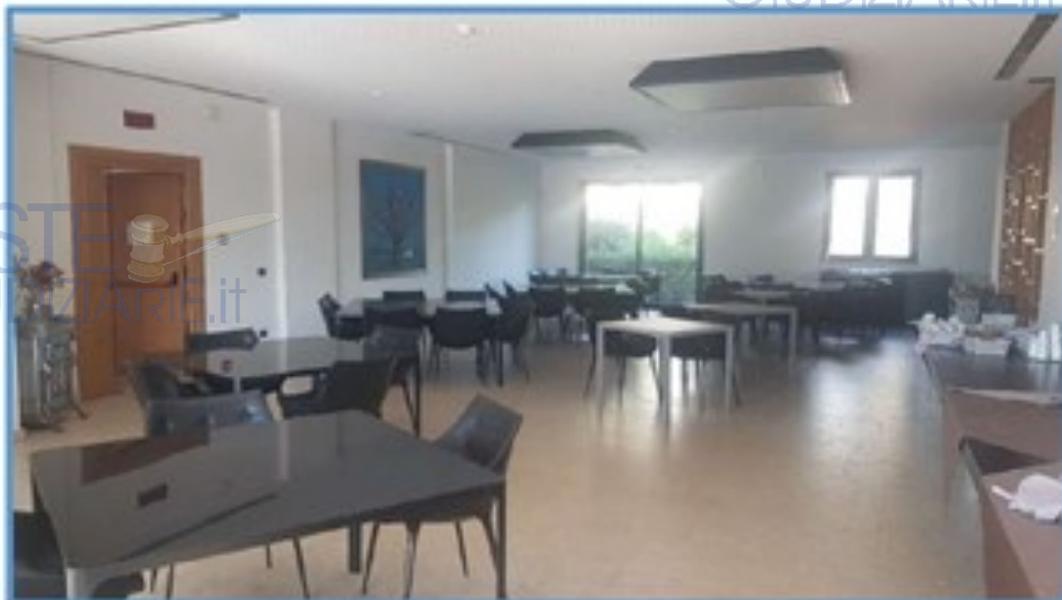
Anche i bagni sono pavimentati con mattoni del tipo gres porcellanato e le pareti in parte sono tinteggiate e in parte piastrellate.





Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



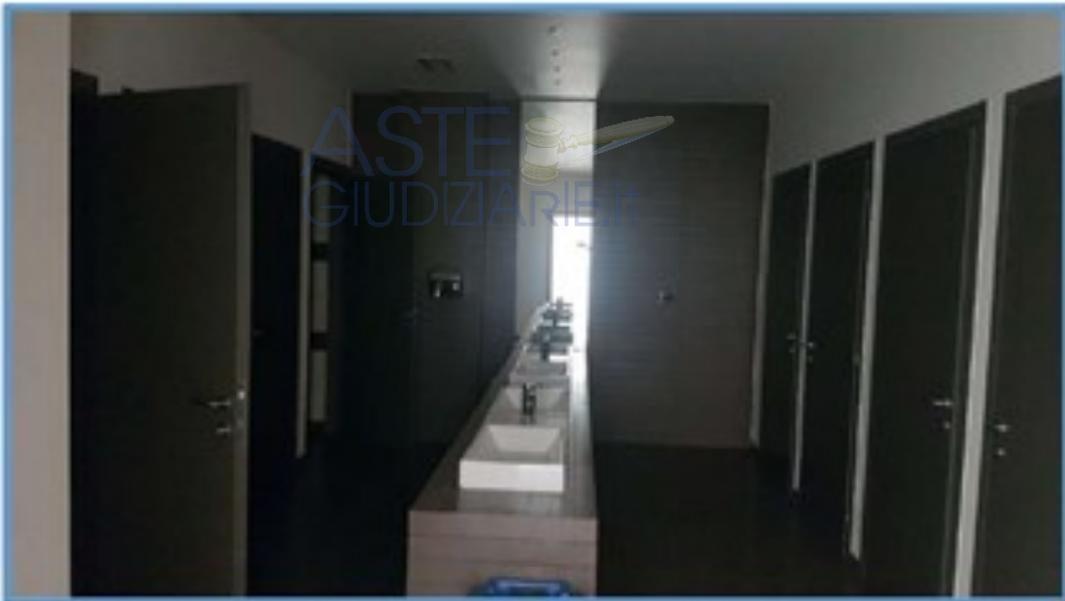
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. – [redacted] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 49 di pag. 159



La struttura è dotata della relativa impiantistica (impianto idrosanitario, impianto elettrico, impianto di climatizzazione, impianto antincendio, impianto di elevazione, impianto antintrusione, impianto di videosorveglianza, ecc ...).

L'edificio che ospita gli spazi comuni nel suo complesso si presenta in normale

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n.254/2021 R.G. Fall. – [redacted] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01



stato di conservazione anche se sono necessari specifici e puntuali interventi di manutenzione.

Dalla cucina, attraverso due ascensori o da un altro ascensore posto nella zona "ricevimento", è possibile giungere al piano interrato dell'edificio. Al momento del sopralluogo gli ascensori risultavano disattivati e per gli stessi non si è in possesso della dichiarazione di conformità CE e del numero di matricola.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

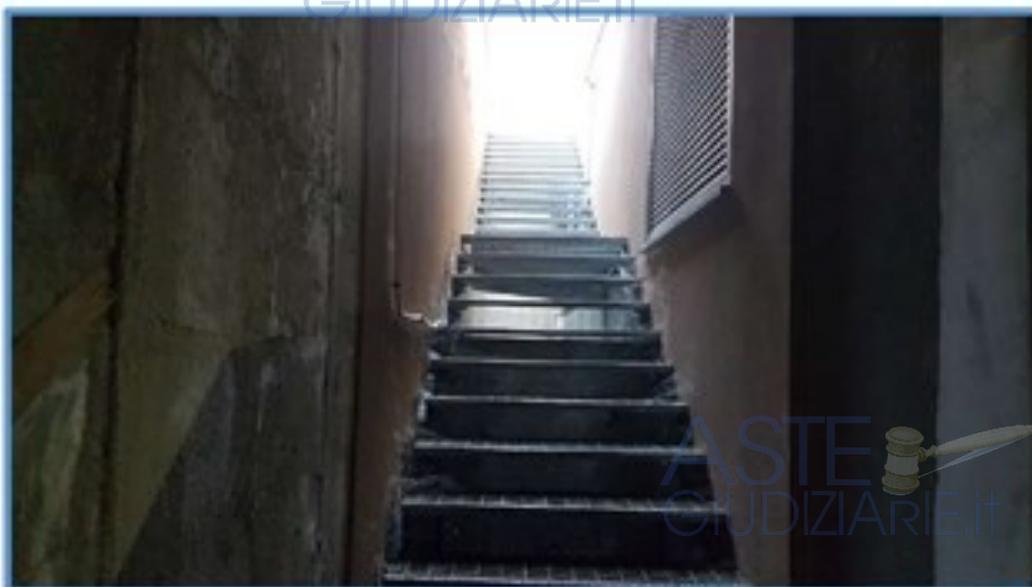
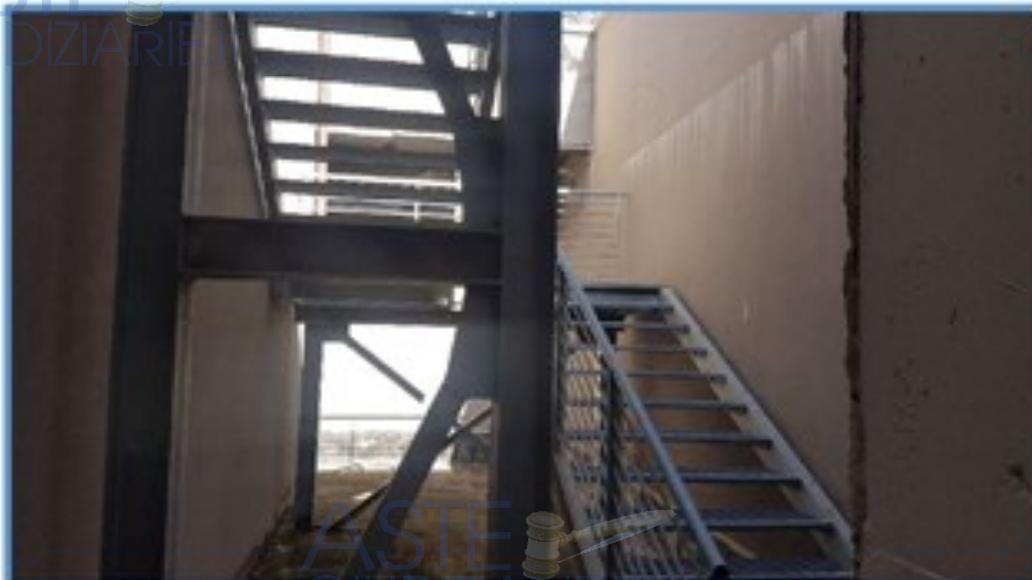


ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Al piano interrato è possibile entrare anche dall'esterno tramite due diverse scale:

- ⇒ una in ferro zincato, su due rampe, posta a nord-est, che mette in collegamento il parcheggio con l'area esterna;
- ⇒ una in muratura, a una sola rampa, collocata a nord-ovest, che mette in collegamento l'area destinata a spogliatoi/depositi con l'esterno.





Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Al piano interrato, in posizione centrale, trova posto un ampio parcheggio con ingresso posto lungo la strada interna che giunge fino a campi di calcio a 5 e 7.



Questo parcheggio è posto in diretto collegamento con gli "spazi comuni" attraverso l'ascensore che sbarca nell'area "ricevimento", nonché nella zona spogliatoi attraverso una porta interna taglia fuoco.

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. – [redacted] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 53 di pag. 159



Dal parcheggio è possibile accedere ai locali tecnici ricavati a servizio della struttura ricettivo/alberghiera. Il soffitto del parcheggio, così come l'intercapedine di nord-ovest, sono stati utilizzati per collocare gli impianti a servizio dell'albergo, delle parti comuni e delle suite.

Sempre a piano interrato, nella zona sud-ovest, sono stati ricavati gli spogliatoi per il personale di cucina con annessi servizi igienici, la dispensa con annesse celle frigorifere e il deposito per le merci in cassetta, oltre ad un ampio locale tecnico.

#### Suite

Dal corridoio che collega le parti comuni, caratterizzato da un'ampia vetrata e una copertura con struttura in legno lamellare, si accede ad un ultimo corpo di fabbrica all'interno del quale sono state ricavate tre suite, oltre a un ampio disimpegno e un vano "office".

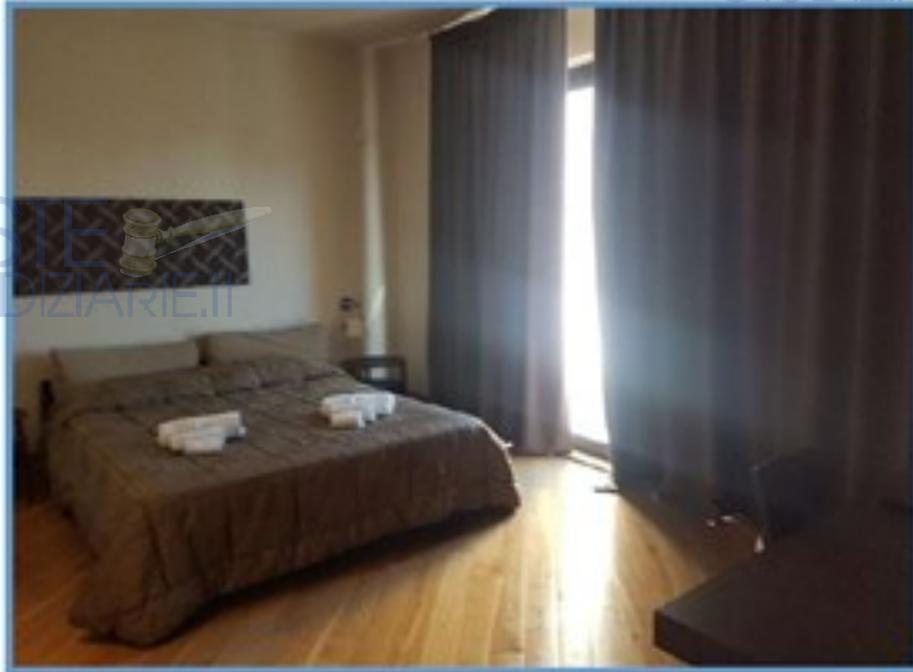


Ciascuna suite si compone di due locali comunicanti fra di loro. Nel primo locale trova posto un soggiorno con divano, poltrone e tv, oltre a una zona lavoro con tavolo per riunioni e sedie.

Nella parte retrostante la suite è stata ricavata la zona notte con un letto matrimoniale, comodini, armadio, sedie e scrivanie.

La zona giorno e la zona notte sono separate da una porta scorrevole a vetri e sono pavimentate con parquet, mentre le pareti sono tinteggiate con idropittura di diversa cromia.

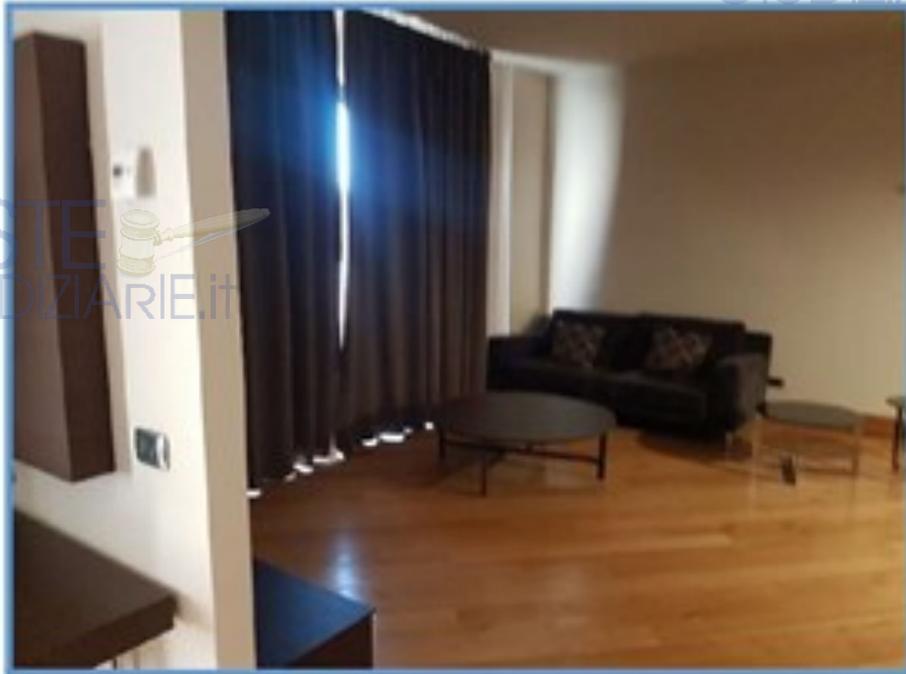
Le suite sono dotate di illuminazione e aerazione diretta proveniente da ampie vetrate e a servizio delle stesse è stato ricavato un unico bagno, con antistante disimpegno, munito di doccia, doppio lavabo, wc, bidet e impianto di aerazione forzata.





Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. – [redacted] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 56 di pag. 159



Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I bagni delle suite sono pavimentati con mattoni del tipo gres porcellanato, così come le pareti e sono piastrellate a tutt'altezza.



**D) Edificio destinato a foresteria (alloggi squadre giovanili)**

Dal corridoio interno che collega gli "spazi comuni" con la struttura ricettiva (alloggi prima squadra) tramite un camminamento esterno pavimentato, coperto con una struttura in legno lamellare, si giunge alla "foresteria" (alloggi squadre giovanili).



Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. – [redacted] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 57 di pag. 159

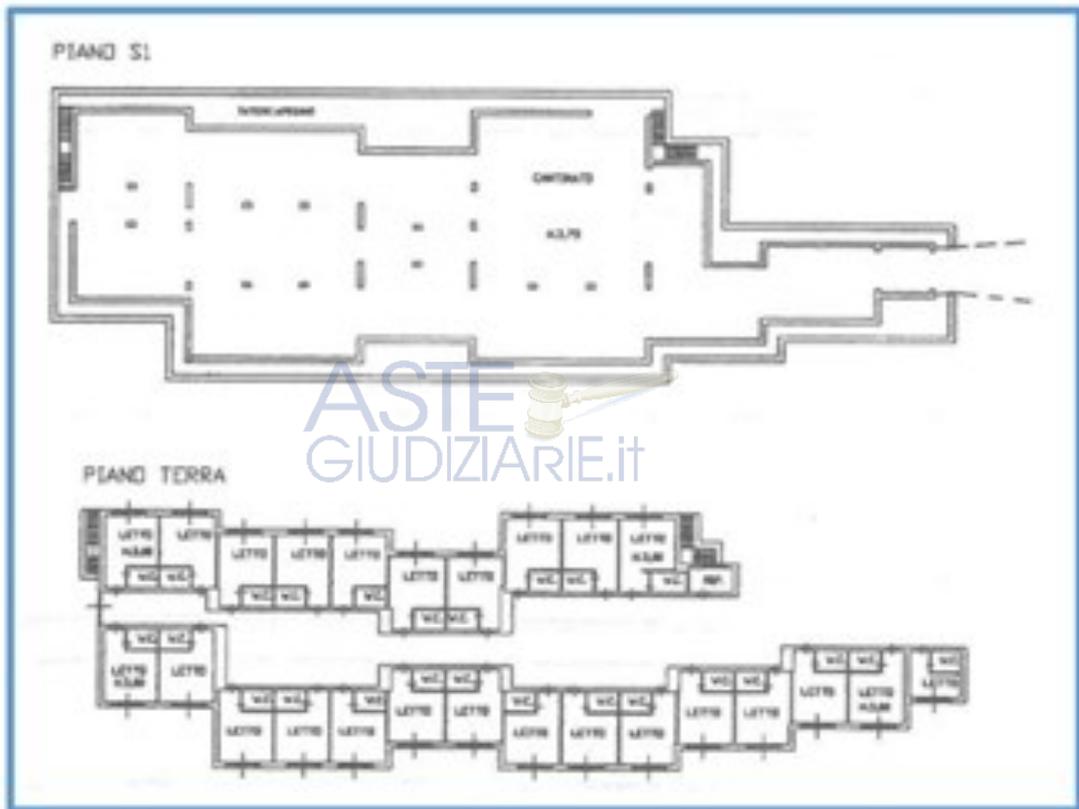


La struttura è composta da un corpo di fabbrica che si articola su due elevazioni: un piano fuori terra (piano terra) e un piano interrato (catastalmente S1).

L'edificio che è posto in continuazione alla struttura "alberghiera" ha un'altezza massima fuori terra di circa 4,00 m

Gli ambienti della foresteria, che si trovano dislocati nella parte retrostante la struttura ricettiva (sud-est), sono composti da 25 camere doppie/triple con relativo bagno munito di doccia, lavabo, wc e bidet.

Questi ambienti si articolano su due distinte file lungo uno spazio esterno pavimentato munito di copertura frangisole, con struttura in legno lamellare.





ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Tutte le camere sono pavimentate con mattoni del tipo gres porcellanato e le pareti tinteggiate con idropittura di diversa cromia.

L'accesso alle camere avviene tramite una porta in legno munita di scheda che serve, anche per attivare dall'interno l'impianto elettrico di ciascuna camera.

Ogni camera è dotata di due/tre letti singoli, comodini, scrivania, sedie, armadio a tre ante, tv, ecc....

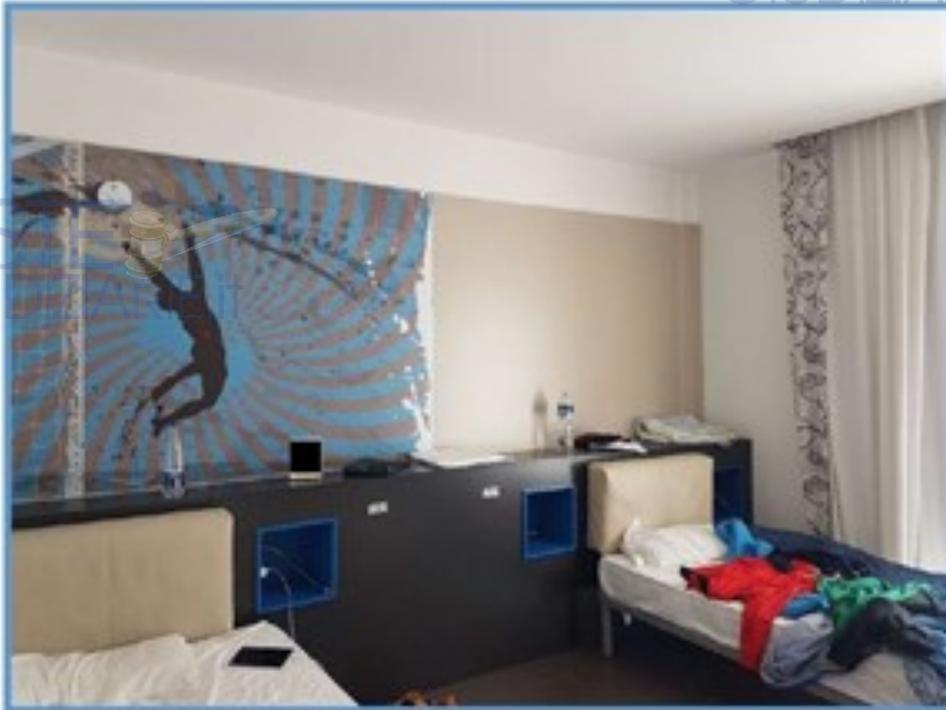
In ogni camera è presente il rilevatore di fumi e un quadro elettrico di comando dell'impianto.

Ciascuna camera è dotata di illuminazione e aerazione diretta garantita da un'ampia vetrata, mentre nei bagni è stato installato un impianto di aerazione forzata.

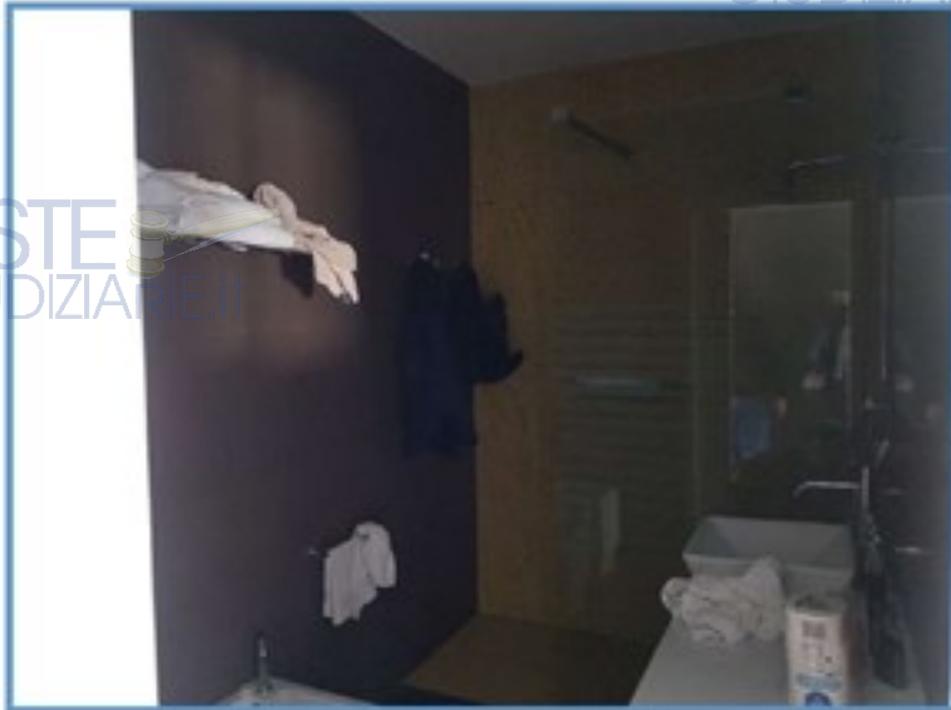
I bagni risultano pavimentati con mattoni del tipo gres porcellanato e le pareti sono tinteggiate, ad esclusione della zona doccia in cui sono piastrellate a tutt'altezza.

La struttura è dotata della relativa impiantistica (impianto idrosanitario, impianto elettrico, impianto di climatizzazione, impianto antincendio, ecc...).

Il corpo di fabbrica assentito a "foresteria" si presenta in normale stato di conservazione, anche se necessitano specifici interventi di manutenzione.



Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. – [redacted] p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01



Tramite una scala esterna che collega i due piani dell'edificio o attraverso un ingresso carraio posto nelle immediate vicinanze dei due campi di calcetto, si accede al piano scantinato dell'edificio, utilizzato come deposito/magazzino.





All'interno di questo ampio deposito/magazzino sono accatastate masserizie di ogni genere e natura, con la presenza di materiale di natura ignota. Il locale è privo di illuminazione diretta, per cui la stessa è assicurata attraverso neon collocati a tetto.

Il soffitto e le pareti dello scantinato sono attraversati dagli impianti tecnologici (idrico, di scarico, antincendio, ecc...) realizzati a servizio della soprastante struttura ricettiva (foresteria).





Una porzione a nord dell'ampio locale è stata chiusa ricavando dei locali box muniti di autonomo ingresso carraio con porta in ferro.



#### CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA RICETTIVA (Albergo/Suite/Parti comuni/Foresteria)

INIZIO ATTIVITÀ	Anno 2011
PIANI	Unica elevazione oltre ad un piano interrato
FORESTERIA	n. 25 camere doppie/triple
ALBERGO	n.32 camere doppie oltre a n. 03 suite
SUITE	n. 03 suite nella parte retrostante la hall
PARTI COMUNI	n. 03 sale studio, n. 01 sala relax, n. 01 sala meeting
LOCALI RISTORAZIONE	n. 01 mensa, n.01 ristorante e n.01 cucina

#### E) Campi di calcio, tribune e locale sottocampo

Fanno parte del centro sportivo, quattro campi di gioco denominati "campo 1" e "campo 2" con annessa tribuna scoperta, "campo 3" con annessa tribuna coperta e sottocampo e "campo 4".



### Campo 1° e Campo 2°

I terreni di gioco "campo 1°" e "campo 2°" hanno dimensioni in pianta 105,00 x 65,00 m e la superficie calpestabile è in erba naturale.

I due campi di calcio sono dotati di campo per destinazione su tutti e quattro i lati, panchine, porte e sono muniti di adeguata illuminazione, assicurata da fari collocati in apposite torri faro.

Entrambi i campi di calcio godono dell'omologazione rilasciata dalla FIGC – Lega Nazionale Dilettanti – Comitato Regionale Sicilia **sebbene la stessa sia scaduta**, per cui bisogna richiedere il rinnovo.

Il "campo 1°" (cod. campo 1144), così come il "campo 2°" (codice campo 1143), sono omologati per i campionati del ██████████ S.p.A. – ██████████ (Primavera – Allievi e Giovanissimi Nazionali/Reg./Prov.).

A servizio del "campo 2°" è presente una tribuna realizzata con struttura in acciaio, ricavata sopra la copertura della tribuna del "campo 3°".

Nell'intercapedine delle tribune sono stati ricavati i servizi igienici oltre a due locali tecnici.



Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La recinzione esterna del "campo 1" è realizzata con muri in c.c.a. rivestiti con pietra lavica di altezza variabile, mentre la recinzione interna è realizzata con griglie in orso-grill di altezza 2,20 m.



Anche la recinzione del "campo 2" è realizzata con muri in c.c.a. rivestiti con pietra lavica di altezza variabile e con griglie in orso-grill di altezza 2,20 m.

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. [redacted] p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 65 di pag. 159



Nello spazio riservato agli spettatori la recinzione è munita di vetri blindo sport.



Dal "campo 2" è possibile accedere direttamente al sottocampo ove trovano posto gli spogliatoi e tutti i servizi di logistica per l'attività calcistica e la preparazione atletica.



I due campi di calcio in erba allo stato si trovano in pessime condizioni di manutenzione e conservazione visto che non vengono regolarmente irrigati e che non esiste alcun tipo di manutenzione né ordinaria né straordinaria.

#### Campo 3 e Campo 4

Oltre ai due campi di calcio in erba, sono presenti altri due campi di calcio in sintetico denominati "campo 3" e "campo 4" con annesso sottocampo e servizi, ricavato sotto il "campo 3", e al quale è possibile accedere sia dal "campo 2" che dal "campo 3".

Il campo di "calcio 3" ha dimensioni in pianta 105 x 60 m, mentre il "campo 4" ha dimensioni in pianta 100 x 55 m.

Entrambi i campi di calcio sono in sintetico con impianto di spazzolatura, campo per destinazione su tutti e quattro i lati, panchine, bandierine d'angolo e sono muniti di adeguata illuminazione assicurata da faretti collocati in apposite torri faro.

I due campi di calcio godono dell'omologazione rilasciata dalla FIGC – Lega Nazionale Dilettanti – Comitato Regionale Sicilia, anche se la stessa risulta



scaduta per cui va rinnovata.

Il "campo 3" (cod. campo 1153) è stato omologato per la categoria calcistica "Eccellenza", mentre il "campo 4" (cod. campo 1154) è stato omologato per la categoria "Prima".

La recinzione del "campo 4" è realizzata con paletti in ferro e rete metallica di altezza 2,60 m; mentre la recinzione del "campo 3" è stata realizzata in parte con paletti in ferro e rete metallica di altezza 2,60 m e in parte con griglie in orso-grill di altezza 2,20 m.

Nello spazio riservato agli spettatori la recinzione è munita anche di vetri blindo sport.





ASTE GIUDIZIARIE.it 



Campo 3

ASTE GIUDIZIARIE.it 



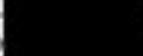
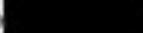
Campo 4

ASTE GIUDIZIARIE.it 



A questi due campi di calcio, oltre ad accedere dal centro sportivo, è possibile accedere da un ingresso autonomo, posto sempre lungo la via Magenta.



Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. –  S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società  S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01



Tribune

A servizio del "campo 2" e del "campo 3" è stata realizzata una tribuna con struttura in acciaio e relativa copertura, anche questa realizzata con tubolari in acciaio e soprastante lamiera grecata.





Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La tribuna a servizio del "campo 2" è stata ricavata sfruttando la copertura della tribuna realizzata a servizio del "campo 3".



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'ingresso del pubblico alle due tribune è assicurato dalla via Magenta, mentre un altro ingresso di servizio è stato realizzato all'interno del centro sportivo, in prossimità dell'ingresso alla sala stampa (piano interrato centro direzionale).



Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. – [redacted] s.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] s.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 72 di pag. 159

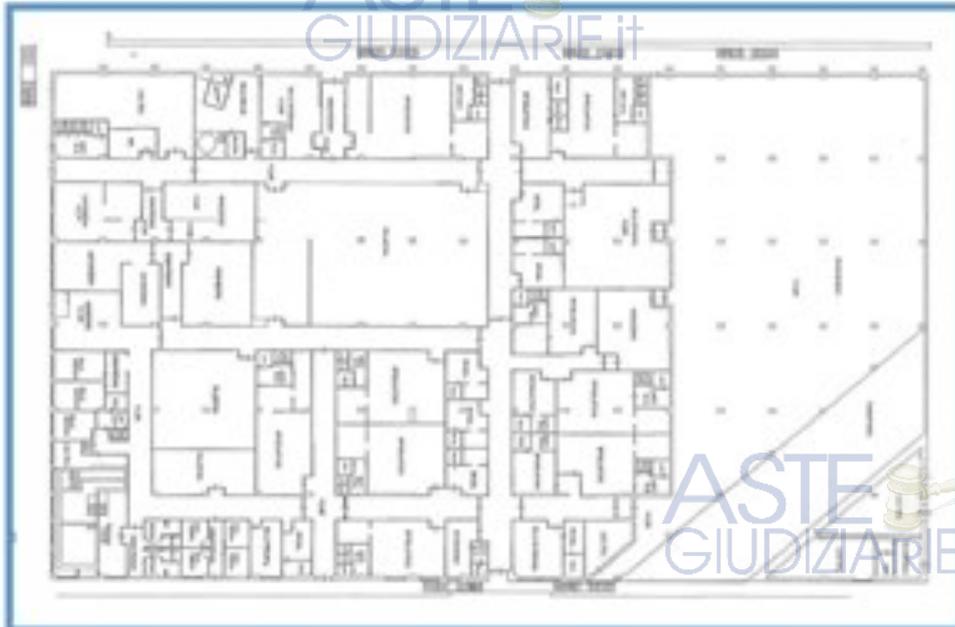


Sottostante la tribuna copertura sono stati ricavati i servizi igienici per il pubblico e alcuni locali tecnici a servizio degli impianti.



**Sottocampo**

A servizio dei campi di calcio è stato creato al di sotto del "campo 3" un ampio sottocampo con ingresso anche dal "campo 2" (tramite una scala interna) e dal "campo 4" (tramite un varco che affaccia sul campo di calcio), oltre che dal garage.





All'interno del sottocampo sono presenti:

- gli spogliatoi separati per ciascuna categoria calcistica (prima squadra, under 17, under 15, ecc...),
- i locali spogliatoio per gli arbitri,
- due ampie palestre che venivano utilizzate dai calciatori,
- una zona lavanderia,
- un magazzino,
- un'area infermeria.

Inoltre, vi è un'ampia zona all'interno del sottocampo, di circa 750 mq, adibita alla riabilitazione e a "Medicina dello Sport", con relativi servizi igienici, spogliatoi per i medici, locali tecnici e un ampio corridoio che mette in comunicazione i vari ambienti.

Tutti gli ambienti sono pavimentati e le pareti tinteggiate e dotati di relativa impiantistica (impianto idrosanitario, impianto elettrico, impianto di climatizzazione, impianto antincendio, ecc...).

I servizi igienici sono muniti di lavabi e docce e risultano anch'essi pavimentati e i soli bagni anche piastrellati.



ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n.254/2021 R.G. Fall. [redacted] p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

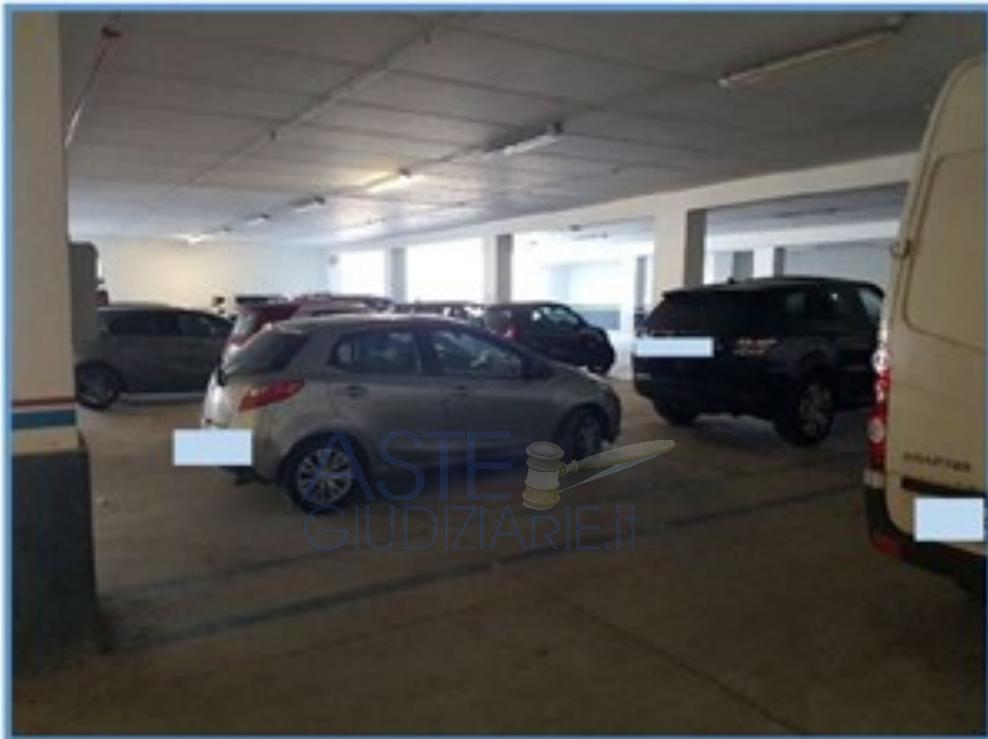
ASTE GIUDIZIARIE.it



Il sottocampo nel suo complesso si presenta in normale stato di conservazione, anche se necessita di specifici e puntuali interventi di manutenzione.

Retrostante il sottocampo è stato realizzato un ampio parcheggio coperto di circa 2.000 mq, a servizio della struttura medesima, con pavimentazione del tipo industriale, idonea allo scopo.

L'ingresso carraio al parcheggio interrato avviene solamente dalla via Magenta, mentre è presente un altro ingresso pedonale che mette in collegamento diretto il parcheggio con i locali del sottocampo.



Il "sottocampo", sebbene a vista si presenta come un unico corpo di fabbrica di fabbrica, strutturalmente è composto da due autonomi blocchi: il primo si materializza con la zona spogliatoi, palestre, locali deposito, zona riabilitazione e medicina dello sport; il secondo con il parcheggio coperto.

Ciò si è reso necessario a causa della presenza di una faglia che attraversa in diagonale l'area interessata dalla costruzione del "campo 3" e, quindi anche il sottocampo, e del "campo 4".

**F) Locali spogliatoi (ex alloggio del custode)**

Immerso nel terreno esistente fra gli accessi ai piani interrati (albergo e foresteria)



Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

e il parcheggio a raso a servizio del centro sportivo si rinviene un fabbricato a una sola elevazione fuori terra (piano terra) utilizzato come spogliatoio, con relativi servizi igienici e docce (in origine assentito come alloggio del custode).

L'accesso al fabbricato avviene direttamente dall'esterno, utilizzando le porte in alluminio colore testa di moro e pannellatura opaca, che affacciano direttamente sulla corte.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

All'interno del manufatto sono stati realizzati sei spogliatoi con annessi servizi igienici, alcuni dei quali messi in diretta comunicazione fra di loro. Inoltre, è presente un modesto locale tecnico con ingresso autonomo, che non è collegato direttamente a nessuno dei locali spogliatoio.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con mattoni del tipo gres porcellanato e le pareti tinteggiate con idropittura di colore bianco.

I bagni risultano pavimentati con mattoni del tipo gres porcellanato e le pareti sono tinteggiate, ad esclusione della zona doccia in cui sono piastrellate.

All'interno dei locali si rinvencono anche panche con struttura in ferro e legno.

Gli spogliatoi nel loro complesso si presentano in normale stato di conservazione, anche se necessita di specifici e puntuali interventi di manutenzione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. - [redacted] p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 77 di pag. 159



A est di questo manufatto (ossia nella parte retrostante) è stato realizzato un locale tecnico con struttura in muratura, avente dimensioni in pianta 3,85 x 2,50 m e altezza di 3,10 m alla linea di gronda e 3,60 m alla linea di colmo. La copertura del locale è con struttura in legno (listelli tavolato) e le acque che ivi si raccolgono vengono smaltite mediante gronde e pluviali.

L'ingresso al locale tecnico è assicurato da una porta in alluminio a doppia anta colore testa di moro.



Esternamente il locale risulta rifinito in ogni sua parte.

Diversamente, all'interno il locale si trova allo stato grezzo (privo di pavimentazione) ed è stato posizionato un serbatoio per la riserva di acqua calda con relativa condotta di adduzione agli spogliatoi frontistanti e due motori per la produzione di aria condizionata all'interno sempre dei locali spogliatoio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per il suddetto locale non si rinviene alcun titolo abilitativo edilizio rilasciato dal Comune di Mascalucia, così come non è stata consegnata dalla proprietà alcuna autorizzazione paesaggistica (art.146 del D.Lgs n. 42/2004) e alcuna autorizzazione sismica (art.94 del D.P.R. n. 380/2001, ex art. 18 Legge n. 64/1974).

Lo stesso manufatto, inoltre, non risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia.

L'immobile in questione si ritiene, di conseguenza, eseguito senza alcuna preventiva autorizzazione e, quindi, abusivo.

#### G) Ricevimento ingresso (guardiania)

Fra i due cancelli d'ingresso e il muro a confine con la particella 966 è stato realizzato un manufatto a una sola elevazione fuori terra con impronta in pianta a sezione rettangolare delle dimensioni 6,00 x 5,00 m, composto da un unico ambiente, con retrostante servizio igienico.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Strutturalmente l'immobile è stato realizzato con tubolari in acciaio saldati fra di loro e la tamponatura su tre lati è stata realizzata con vetrate a tutt'altezza.

La copertura è a tetto a una falda.

All'interno il locale risulta rifinito in ogni sua parte con pavimento in gres porcellanato e parete rivestita in pietra identica a quella utilizzata per la realizzazione del muro di cinta lungo la particella 966. A servizio di questo locale è stato installato un climatizzatore.

Anche il bagno risulta pavimento e le pareti rivestite con mattonelle di colore bianco a tutt'altezza e sono presenti i pezzi igienico sanitari (doccia, vaso, lavabo e bidet). All'interno del bagno si trova uno scaldabagno ad alimentazione elettrica per la produzione di acqua calda.





### **IMPIANTISTICA del CENTRO SPORTIVO**

In riferimento all'impiantistica realizzata a servizio del centro sportivo si rappresenta che sulla scorta della documentazione consegnata dalla proprietà sono stati eseguiti più sopralluoghi sugli impianti.

Per le parti non ispezionabili si sono assunte informazioni da parte di terzi che sono a conoscenza degli impianti realizzati a servizio del centro sportivo.

#### **➤ IMPIANTO ELETTRICO**

La distribuzione dell'energia elettrica ha origine dalla cabina di ricezione in M/T posta in opera alla destra del parcheggio, con ingresso anche dalla via Magenta. Le relative cabine di trasformazione sono poste all'interno del perimetro del centro sportivo. Dalle cabine di trasformazione sono alimentati i quadri di zona.

L'impianto è costituito da tubazioni corrugate sottotraccia e interruttori per l'accensione e lo spegnimento dei corpi illuminanti, ivi presenti.

L'impianto di illuminazione del compendio natatorio è costituito, per la maggior parte, da tubazioni in vista in p.v.c. autoestinguento.

A servizio dei campi di calcio sono state realizzate delle torri faro.

Dell'impianto elettrico realizzato a servizio del centro sportivo, ivi comprese le torri faro, non è stato fornito alcun documento progettuale da parte della proprietà, così come non è stata consegnata alcuna documentazione né alcuna certificazione di cui al D.M. 37/2008. Tuttavia è bene ricordare e precisare che lo stesso impianto e le torri faro sono state collaudate ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. n. 447/1998 e che al Comune di Mascalucia (all'interno della pratica edilizia) si trovano depositate le certificazioni relative agli impianti installati e collaudati.

I vari impianti elettrici sono dotati di quadro generale, nonché di messa a terra.

L'ultimo verbale di verifica periodica biennale di messa a terra **con esito positivo** è stato redatto dall'Istituto Nazionale di verifiche in data **30 agosto 2021**, verbale AT\_74/2021. Dallo stesso verbale emerge che la scadenza è fissata al **23 agosto 2023** e che durante la visita ispettiva 24 agosto 2021 sono stati effettuati controlli registrati sulla documentazione allegata al verbale.

#### **➤ IMPIANTI IDRICO E DI SCARICO**

L'approvvigionamento idrico degli impianti avviene tramite pozzo trivellato, sito in contrada "Torre del Grifo", nel territorio del Comune di Mascalucia, Foglio 9, particella 40 (oggi inglobata nella più estesa particella 975), mediante derivazione, portata media di l/sec 4,91 circa di acqua, nella misura di mc/annui 155.000 circa, per uso irrigazione impianti sportivi e aree a verde, nonché per uso riserva antincendio e igienico-sanitario.



L'approvvigionamento idrico per uso umano avviene tramite specifico impianto idrico che risulta allacciato alla rete comunale. Il punto di appressamento della condotta comunale si dovrebbe trovare nei pressi del campo 5, anche se non è stato possibile rintracciarlo.

Attualmente la struttura non è dotata di contratto di fornitura di acqua potabile con nessun operatore economico e dal pozzo trivellato non è (più) possibile emungere acqua essendo scaduta l'autorizzazione provvisoria annuale rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Catania.

Non sono stati indagati i parametri minimi indicati dal D.Lgs 31/2001 per la verifica della potabilità dell'acqua, non rientrando nel mandato conferito e non essendo l'impianto attualmente allacciato a nessuna condotta idrica comunale.

In merito ai serbatoi di accumulo presenti nell'impianto sportivo dalla documentazione fornita non è possibile accertare se siano state mai eseguite analisi per la ricerca del batterio della legionella e se sia stato mai predisposto un Piano di Autocontrollo ed analisi di detto batterio.

Le acque di scarico vengono immesse nell'impianto di trattamento e depurazione realizzato a servizio del centro sportivo.

Di detto impianto non è stato consegnato alcun progetto e la relativa documentazione tecnico-amministrativa né, tanto meno, l'autorizzazione allo scarico rilasciata da parte del Comune di Mascalucia (D.Lgs n. 152/2006).

➤ **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, DI CONDIZIONAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA**

All'interno dei vari edifici sono presenti centrali termiche, alimentate dalla rete di gas metano cittadina.

All'interno delle varie centrali sono collocate caldaie per l'alimentazione dei corpi scaldanti e per la produzione dell'acqua calda dei servizi igienici.

➤ **IMPIANTO ANTINCENDIO**

Il centro sportivo è munito di un impianto antincendio composto da un sistema con idranti, sprinkler e vasche antincendio, queste ultime posizionate nelle immediate vicinanze dell'edificio polifunzionale ed alimentate con l'acqua proveniente dal pozzo trivellato.

All'interno dei vari edifici sono presenti alcuni estintori portatili muniti di etichette per la revisione e sono state collocate porte tagliafuoco REI90.

Dalla documentazione fornita si rileva che per l'impianto antincendio del plesso sportivo nell'anno 2011 è stata presentata dichiarazione di inizio attività (Rif. Pratica VV.F. n. 22634) e che nel 2020 è stato presentato il rinnovo per le attività



di cui al D.P.R. n. 151/2011: 65.2/C – 74.1/A – 74.2/B – 75.2/B – 66.4/C – +49.1/A, la cui scadenza è stata fissata al **30 settembre 2024**.

➤ **IMPIANTO RILEVAZIONE FUMI**

All'interno del centro sportivo è presente un sistema di rivelazione fumi che copre tutte le aree presenti nella struttura. Dalla documentazione messa a disposizione non emerge se lo stesso sia munito, o meno, di impianto acustico EVAC (Emergency Voice and Communication).

➤ **IMPIANTO DI VIDEO SORVEGLIANZA**

Il centro sportivo è munito di un sistema di video sorveglianza che copre tutte le aree.

➤ **IMPIANTO DI TRATTAMENTO DELLE PISCINE**

L'impianto è ubicato al piano interrato dell'edificio, denominato "polifunzionale" e vi si accede attraverso una scala esterna, che costeggia il medesimo edificio.

All'interno dei vari locali è ubicato quanto necessario per il trattamento delle acque delle piscine e, in particolare:

- ⇒ vasca di compenso (che riceve le acque dei canali di sfioro delle piscine);
- ⇒ impianto di lavaggio acque delle piscine;
- ⇒ impianto di pompaggio e ricircolo;
- ⇒ impianto di clorazione.

**H) LOCALI TECNICI**

◆ *centrale termica e di adduzione del gas*

Retrostante il muro che delimita la strada interna che conduce al complesso "ricettivo alberghiero" è stato ricavato un manufatto avente dimensioni in pianta 9,00 x 13,00 m e altezza 4,00 m, realizzato con una struttura in conglomerato cementizio armato.

All'interno di questo locale, privo di porta di accesso e di pavimentazione, sono presenti tre caldaie con relative canne fumarie che servono per la produzione dell'acqua calda dell'intero complesso sportivo.

Invero, il progetto prevedeva la collocazione di una porta di ingresso composta da un infisso in ferro grigliato delle dimensioni 2,40 x 3,00 m. Porta che si è rinvenuta adagiata al muro frontistante l'ingresso alla centrale termica.

Le pareti del locale sono riveste con materiale "ignifugo" di ignota natura non essendo state fornite le schede tecniche e le relative caratteristiche e non



essendo stata eseguita alcuna analisi sugli stessi.

All'interno della centrale termica, oltre alle tre caldaie alimentate a gas tramite apposita tubazione PEHD SS DN250, sono presenti tre pompe gemellate per il rilancio dell'acqua calda nel sistema di adduzione ai vari edifici (impianto centralizzato).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. [redacted] s.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] s.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Al momento del primo sopralluogo l'impianto risultava in esercizio, mentre all'atto dei successivi sopralluoghi l'impianto era fermo.

Delle tre caldaie presenti due sono quelle originali e non sono più funzionanti, per cui vanno sostituite con altre di nuova generazione non essendo ipotizzabile una loro riparazione. Una terza caldaia (quella centrale) è stata sostituita e al momento del primo sopralluogo risultava perfettamente funzionante.

Anche le pompe erano funzionanti anche se, collegate all'impianto, ve ne erano solamente cinque e una sesta risultava smontata in più parti e appoggiata all'interno della centrale termica.

Si rappresenta che l'impianto di distruzione dell'acqua calda presente all'interno della centrale termica, rivestito con tubi in acciaio risulta ormai in più punti gravemente danneggiato, verosimilmente dal passaggio di acqua con altro tasso di calcare. L'impianto necessita di un radicale intervento di ristrutturazione che va, necessariamente, ripensato e accoppiato assieme a un intervento di efficientamento energetico dell'intero centro sportivo.

◆ cabine elettriche

A servizio del centro sportivo sono state realizzate sei cabine con struttura prefabbricata: una cabina di media tensione (MT) e cinque cabine di trasformazione (MT/BT).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Cabina MT**

La cabina di media tensione (MT) è posizionata all'interno del centro sportivo e vi si accede direttamente dalla via Magenta attraverso un cancello munito di lucchetto la cui chiave è in possesso dell'ENEL o dal parcheggio interno al centro sportivo attraverso una porta in ferro munita di serratura.

La cabina è censita in Catasto Fabbricati al Foglio 9 mappale 967 categoria D/1 con una rendita di euro 314,00.

La zona della cabina è confinata con muri di cinta e alla stessa non è possibile accedervi liberamente essendo l'ingresso interdetto – come già detto – con porte in ferro.



### **Cabine (MT/BT)**

All'interno del centro sportivo sono state collocate cinque cabine elettriche di trasformazione (MT/BT) che servono i vari edifici:

- una cabina è stata posizionata all'interno dell'area perimetrata ove trova posto la cabina di MT;
- una cabina è stata posizionata nelle immediate vicinanze dell'accesso al piano interrato della foresteria, a servizio della stessa;
- una cabina è stata posizionata nelle vicinanze della struttura ricettivo/turistica a servizio della stessa;
- un'altra cabina è stata posizionata vicino l'edificio polifunzionale a servizio dello stesso;

- un'altra cabina è stata posizionata nei pressi del sottocampo a servizio dello stesso.



Di tutte le cabine (MT e BT) presenti all'interno del centro sportivo non è stata consegnata alcuna documentazione e/o certificazione, così come non è stato prodotto il collaudo statico.

◆ N. 03 gruppi elettrogeni.

Dislocati all'interno del centro sportivo si sono rinvenuti tre gruppi elettrogeni di diversa potenza, alimentati con combustibile:

1. un gruppo elettrogeno nelle vicinanze della centrale termica;
2. un gruppo elettrogeno nei pressi dell'edificio polisportivo/campo di calcio;
3. un gruppo elettrogeno nei pressi dell'edificio "spogliatoio" (ex alloggio del custode).





Di questi tre gruppi elettrogeni la proprietà non ha consegnato né la documentazione tecnica né le dichiarazioni di rispondenza ai sensi del D.M. n. 37/2008.

Su detti gruppi elettrogeni non è stato possibile effettuare alcuna verifica sulla loro funzionalità.

◆ *N.2 cabine per la distribuzione del gas metano*

A servizio del centro sportivo, retrostante il muro di cinta che affaccia su via Magenta, sono state collocate due cabine per l'adduzione del gas metano: una cabina serve l'impianto per la produzione dell'acqua calda di tutto il centro sportivo e l'altra adduce il gas nelle cucine.



Le cabine servono due condotte separate fra di loro che compiono un percorso ben distinto e facilmente individuabile sui luoghi.

Anche per queste due cabine non è stata fornita alcuna documentazione.

◆ **Locale tecnico antenne TV**

Percorrendo la stradella in terra battuta che dalla centrale termica conduce verso il centro direzionale si rinviene un modesto manufatto, munito di porta in alluminio all'esterno del quale sono state collocate alcune antenne.



Questo manufatto che non è stato possibile visionare al suo interno [poiché non si sono rinvenute le chiavi] serve per la distribuzione del segnale TV a mezzo antenna e a mezzo parabola in tutti i locali del centro sportivo (impianto centralizzato).

**I) AREE ESTERNE**

- ◆ n. 01 campo di calcio in erba (che serviva per l'allenamento dei portieri) posto a monte dei quattro campi di calcio – qui indicato campo 5) con poggiato un manufatto in legno

A monte dei quattro campi di calcio è stato realizzato un altro campo di calcio in erba, non omologato, che veniva utilizzato per l'allenamento dei portieri (qui definito campo 5).



Il campo di calcio non si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione essendo presente solamente una porta di calcio e una struttura in legno (**poggiata al suolo**) con tetto a capanna, delle dimensioni 3,00 x 2,00 m e altezza al colmo di 2,40 m e alla gronda di 2,10 m.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno della casetta di legno poiché la porta era chiusa a chiave nessuno era in possesso della chiave.

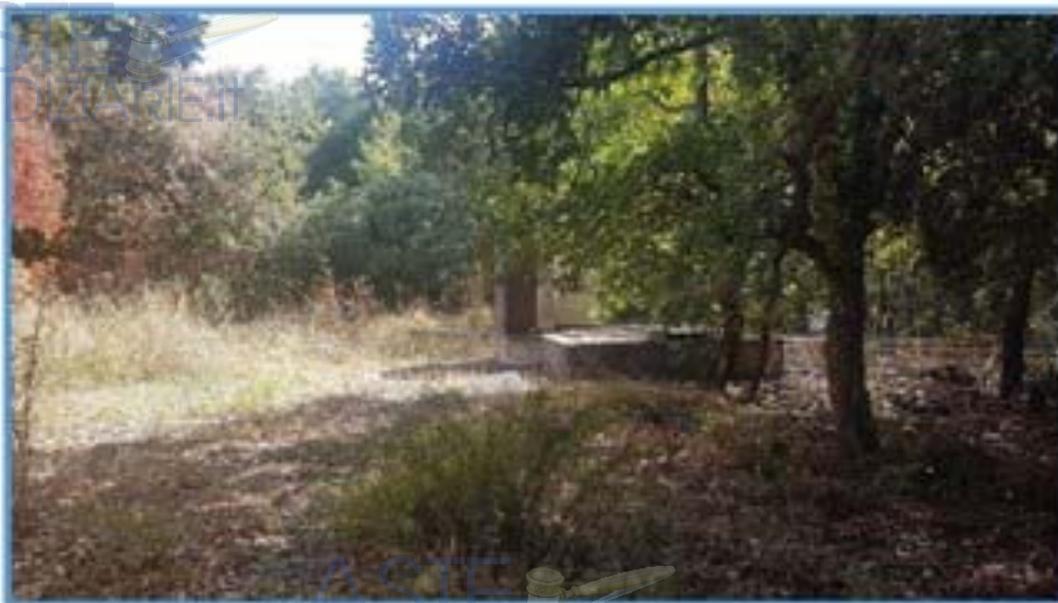


Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- ◆ n. 01 pozzo per l'attingimento di acqua, posto a est del centro sportivo (ex particella 40, oggi accorpata alla particella 975)

Si tratta di un pozzo trivellato, collocato nella ex particella 40 (oggi inglobata nella più estesa particella 975) per la derivazione di 4,91 l/sec di acqua per uso diverso da quello umano.



Il pozzo è stato realizzato in forza:

- dell'autorizzazione rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art. 95 del T.U. n. 1775/1933, n. 32665 di Repertorio del 25/10/2010, registrata a Catania il 28/10/2010 al n. 11251/3;
- della nota rilasciata dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania – Servizio beni Archeologici - n. 1853 del 25/08/2010.

**Per lo stesso pozzo non si rinviene alcuna documentazione edilizia rilasciata dal Comune di Mascalucia che autorizzasse la costruzione.**

Ultimata la trivellazione, la proprietà con istanza del **11 gennaio 2011** ha chiesto all'ufficio del Genio Civile di Catania il rilascio della concessione per attingimento acque pubbliche, ai sensi dell'art. 7 del T.U. n. 1775/1933, per scopi di irrigazione campi di calcio e aree a verde, riserva idrica antincendio e igienico-sanitari.

La concessione per l'utilizzo delle acque pubbliche è ancora in corso d'istruttoria presso l'Ufficio del Genio Civile di Catania poiché la proprietà non ha prodotto il giudizio di idoneità dell'acqua per uso igienico-sanitario, che viene rilasciato dall'ASP competente.

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n.254/2021 R.G. Fall. – [redacted] s.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] s.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

Pagina 92 di pag. 159



Nelle more del rilascio della concessione demaniale, su istanza della proprietà, l'Ufficio del Genio Civile, previo versamento del canone di concessione, ha rilasciato annualmente la licenza di attingimento provvisorio, ai sensi dell'art.56 del T.U. n. 1775 del 11/12/1933.

L'ultima licenza è stata rilasciata con provvedimento prot. n. 212427 del 30/10/2019 che ha autorizzato le seguenti portate di acqua:

- 255 mc/giorno per l'irrigazione degli impianti sportivi (campi di calcio) e delle aree a verde, per l'intero anno solare (mc/annui 93.075);
- 180 mc/annui per riserva antincendio.

La suddetta licenza è stata accordata fino al 31/12/2019, con obbligo per la Società di comunicare al Genio Civile di Catania la lettura riferita alla data di scadenza della licenza entro e non oltre il 31/01/2020, pena l'emissione dei provvedimenti sanzionatori a carico della medesima Società a mente dell'art. 133, ottavo comma, del D.Lgs n. 152/2006<sup>7</sup>.

Non essendo stata formulata alcuna ulteriore richiesta di attingimento provvisorio, a partire dal 01/01/2020 non è più possibile attingere acqua dal pozzo.

La nuova proprietà (o la curatela fallimentare) per attingere acqua dal pozzo, nelle more che sia rilasciata la concessione definitiva, dovrà preventivamente richiedere al Genio Civile di Catania la licenza di attingimento provvisorio ai sensi dell'art.56 del T.U. n. 1775 del 11/12/1933, previo versamento del canone.<sup>8</sup>

Una volta che la nuova proprietà subentrerà nella domanda a suo tempo presentata dalla Società [redacted] S.p.A. (anno 2011) potrà concludere il procedimento amministrativo incardinato all'Ufficio del Genio Civile, con l'integrazione della documentazione mancante e così ottenere dalla Regione Siciliana la concessione per l'uso di acque pubbliche per una durata non superiore a 30 anni.

A servizio del pozzo trivellato, in prossimità del campo di calcio per l'allenamento dei portieri [campo 5], è stata realizzata una struttura interrata in cemento armato a sezione rettangolare delle dimensioni 10,00 x 30,00 m, all'interno della quale sono stati posizionati gli impianti di decantazione, filtraggio e distribuzione dell'acqua prelevata dal pozzo trivellato.

<sup>7</sup> A riguardo si rammenta che l'omessa comunicazione dei consumi di acqua per l'anno 2019 comporta una sanzione amministrativa a carico della Società [redacted] S.p.A. che va da un minimo di euro 1.5000,00 a un massimo di euro 6.000,00. Sanzione che viene ridotta ad un quinto nei casi di particolare tenuità (art. 133, comma 8, D.Lgs n. 152/2006).

<sup>8</sup> Per avere un'idea sui costi del canone per l'anno 2023 l'importo è di circa euro 270,00.



La struttura a suo tempo è stata realizzata in assenza di provvedimento abilitativo comunale, autorizzazione paesaggistica rilasciata dalla Soprintendenza di Catania e autorizzazione sismica rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Catania, per cui la stessa si qualifica come "opera abusiva".

Lo stesso manufatto non risulta, ancora oggi, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia.



◆ *due campi di calcetto*

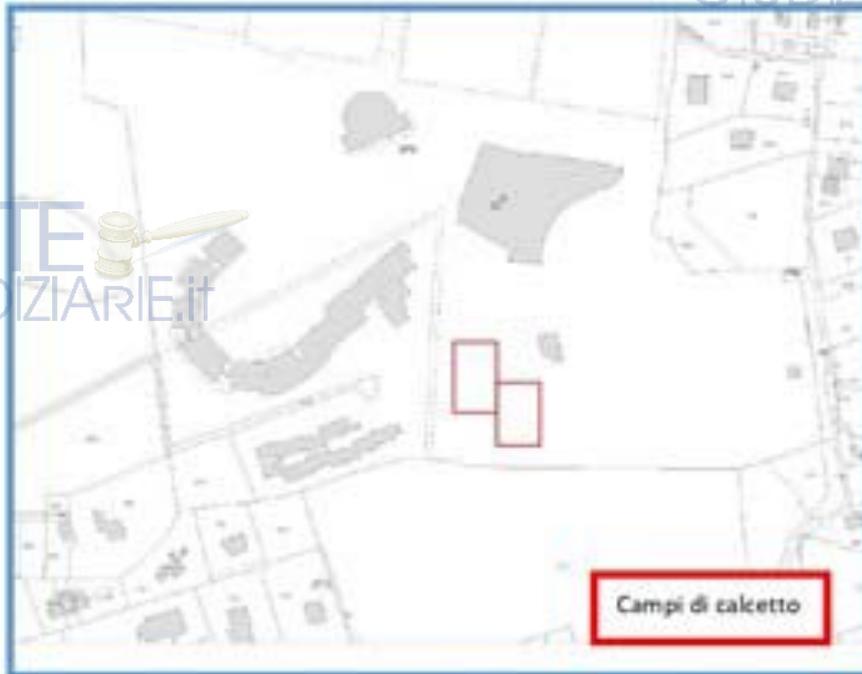
Avulsi dal centro sportivo, anche se realizzati sull'area pertinenziale (Foglio 9 particella 975 – in **origine particella 120**), a est e a valle della "foresteria", insistono due campetti di calcetto.

Un campetto di calcetto può ospitare le partite di "calcio a 5", mentre l'altro campetto può ospitare le partite di "calcio a 7".

Entrambi i campi di calcetto sono in sintetico con segnatura del campo e sono muniti di illuminazione assicurata da faretti collocati in appositi pali di luce.

La recinzione dei due campetti è stata realizzata con paletti in ferro e rete metallica di altezza circa 3,00 m ed è presente anche una rete orizzontale all'estremità della recinzione.





Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n.254/2021 R.G. Fall. [redacted] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01



Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. [redacted] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 96 di pag. 159



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Da verifiche cartografiche e da quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica del 11 ottobre 2022 prot. n.31541 si riscontra che detto impianto sportivo è stato realizzato su una superficie di terreno che urbanisticamente ricade in zona "E" – e per lo stesso non risulta rilasciata alcuna autorizzazione comunale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In queste zone territoriali omogenee, secondo quanto previsto dall'art. 21 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Mascalucia, **non è possibile la costruzione di impianti sportivi** – come i due campi di calcetto – per cui **non è possibile richiedere alcun accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2011, nel testo introdotto con l'art. 14 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.

◆ *parcheggi a raso, viabilità interna e aree a verde*

Si tratta di un'area ubicata lungo il lato sud/est del complesso immobiliare che può ospitare oltre 300 posti auto, regolati da stradelle di accesso e di manovra delimitate da bordure a verde e impianti arborei ombreggianti, con impianto di illuminazioni su pali a doppio braccio.

Le stradelle sono pavimentate con conglomerato bituminoso mentre i posti auto sono pavimentati con misto stabilizzato.

Sono presenti e distribuite perimetralmente al centro sportivo sia a margine della perimetrazione che, in talune aree in fregio alla recinzione perimetrale e in

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



specifiche aree del complesso edilizio, superfici destinate a verde con sviluppo estremamente variabile.



In termini generali è possibile rilevare che la vegetazione costituita da alberi e arbusti godono di buona salute, al contrario di quello che è il tappeto erboso che a causa dell'assenza di irrigazione risulta in gran parte essiccato.

◆ *viabilità esterna al centro sportivo (allargamento via Magenta)*

Dalla relazione notarile e dalla documentazione catastale emerge che la Società [redacted] S.p.A. è anche proprietaria dell'appezzamento di terreno riportato in Catasto Terreni del Comune di Mascalucia:

Foglio	Particella	Estensione [mq]	R.D. [Euro]	R.A. [Euro]	PROPRIETA'
9	1075	400	0,23	0,12	1/1
9	1077	140	0,08	0,04	1/1
9	1078	510	0,29	0,16	1/1

Si tratta di una lingua di terra, asfaltata, che altro non è l'allargamento del tratto della via Magenta che conduce dalla S.P. 157 (via Ombra) fino all'ingresso del centro sportivo di Torre del Grifo.

Sui luoghi questo tratto di strada è ben definito ed è facilmente individuabile:

Per meglio comprendere l'area per cui si discute si faccia riferimento al seguente report fotografico.





Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

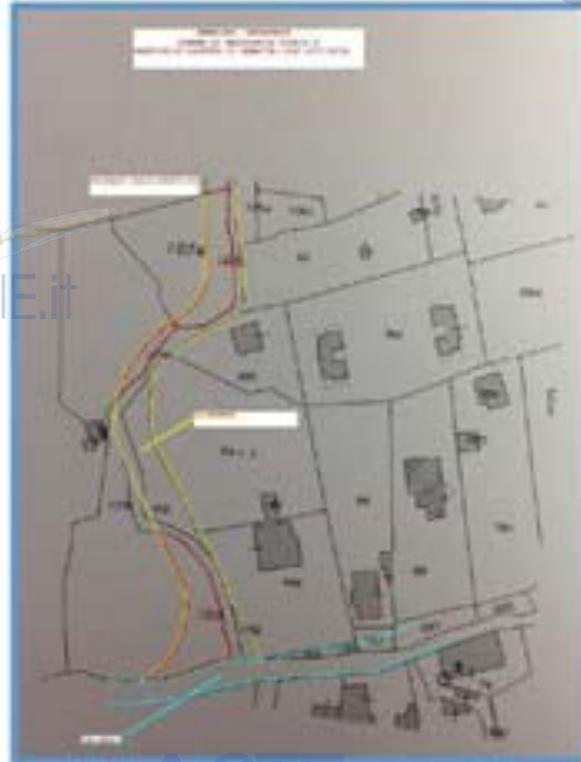
Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. – [redacted] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 100 di pag. 159



ASTE GIUDIZIARIE.it 



ASTE GIUDIZIARIE.it 

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. [redacted] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE GIUDIZIARIE.it



In buona sostanza, si tratta di un'opera di urbanizzazione primaria, **realizzata a cura e spese della** [redacted] S.p.A. che è stata richiesta dal Comune di Mascalucia per allargare un tratto della via Magenta, in modo da consentire il transito in sicurezza dei mezzi che si sarebbero recati al centro sportivo.

Infatti, con l'atto unilaterale d'obbligo del **30 aprile 2009** a firma autenticata dal Notaio Daniela Corsaro, Rep. 53380, la Società [redacted]

- o all'art. 8 si è impegnata a realizzare l'allargamento della via Magenta a partire dal centro sportivo fino all'incrocio con la via Ombra. Opera che sarebbe stata soggetta a collaudo definitivo da parte del Comune di Mascalucia e che doveva essere ceduta al medesimo Ente priva di servitù e gravami di alcun genere, fatte eccezione per le servitù già esistenti;
- o all'art. 13 veniva stabilito che *"Una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, [redacted] è da ritenersi svincolata da qualsivoglia onere e/o obbligo afferenti alle medesime. Quanto stabilito al superiore comma non troverà applicazione nel caso in cui le opere di urbanizzazione non dovessero essere realizzate, ovvero, anche non iniziate per fatto imputabile al Comune di Mascalucia"*.

Le opere per allargare la via Magenta (nel tratto in questione) dopo essere state realizzate, sono state collaudate, senza riserva o eccezione alcuna, dal Comune di Mascalucia, come da atto di collaudo del **18 ottobre 2016**.

Da ciò ne discende che la Società aveva un obbligo nei confronti dell'Amministrazione Comunale (realizzazione dell'allargamento della via Magenta) che è stato adempiuto nel momento in cui le opere di urbanizzazione primaria sono state realizzate e collaudate dallo stesso Comune di Mascalucia.

Pur tuttavia, dalla documentazione che è stata fornita e da quella visionata al Comune di Mascalucia non emerge alcun atto formale attraverso il quale la Società [redacted] S.p.A. abbia ceduto al Comune dette opere e, quindi, che il medesimo Comune sia divenuto unico proprietario. Ciò comporta che, ancora oggi, formalmente la proprietà si appartiene al [redacted] S.p.A.

Tutto ciò si riverbera inevitabilmente sulla vendita e sulla valutazione dell'asset immobiliare poiché questo tratto della via Magenta, sebbene sia ancora di proprietà della Società fallita, allo stesso non può essere attribuito alcun valore economico.

È necessario, pertanto, che il Tribunale valuti se stralciare, o meno, dalla vendita le particelle di terreno che si materializzano con l'allargamento della via Magenta [foglio 9 particelle 1075; 1077; 1078], atteso che, per atto unilaterale d'obbligo, devono essere formalmente cedute al Comune di Mascalucia.

**PASSI CARRAI e NUMERAZIONE CIVICA**

Dalla documentazione fornita dalla proprietà non si rinviene l'autorizzazione comunale per i tre passi carrai su via Magenta: due posti all'ingresso del centro sportivo e un terzo che serve da ingresso al parcheggio del sottocampo.

Non si rinviene, inoltre, la numerazione civica sempre su via Magenta.

La mancata presentazione delle pratiche in Comune, non costituisce impedimento per la vendita da parte del Tribunale.

Di ciò, tuttavia, se ne tiene conto in sede di quantificazione dei costi (valore negativo/criticità) che la futura proprietà deve sostenere.

**13. Verifica conformità urbanistico-edilizia degli immobili appresi alla massa fallimentare**

La superficie complessiva dei lotti di terreno che originariamente componevano l'area sulla quale è stato edificato il centro sportivo di "Torre del Grifo" era pari a Ha 11.50.02<sup>9</sup>

Dalla visura catastale, del **12 settembre 2022**, si rileva che a seguito dell'accorpamento delle particelle 31, 32, 33, 40, 41, 42, 110, 120, 121, 126, 142, 255, 256, 258, 872, 944, 965 è stata costituita l'unica particella **975**, avente una superficie di Ha 11.37.79<sup>10</sup>

È stato visionato il certificato di destinazione urbanistica [C.D.U.] rilasciato dal Comune di Mascalucia in data **11 ottobre 2022** prot. n.31541.

Sulla base di tale documento e dalle informazioni ivi contenute viene certificato che a seguito della variante allo strumento urbanistico approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 04/04/2009 "Approvazione definitiva del Progetto del Centro Sportivo del [redacted] S.p.A. in località Torre del Grifo" e, quindi, per effetto del Decreto Assessoriale n. 51/DRU del 10 aprile 2000 con il quale è stato approvato il P.R.G. del Comune di Mascalucia, con annesso Regolamento edilizio Norme di Attuazione, che la **particella 966 del Foglio 9 per l'intero e la particella 975 sempre del Foglio 9**, nella parte che ingloba le particelle 110-121-29-31-32-871-256-126-258-255-33-142-40-41, per una superficie complessiva di **104.476 mq**, ricadono in zona "F2\*\*" "verde privato di interesse collettivo", normato dall'art. 25 delle N.T.A. che in queste zone consente "interventi diretti rivolti al mantenimento delle attrezzature esistenti o alla realizzazione di edifici e attrezzature volte alla fruizione del verde e allo

<sup>9</sup> Vale a dire 115.002 mq.

<sup>10</sup> Vale a dire 113.779 mq.



**svolgimento di attività sportive, con l'osservazione delle prescrizioni per le zone "F2" regolamentate dall'art. 24 delle N.T.A."**

**Art.24 N.T.A.**

Vengono classificate "ZONA F2" le aree destinate alla realizzazione del verde pubblico di quartiere, del verde di rispetto, del verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle da alberare per il loro rimboschimento. La realizzazione di tali attrezzature è demandata all'Amministrazione Comunale, ma può anche essere effettuata da soggetti privati a mezzo di apposite convenzioni con il Comune. In questa zona è vietata qualsiasi nuova costruzione ad eccezione delle attrezzature per lo sport e di quelle dirette alla fruizione del verde, quali panchine, chioschi con strutture amovibili, muretti di recinzione. È consentito il restauro conservativo e la ristrutturazione, senza aumento di volume, dei manufatti edili esistenti per utilizzarli quali attrezzature pubbliche a servizio del verde. Nella sistemazione delle aree a verde vanno usati materiali tradizionali. In particolare i percorsi pedonali debbono essere realizzati in terra battuta e/o in basolato o selciato lavico ed i muri (parapetti, di sostegno, di recinzione, etc.) con paramento in pietra lavica. In generale, nelle singole aree a verde, la superficie coperta e/o pavimentata non può superare il 10% (dieci per cento) dell'area stessa. Con apposita simbologia sono indicate le aree idonee alla protezione civile. Esse devono avere punti di erogazione dell'acqua e dell'energia elettrica, nonché di scarico per le fognature. In caso di calamità potranno essere utilizzate come aree di sgombero e per l'installazione di tende e prefabbricati. In condizioni di normalità potranno accogliere le strutture temporanee delle fiere, degli spettacoli, dei circhi e luna parks viaggianti. Nelle aree di verde attrezzato e per la protezione civile è inoltre consentita la costruzione di edifici ed attrezzature atti a garantire le attività sportive, ricreative e del tempo libero, con le seguenti caratteristiche:

- rapporto di copertura massimo del 10%;
- altezza massima di m. 4,00 per un solo piano fuori terra;
- distanza minima tra fabbricati e dai confini m. 10,00;
- distanza degli edifici dai cigli stradali non inferiore a m. 10,00 salvo le maggiori distanze fissate nel D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni;

In deroga all'altezza sopra stabilita nelle aree non destinate alla protezione civile è consentita realizzare la copertura di impianti sportivi pubblici fino al limite massimo di m. 12,00. Nelle aree da sottoporre a rimboschimento vanno messe a dimora alberature ed essenze di specie idonee in relazione alle caratteristiche del terreno e del clima. In queste aree sono consentiti soltanto gli interventi volti alla salvaguardia idrogeologica del terreno ed alla realizzazione di percorsi pedonali.

Dal medesimo C.D.U. si riscontra che le originarie **particelle 120-872-944 del Foglio 9<sup>11</sup>** (estese complessivamente 9.950 mq come indicato nelle visure catastali), oggi confluite nella più estesa particella 975, **non ricadono** all'interno dell'area interessata al "Progetto del Centro Sportivo del [REDACTED] S.p.A." bensì in **zona territoriale omogenea "E" - verde agricolo** - disciplinata dall'art. 21 delle N.T.A.

**Art.21 N.T.A.**

Vengono classificate "ZONA E" tutte le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli. In questa zona è vietata la lottizzazione di aree a scopo edificatorio ed il P.R.G. si attua con interventi edili diretti previo rilascio di concessione e/o autorizzazione edilizia. Le nuove costruzioni potranno comprendere solamente edifici pertinenti alla conduzione dei fondi rustici. L'edificazione di tali edifici avverrà nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

<sup>11</sup> Appezamento di terreno acquistato dalla Società [REDACTED] S.p.A, con atto pubblico del 12 agosto 2010- vedasi paragrafo 9, punto 5) della presente relazione.



- a) l'altezza massima degli edifici non può superare m. 4,00 per un piano fuori terra;  
b) la distanza degli edifici dai confini del fondo rustico non può essere inferiore a m. 10,00;  
c) la distanza tra i fabbricati non può essere inferiore a m. 20,00;  
d) la distanza degli edifici dai cigli stradali non può essere inferiore a m. 10,00 salvo le maggiori distanze fissate nel D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni;  
e) l'indice di fabbricabilità fondiaria degli edifici non può superare m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,03, ivi compresa la volumetria relativa ad eventuali destinazioni residenziali.

In questa zona, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 31.5.1994 n. 17, è consentita la realizzazione di impianti o manufatti edili destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali; le concessioni edilizie saranno rilasciate nel rispetto delle seguenti norme:

- a) rapporto di copertura non superiore ad 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;  
b) distacchi tra fabbricati non inferiori a 20 m.;  
c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495;  
d) parcheggi in misura non inferiore ad 1/5 dell'area interessata;  
e) rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12.6.1976 n. 78.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 21.4.1995 n. 40, fermi restando i vincoli eventualmente apposti ai sensi delle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497, ad esclusione degli edifici di particolare valore storico architettonico individuati dal P.R.G., è ammessa la demolizione e la ricostruzione di fabbricati agricoli e ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura esistente e destinazione d'uso esistente e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali. Nell'ambito delle aziende agricole, che hanno i requisiti previsti dalla L.R. 9.6.1994 n. 25 recante "Norme sull'agriturismo", possono esercitarsi le attività ricettive, di vendita, ricreative e sportive.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- residenza;
- attività connesse alla conduzione dell'azienda agricola;
- lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali; vendita di prodotti agricoli ed artigianali;
- attività ricreative e ricettive.

La zona E dovrà continuare ad essere segnata e contraddistinta dalla partitura del paesaggio agrario, i cui valori paesistici sono da riconoscere, salvaguardare e potenziare.

Dovranno quindi essere mantenuti:

- i terrazzamenti esistenti e i muri e i muretti di pietrame lavico che connotano la trama paesaggistica;
- il sistema di canoelette (le saje, le chiusure, ecc.) che rappresenta un'antica testimonianza di irrigazione consolidata nella nostra cultura;
- le scalette, le rampe e i percorsi di raccordo (razzole);
- gli esemplari arborei di alto fusto appartenenti alla vegetazione originaria e cioè alla fascia del "Quercion ilicis - Olea Ceratan". Ogni trasformazione dettata da esigenze funzionali e produttive dovrà in ogni modo tenere conto degli elementi costitutivi sopraddetti al fine di proporre modelli in analogia e non in dissonanza. Le recinzioni dovranno utilizzare la tipologia tradizionale, con muri in pietrame lavico non squadrato a faccia vista e rete metallica su paletti in ferro o castagno. Le superfici di servizio (stradelle, piazzuole, ecc.) non dovranno in alcun modo essere pavimentate con materiali impermeabilizzanti (asfalto, cemento, ecc.), ma dovranno essere in terra battuta, prato, inerti vulcanici o pietra.

Dallo stesso C.D.U. si riscontra che le particelle 259-1075-1077-1078 del Foglio 9 ricadono in sede e/o previsione stradale di P.R.G.

Il citato C.D.U., inoltre, ha certificato che:

1. il progetto dell'intero compendio, denominato "Torre del Grifo Village", è



stato approvato in seguito a una istanza di attivazione della procedura, di cui all'art. 5 del D. P. R. n. 447/98, di approvazione del progetto de quo, con la convocazione di una Conferenza dei Servizi, di cui all'art. 14 e segg. della Legge n. 241/1990 e ss. mm. ii., in variante allo strumento urbanistico, a quella data vigente;

- II. la delibera di Consiglio Comunale, n. 25 del 4 aprile 2009 (su proposta dell'Area Servizi Demografici Personale e Servizi Produttivi, giusta determinazione dirigenziale, n. 485 del 25 febbraio 2009), è stata adottata quale atto-prodromico alla emanazione del successivo provvedimento;
- III. il Provvedimento Unico, n. 01/2009, prot. n. 17803 del 22 maggio 2009, ha approvato la realizzazione di un insediamento produttivo, costituito dal Centro sportivo, con annesse strutture ricettive e di servizio, denominato "Torre del Grifo Village".

La realizzazione, quindi, dell'intero complesso sportivo, con annesse strutture ricettive e di servizio, è stata autorizzata dal Comune di Mascalucia giusta provvedimento dello "S.U.A.P. – Sportello Unico Attività Produttive" n.01/2009 del 22 maggio 2009.

Il summenzionato provvedimento ha autorizzato, in variante allo strumento urbanistico – ex artt. 36 e 37 della Legge regionale n. 10/2000 - la realizzazione del compendio immobiliare su lotti di terreno che originariamente ricadevano in zona territoriale omogenea "E".

Sul progetto in variante allo strumento urbanistico, in sede di conferenza dei servizi, hanno espresso il loro preventivo parere favorevole i seguenti Enti:

- ⇒ **Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Catania**, prot. n. 0033993 del 10/12/2008; che ha dettato 13 prescrizioni riportate nel provvedimento unico conclusivo n. 01/2009;
- ⇒ **Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania** "in quanto l'intervento risulta compatibile con il paesaggio sottoposto a tutela. In fase esecutiva la Ditta dovrà predisporre un attento studio per l'individuazione della vegetazione da inserire nelle aree libere e dovrà tenere conto delle specie autoctone e della valorizzazione attraverso il verde del paesaggio che l'intervento va a modificare";
- ⇒ **Genio Civile di Catania**, ai sensi dell'art.13 della Legge n. 64/1974, per quanto attiene la compatibilità geomorfologica;
- ⇒ **Azienda Sanitaria locale n.3 – Servizio di Igiene Pubblica** – "a condizione che la sala ristorante al piano secondo (dell'edificio polifunzionale) abbia altezza regolamentare";
- ⇒ **Provincia Regionale di Catania – III Dipartimento tecnico, 2° Servizio Viabilità**;
- ⇒ **Azienda Sanitaria locale n.3 – Servizio di Prevenzione e Sicurezza negli ambienti di lavoro** "a condizione che venga rispettato quanto previsto in progetto e quanto prescritto dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Rimane l'obbligo per il



titolare dell'azienda in oggetto, l'osservanza di tutte le norme e disposizioni in materia di sicurezza ed igiene del lavoro specifiche per l'attività svolta";

- ⇒ Ufficio tecnico comunale con nota prot. n. 1106 del 15/01/2009, che ha dettato 3 prescrizioni riportate nel provvedimento unico conclusivo n. 01/2009;
- ⇒ Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente – Dipartimento Urbanistica con parere n. 01 del 14/01/2009 (nota prot. n. 3019 del 15/01/2019) "limitatamente al tipo di attività prevista (centro sportivo) tassativamente finalizzata alla produzione di servizi per l'ospitalità a carattere unitario e, pertanto, con il divieto di futuri frazionamenti dell'attività nonché di cambiamenti di destinazione d'uso. Tale assenso è condizionato all'effettiva realizzazione del progetto approvato".

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Come indicato nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 04 aprile 2009 i lavori dovevano concludersi entro cinque anni dalla data della deliberazione, fatte salve le condizioni stabilite dall'art. 36 della Legge Regionale n.71/1978.

Per la realizzazione del centro sportivo nelle casse comunali doveva essere versata la somma di euro 3.896.225,62, quali oneri concessori ex Legge 10/1977 (di cui euro 1.064.105,21 per costo di costruzione ed euro 2.832.120,41 per oneri di urbanizzazione), così come quantificata nella relazione istruttoria dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Mascalucia, prot. n. 1106 del 15 gennaio 2009.

Il contributo concessorio è stato rateizzato in 4 rate di eguale importo, ciascuna di euro 974.056,40, di cui la prima da versare prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio e le altre tre ogni otto mesi.

La prima rata, di euro 974.056,40, è stata corrisposta con bonifico bancario del 19/05/2009 mentre a garanzia dell'importo residuo (euro 2.922.169,21 relativo alle altre tre rate) il committente ha accesso apposita polizza fideiussoria n. URO606760, repertorio n. 951952494, in data 13/05/2009 con la Compagnia di Assicurazione "ATRADIUS CREDIT INSURANCE N.V.", Agenzia di Catania, a favore del Comune di Mascalucia, per la durata di mesi 24.

Dalla documentazione consegna non vi è evidenza che la ditta abbia versato le rimanenti tre rate per oneri concessori così come non vi è evidenza della liberatoria rilasciata a favore della compagnia di assicurazione.

Riguardo al versamento degli oneri concessori effettuato dalla [REDACTED] S.p.A. si ricorda che la realizzazione del centro sportivo in c.da Torre del Grifo è stata approvata con il procedimento disciplinato dall'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 con Provvedimento Unico Conclusivo rilasciato dallo S.U.A.P. di Mascalucia con nota prot. n. 17803 del 22/05/2009, previa sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo del 30/04/2009 a firma autentica del Notaio Dott.ssa Daniela Corsaro Rep. 53380 "[...] finalizzato a disciplinare i rapporti tra [REDACTED] ed il Comune di Mascalucia [...]".



L'art. 3 di detto atto prevedeva:

- realizzazione a propria cura, anticipandone le spese, delle opere di urbanizzazione primaria all'esterno del comparto di intervento anche su proprietà di terzi subordinatamente al consenso dei medesimi e comunque su aree di appartenenza del Comune di Mascalucia e comunque fino alla concorrenza massima di € 100.000,00;
- realizzazione a propria cura e spese di una piscina comunale o impianto sportivo equipollente, ovvero di altra aa.pp. pertinente, per un valore economico stabilito nel successivo art. 4, comunque con una incidenza di spesa sino alla concorrenza massima di € 500.000,00 e cessione della stessa a titolo definitivo al Comune di Mascalucia da realizzarsi su terreno di proprietà del Comune di Mascalucia, in perfetta e rigorosa conformità al progetto che il Comune di Mascalucia provvederà a predisporre;
- corresponsione degli oneri concessori nella misura dovuta per legge e determinata in dipendenza del criterio afferente alla tipologia e natura dell'insediamento.

L'art. 4 del medesimo atto stabiliva:

- La Società, nell'ambito del sistema perequativo, si obbliga nei confronti del Comune di Mascalucia all'esecuzione de realizzazione, a propria cura e spese, sino alla concorrenza massima di € 500.000,00 e cessione alla stessa a titolo definitivo all'Amministrazione Comunale, di una piscina comunale, oppure di un impianto sportivo equipollente, ovvero di altra opera pubblica pertinente, compreso di accessori, pertinenze come da progetto redatto dall'Amministrazione Comunale, per un valore economico pari ad € 500.000,00.

L'art. 8 dello stesso atto prevedeva:

- La Società esecutrice si obbliga a cedere al Comune di Mascalucia, a titolo gratuito, l'area ubicata all'esterno del centro sportivo e destinata all'opera di urbanizzazione (strada) costituita da una striscia di terreno confinante col margine ovest della via Magenta a partire dal centro sportivo e fino all'incrocio con la via Ombra, da sistemare a cura e spese della società [redacted] a sede stradale di allargamento della stessa arteria.

L'art. 9 dell'atto stabiliva:

- la Società [redacted] si obbliga a realizzare, a propria cura ed anticipandone le spese in conformità del progetto esecutivo presenta dalla stessa Società da sottoporre alla verifica dell'Ufficio Lavori pubblici del Comune, le seguenti opere di urbanizzazione:
  1. Allargamento della via Magenta a partire dall'incrocio con la via Ombra fino al lotto di terreno oggetto dell'intervento edilizio, con adeguamento strutturale ed ampliamento della viabilità esistente rapportata al flusso veicolare connesso all'intervento edilizio;



2. Marciapiede della larghezza di ml 1,50;
  3. Potenziamento della pubblica illuminazione;
  4. Potenziamento della fognatura di acque bianche;
- Si specifica che [redacted] cederà a titolo gratuito l'area ove saranno realizzate le opere di urbanizzazione.
  - La esecuzione delle opere di urbanizzazione, verrà effettuata a cura della [redacted] S.p.A. la quale anticiperà le spese per l'esecuzione delle opere medesime.
  - Quanto oggetto di anticipazione sarà successivamente compensato con il credito vantato dal Comune di Mascalucia a titolo di oneri concessori per la realizzazione del Centro Sportivo nella misura dovuta come per legge ed all'oggetto determinata in dipendenza del criterio afferente alla tipologia e alla natura dello insediamento.

Pertanto, con il predetto atto unilaterale d'obbligo la Società [redacted] S.p.A. era obbligata a:

- a) Realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria meglio descritte agli artt.8 e 9 (allargamento e sistemazione di un tratto della via Magenta) sino alla concorrenza massima di euro 100.000,00;
- b) Corrispondere gli oneri concessori nella misura dovuta per legge come indicato all'art. 3;
- c) Realizzare una piscina o un altro impianto sportivo equipollente, ovvero di altra opera pubblica pertinente, compreso di accessori, pertinenze come da progetto redatto dall'Amministrazione Comunale, per un valore economico pari ad euro 500.000,00, come stabilito dall'art. 4.

**In merito alle opere di urbanizzazione primaria artt. 8 e 9 dell'atto unilaterale d'obbligo sino alla concorrenza massima di euro 100.000,00** si rappresenta che le opere sono state realizzate da parte della Società [redacted] S.p.A. nel rispetto delle prescrizioni pattuite con il Comune di Mascalucia visto che sono state collaudate rispettivamente con "Verbale di collaudo tecnico-amministrativo" redatto ai sensi dell'art.9 del D.P.R. n.447/1998, del **14 gennaio 2011** (1° blocco) e con "Verbale di collaudo tecnico-amministrativo" redatto sempre ai sensi dell'art.9 del D.P.R. n. 447/1998 del **12 maggio 2011** (2° blocco). Dai summenzionati verbali si evince che i lavori hanno avuto inizio il giorno 01 giugno 2009 e che il centro sportivo è stato ultimato sia dal punto di visto edilizio che impiantistico e che per le opere in conglomerato cementizio armato è stato rilasciato in data 12 maggio 2011, il certificato di collaudo statico ex art. 7 della legge n. 1086 del 05 novembre 1971. Le opere eseguite dalla Società [redacted] S.p.A. hanno avuto un costo complessivo di euro 184.612,00, per cui maggiore rispetto a quello indicato all'art. 3 dell'atto unilaterale d'obbligo (euro 100.000,00). **Credito del quale se ne deve tenere conto come indicato a pag. 9**

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n.254/2021 R.G. Fall. [redacted] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01



della sentenza n. 02020/2020 del 04/08/2020 del TAR Sicilia -sezione di Catania,

In ordine al versamento degli oneri concessori art. 3 dell'atto unilaterale d'obbligo preme osservare che con sentenza del T.A.R. Catania n.00279/2012, depositata in Segreteria il 02/02/2012, e successiva sentenza del C.G.A. n. 115 del 27/02/2015 i Giudici hanno disposto la rideterminazione dell'importo degli oneri concessori, declinando i criteri per la loro quantificazione. Il Comune di Mascalucia, in adempimento alla sentenza del T.A.R. e del C.G.A., dopo aver proceduto al ricalcolo degli oneri concessori, con lettera raccomandata A/R del 04/06/2015 prot. n.14416 ha comunicato alla Società [REDACTED] S.p.A. che l'improbo dovuto era di euro 3.472.486,03 (e non euro 3.896.225,62), per cui scaturiva una differenza a favore della Società di euro 423.739,59. Importo che il medesimo Comune voleva opporre in forza del vantato credito di euro 500.000,00 scaturente dall'obbligazione contenuta nell'atto d'obbligo sottoscritto dalla Società [REDACTED] S.p.A. in data 30/04/2009, come indicato nella nota port. n. 14416 del 04/06/2015 laddove testualmente è scritto "Agli importi sopra determinati a Vs favore questo Ente oppone il credito di € 500.000,00 scaturente dall'obbligazione contenuta nell'atto d'obbligo sottoscritto dalla Società [REDACTED] S.p.A. in data 30/04/2009 e trasmesso con nota port. n. 17247 del 18/05/2009". Tuttavia, a tale intenzione non hanno fatto seguito gli atti successivi, per cui il Comune di Mascalucia ha deciso di compensare il maggiore credito vantato da [REDACTED] non più a valere sul credito di euro 500.000,00 scaturente dall'atto unilaterale d'obbligo del 30/04/2009 ma con altri debiti di natura tributaria gravanti sulla medesima Società, come si riscontra dal provvedimento comunale del 14/02/2019, richiamato nella precitata sentenza del T.A.R. Sicilia-sezione di Catania - n. 02020/2020 del 04/08/2020. Dal tenore della nota sentenza n. 02020/2020 il Comune di Mascalucia ha "compensato" il credito della Società [REDACTED] di euro 423.739,59, scaturente dal riconteggio degli oneri concessori, a valere su debiti di natura tributaria gravanti su [REDACTED] S.p.A.

In merito all'ulteriore opera di interesse pubblico da realizzare (piscina o equipollente) come stabilito dall'art.4 dell'atto unilaterale d'obbligo, preliminarmente si osserva che dette opere non rientrano fra quelle per le quali era previsto lo scomputo degli oneri e che le stesse ad oggi non sono state ancora realizzate. Per l'inadempimento della Società [REDACTED] il Comune di Mascalucia ha depositato ricorso presso il TAR Sicilia -sezione di Catania - che si è definitivamente pronunciato con sentenza n. 02020/2020 del 04/08/2020 (passato in giudicato) con il quale i Giudici amministrativi hanno condannato la Società [REDACTED] ad eseguire l'opera progettata dal Comune di Mascalucia, localizzata all'interno del Parco Urbano Trinità Manenti, assegnando il termine di anni uno dalla notifica della sentenza, "nei limiti dell'importo gravante sulla



Società, come risulta dalla differenza tra il valore di 500.000 euro indicato nell'atto unilaterale d'obbligo ed il credito di 84.612 euro riconosciuto a favore della società stessa dal Comune".

Sempre la Società [REDACTED] S.p.A. ha sottoscritto l'atto di vincolo a parcheggio ai sensi della Legge n. 122/1989 del 07 maggio 2005 a rogito del Notaio Dott.ssa Daniela Corsaro, registrato a Catania il 07 maggio 2009 al n. 10060. All'atto è stata allagata la planimetria catastale riportante il parcheggio di 10.000 mq. come da progetto approvato.

Nell'anno 2020 la Società [REDACTED] S.p.A. ha presentato all'Ufficio Tecnico del Comune di Mascalucia sei S.C.I.A. in sanatoria per regolarizzare le difformità rilevate nelle varie strutture che compongono il centro sportivo, rispetto al progetto assentito con il provvedimento unico conclusivo n.01/2009 del 22 maggio 2009, prot. 17803 del 22.05.2009.

Le S.C.I.A. in sanatoria presentate riguardano:

1. S.C.I.A. 46/2020 (Coll. 47/2007) assunta al protocollo generale del Comune di Mascalucia al n. 14324 del 11 giugno 2020 riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni dell'edificio polifunzionale;
2. S.C.I.A. 47/2020 (Coll. 47/2007) assunta al protocollo generale del Comune di Mascalucia al n.14466 del 13 giugno 2020 riguarda la diversa distribuzione del centro direzionale;
3. S.C.I.A. 48/2020 (Coll. 47/2007) assunta al protocollo generale del Comune di Mascalucia al n. 15143 del 18 giugno 2020 riguarda la diversa distribuzione dei locali foresteria (alloggi squadre giovanili);
4. S.C.I.A. 49/2020 (Coll. 47/2007) assunta al protocollo generale del Comune di Mascalucia al n.15144 del 18 giugno 2020 riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni della struttura ricettivo/alberghiera (alloggi prima squadra);
5. S.C.I.A. 50/2020 (Coll. 47/2007) assunta al protocollo generale del Comune di Mascalucia al n.15916 del 25 giugno 2020 riguarda la diversa distribuzione dei locali di sottocampo;
6. S.C.I.A. 92/2020 (Coll. 47/2007) assunta al protocollo generale del Comune di Mascalucia al n. 27929 del 21 ottobre 2020 riguarda la diversa distribuzione dell'area di riabilitazione posta nel sottocampo.

Su formale istanza dell'Ufficio il tecnico incaricato della progettazione ha integrato la documentazione richiesta anche se ciò non è avvenuto in modo completo ed esaustivo, visto che lo stesso Ufficio ha emesso i "preavvisi di diniego" delle S.C.I.A. n.46/2020; n.47/2020; n. 48/2020; n.49/2020; n.50/2020.



Ai preavvisi di diniego non ha fatto seguito il provvedimento conclusivo negativo, per cui le pratiche, ancora oggi, risultano sospese presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mascalucia in attesa della definitiva integrazione documentale e del versamento da parte della proprietà del contributo commisurato al costo di costruzione che l'Ufficio complessivamente ha quantificato in euro 258.561,79, così ripartito:

• Euro 140.262,17	Edificio Polifunzionale
• Euro 20.508,87	Centro direzionale;
• Euro 82.686,74	Sottocampo;
• Euro 9.984,86	Foresteria (alloggi squadre giovanili);
• Euro 5.119,15	Struttura ricettiva (alloggi prima squadra).

Pertanto, al fine di ottenere la positiva conclusione del procedimento amministrativo pendente presso il Comune di Mascalucia bisogna provvedere al pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione [euro 258.561,79] e integrare le sei S.C.I.A. sopra elencate della documentazione ancora mancata che qui di seguito si elenca per ciascuna pratica edilizia:

1. S.C.I.A. 46/2020 (Coll. 47/2007) la stessa deve essere integrata con la seguente documentazione (vedasi con nota part. n. 23544 del 09/09/2020 e successivo sollecito prot. n. 6645 del 08/03/2021):

⇨ Versamento del contributo del costo di costruzione.

Su questa S.C.I.A. in sanatoria che, si ricorda, fa riferimento all'edificio polifunzionale, la Società [redacted] S.p.A. per il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato e per la parziale chiusura con struttura amovibile all'area piscine ha inoltrato alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania, istanza ex art. 181, comma 1-ter del D.Lgs n. 42/2004, richiedendo l'accertamento di compatibilità paesaggistica per gli effetti di cui all'art. 181, comma 1-quater, del D.Lgs. n. 42/2004. Istanza che veniva presentata, anche, ai sensi e per gli effetti dell'art. 167, comma 5, del D. Lgs n. 42/2004.

Dalla documentazione consegnata dalla proprietà si è appurato che a seguito di richiesta di integrazione documentale formulata dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania il tecnico incaricato dalla Società [redacted] ha trasmesso un report fotografico sullo stato dei luoghi e un'apposita perizia giurata (registrata al n. 1259/2021 Tribunale di Catania il 17.02.2021) attestante che le opere abusive non hanno comportato aumento di volume rispetto a quanto precedentemente autorizzato dalla stessa Soprintendenza ai BB.CC.AA. sul progetto per la costruzione del Centro Sportivo di Torre del Grifo. Dalla medesima documentazione emerge che la Soprintendenza ha inoltrato alla



Regione Siciliana la scheda tecnico amministrativa con preavviso di accoglimento dell'istanza, quantificando in euro 774,69 l'indennità risarcitoria<sup>42</sup>.

L'Assessorato Regionale BB.CC. e dell'Identità Siciliana con D.D.S. n. 1575 del 27 maggio 2021 ha definitivamente quantificato l'indennità pecuniaria in euro 774,69 che è stata pagata dalla Società ██████████ S.p.A., mediante bonifico bancario del 29 settembre 2021, come emerge dalla nota prot. n. 6501 del 01/10/2021 del medesimo Assessorato. Per l'effetto dell'avvenuto pagamento la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania è stata autorizzata ad emettere il provvedimento conclusivo di compatibilità paesaggistica a seguito del quale si sarebbe estinto il procedimento sanzionatorio. Provvedimento che è stato emesso in data 07 ottobre 2021 prot. n. 19426/03.

2. S.C.I.A. 47/2020 (Coll. 47/2007) deve essere integrata con la seguente documentazione (vedasi con nota port. n. 23543 del 09/09/2020 e successivo sollecito prot. n. 6649 del 08/03/2021):

- ⇒ Copia cartacea dei grafici;
- ⇒ Versamento del contributo del costo di costruzione.

3. S.C.I.A. 48/2020 (Coll. 47/2007) deve essere integrata con la seguente documentazione (vedasi con nota port. n. 23541 del 09/09/2020 e successivo sollecito prot. n. 6642 del 08/03/2021):

- ⇒ Copia cartacea dei grafici;
- ⇒ Versamento del contributo del costo di costruzione.

4. S.C.I.A. 49/2020 (Coll. 47/2007) deve essere integrata con la seguente documentazione (vedasi con nota port. n. 23540 del 09/09/2020 e successivo sollecito prot. n. 6646 del 08/03/2021):

- ⇒ Copia cartacea dei grafici;
- ⇒ Relazione tecnica dettagliata delle modifiche apportate;
- ⇒ Versamento del contributo del costo di costruzione.

5. S.C.I.A. 50/2020 (Coll. 47/2007) deve essere integrata con la seguente documentazione (vedasi con nota port. n. 23547 del 09/09/2020 e successivo sollecito prot. n. 6648 del 08/03/2021):

<sup>42</sup> L'indennità risarcitoria può essere versata dopo che la proprietà riceverà (se non l'ha già ricevuto) il decreto di notifica da parte del Servizio Tutela e Acquisizione dell'Assessorato Regionale BB.CC. e dell'Identità Siciliana.



- ⇒ *Parere Igienico-sanitario;*
- ⇒ *Copia cartacea dei grafici;*
- ⇒ *Versamento del contributo del costo di costruzione.*

Si aggiunga, inoltre, che bisogna procedere:

- ⇒ alla regolarizzazione edilizia del pozzo trivellato visto che la proprietà non ha mai ottenuto l'autorizzazione comunale per la trivellazione [presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Mascalucia];
- ⇒ alla regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni nei locali di piano interrato del blocco "Foresteria" [presentazione di una C.I.L.A. tardiva al Comune di Mascalucia];
- ⇒ alla regolarizzazione edilizia del locale tecnico ove è stato allocato il sistema di antenne a servizio del centro sportivo [presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Mascalucia, previa richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167, comma 5 e art. 181 comma 1-quater, del D.Lgs. n. 42/2004 alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania e parere di ammissibilità delle opere ex art. 28 della Legge n. 64/1974 da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Catania];
- ⇒ alla regolarizzazione presso il Genio Civile di Catania dell'impianto interrato di decantazione, filtraggio e distribuzione dell'acqua proveniente dal pozzo. Per questa struttura interrata **attualmente** non è prevista alcuna autorizzazione comunale [art. 3 comma 1, lett. m, della L.R. n. 23/2021] né alcuna autorizzazione paesaggistica [punto A.15 dell'Allegato A al D.P.R. 13 febbraio 2017 n. 31];
- ⇒ alla regolarizzazione edilizia del locale tecnico abusivamente realizzato a servizio degli attuali locali spogliatoio – in origine alloggio del custode [richiesta accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 al Comune di Mascalucia, previa richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167, comma 5 e art. 181 comma 1-quater, del D.Lgs. n. 42/2004 alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania e parere di ammissibilità delle opere ex art. 28 della Legge n. 64/1974 da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Catania];
- ⇒ alla demolizione dei due campi di calcetto **non essendo possibile ottenere alcun accertamento di conformità** ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 dal Comune di Mascalucia visto che sono stati realizzati in zona agricola e, quindi, in contrasto con quanto stabilito dall'art. 21 delle N.T.A. del vigente P.R.G.



Diversamente, non si rende necessario acquisire alcun titolo edilizio per la "capanna" in legno poggiata in prossimità del "campo 5" trattandosi di una struttura provvisoria, precaria e facilmente rimovibile essendo stata semplicemente poggiata al suolo, per cui rientra fra quelle opere elencate all'art. 3, punto r) della L.R. n. 23/2021.

Inoltre, bisogna provvedere a richiedere al Comune di Mascalucia l'autorizzazione al passo carraio per i tre cancelli d'ingresso al centro sportivo e la relativa numerazione civica. Il costo per questa richiesta si attesta intorno a euro 1.500,00.

Per quanto fin qui esposto non si può, allo stato, esprimere un giudizio di conformità urbanistico-edilizio positivo sulle opere che compongono il centro sportivo di "Torre del grifo" di proprietà della Società [REDACTED] S.p.A.

Tuttavia, trattandosi di procedura fallimentare a mente dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 la nuova proprietà entro **120 giorni dall'atto di trasferimento** potrà completare l'iter burocratico amministrativo delle sei S.C.I.A. in sanatoria presentate nell'anno 2020 al Comune di Mascalucia e regolarizzare tutti gli altri manufatti che sono stati edificati in assenza e/o in difformità ai titoli abilitativi, con l'esclusione dei due campi di calcetto poiché insanabili. Per tali ultimi manufatti si rappresenta che la regolarizzazione urbanistico-edilizia può avvenire tramite la presentazione di un'unica istanza ex art. 36 della D.P.R. n. 380/2011 (nel testo recepito in Sicilia dall'art.14 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.) previa richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167, comma 5 e art. 181 comma 1-quater, del D.Lgs. n. 42/2004 alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania e parere di ammissibilità delle opere ex art. 28 della Legge n. 64/1974 da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Catania, per evitare di presentare al Comune di Mascalucia e agli Enti preposti al rilascio delle preventive autorizzazioni, singole richieste per ogni abuso/difformità riscontrato.

**Il costo per la demolizione dei due campi di calcetto**, compresa l'analisi sui materiali rimossi e il loro successivo conferimento in impianto autorizzato, la bonifica dell'area, la restituzione della stessa a "terreno agricolo", in uno al trasporto a rifiuto del materiale e a tutti gli altri costi e oneri necessari (es. I.v.a., oneri di conferimento in discarica, competenze tecniche, diritti di segreteria, ecc...) **si attesta intorno a euro 50.000,00.**

Dalla documentazione consegnata non è stato possibile verificare se vi sia una volumetria residua, rispetto ai volumi realizzati secondo i parametri urbanistici del comparto edificatorio di cui al progetto approvato dal S.U.A.P. nell'anno 2009. Ciò non consente al momento di valutare l'eventuale residua potenzialità edificatoria dei terreni che fanno del centro sportivo che mantengono la



destinazione urbanistica "F2\*\*".

In ultimo, per completezza espositiva, si rappresenta che al Comune di Mascalucia è stata depositata una S.C.I.A. per la costruzione, all'interno del perimetro de centro sportivo (Foglio 9 mappale 975) di otto campi di paddle e di una struttura prefabbricata, in legno, amovibile, per ospitare la *reception* di circa 300 mq e gli spogliatoi con annessi servizi igienici separati per sesso per una superficie di circa 60 mq. A servizio di questo impianto, in progetto, è stata prevista anche la realizzazione di un parcheggio scoperto esteso circa 1.415 mq in modo tale da ospitare 24 posti auto, di cui 4 per disabili, oltre a 15 posti per motocicli. La S.C.I.A., che è stata assunta al protocollo generale del Comune di Mascalucia al n. 29051/2020 al momento risulta sospesa, come da nota del medesimo Comune prot. n.0030875/2020 del 18/11/2020, dovendo la Società preliminarmente provvedere a definire le sei S.C.I.A. in sanatoria.

#### 14. Verifica di conformità catastale

All'impianto meccanografico del **26 maggio 1984** in mappa era censita al Foglio 9 del Catasto Terreni la particella 29, fabbricato rurale di 16 mq.

Con tipo mappale del **18 aprile 2011** pratica n. CT0210303 in atti dal 18/04/2011, presentato il 12/04/2011 n. 210303.1/2011 il fabbricato rurale è stato trasferito in Catasto Fabbricato come "Ente Urbano", privo di rendita.

Con successiva annotazione di immobile la particella 29 è stata accorpata alle particelle 31-32-33-40-41-42-110-120-121-126-142-255-256-258-872-944-965, **generando in questo modo l'unica particella 975 "Ente Urbano"** per una superficie di 113.779 m<sup>2</sup>, come da visura T26423/2022 del 12/09/2022.

Per una migliore lettura dell'evoluzione storica delle particelle che compongono il centro sportivo di Torre del Grifo si rimanda alla seguente tabella, laddove è stato riportato lo "Storico del Catasto".

Storico Catasto				
Foglio	Particella originaria	Sup. [mq]	Particella derivata	Sup. [mq]
9	29	16		
9	31	180		
9	32	29	975	113.779,00
9	33	3.650		
9	40	3.306		



Relazione di stima dell'esperto



9	41	13			
9	42	3.049			
9	110	22.250			
9	120	4.050			
9	121	8.470			
9	128	565			
9	142	540			
9	255	3.680			
9	256	3.215			
9	258	3.643			
9	872	1.215			
9	944	4.685			
				965	
9	871	51.867	958	966	577
				967	67,00

A ciò va aggiunto il lembo di terra di proprietà per 12/14 della Società ██████████ S.p.A., annotato in Catasto Terreni al Foglio 9 particella 259 vigneto di 2° classe, esteso 579 m<sup>2</sup>, R.D. euro 4,19; R.A. euro 2,39, come da visura catastale T33774/2022 del 12/09/2022.

Il complesso sportivo in Catasto Fabbricati del Comune di Mascali è individuato al Foglio 9 mappale 975 sub 3, categoria D/6, piani S1-T-1-2, rendita euro 562.644,00 come da visura T213169/2022 del 06/10/2022.

Fa parte, inoltre, del compendio immobiliare da alienare il manufatto (cabina elettrica di MT) censito sempre in Catasto Fabbricati al Foglio 9 mappale 967, categoria D/1, piano T, rendita euro 314,00 come da visura T339033/2022 del 12/09/2022.



Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
 Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. ██████████  
 Valutazione immobili di proprietà della Società ██████████  
 Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01





Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il perimetro immobiliare da alienare catastalmente risulta così individuato:

**RIFERIMENTI CATASTALI**

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Categoria	Rendita	Proprietà
<b>CATASTO FABBRICATI (Comune di Mascali - F005)</b>						
	975	3	Via Magenta snc p 51 T 1-2	D/6	Euro 526.644,00	1/1
9	967	---	Via Magenta snc, PT	D/1 cabina elettrica	Euro 314,00	1/1
<b>CATASTO TERRENI (Comune di Mascali - F005)</b>						
9	975		Ente Urbano	113.779 mq		1/1
9	967		Ente Urbano	67,00 mq		1/1
9	259		Vigneto 2° classe	579 mq	Euro 4,19 R.D. Euro 2,39 R.A.	12/14
9	966		Incolto produttivo (parcheggio antistante l'ingresso al centro sportivo)	577 mq	Euro 0,33 Euro 0,18	1/1

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n.254/2021 R.G. Fall.  
Valutazione immobili di proprietà della Società  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

	1075		400	Euro 0,23 R.D Euro 0,12 R.A.	
9	1077	Incolto produttivo (strada da retrocedere al Comune di Mascalucia)	140	Euro 0,08 R.D Euro 0,074A.	1/1
	1078		510	Euro 0,29 R.D Euro 0,16 R.A.	

Da un confronto fra le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate di Catania (ex Ufficio del Catasto) e il realizzato si rilevano difformità, in quanto al piano interrato del corpo di fabbrica "foresteria" sono stati ricavati degli ambienti chiusi con saracinesche non indicati nella planimetria catastale.

A ciò si aggiunge che il nuovo acquirente dovrà provvedere all'inserimento in mappa dei seguenti manufatti non ancora censiti in Catasto:

1. locale tecnico destinato a centrale termica realizzato a tergo del muro della strada che conduce all'edificio ricettivo/alberghiero;
2. locale tecnico realizzato a est degli spogliatoi, previa regolarizzazione urbanistico edilizia presso gli Enti competenti;
3. locale tecnico ove è stato allocato il sistema di antenne a servizio del centro sportivo, previa regolarizzazione urbanistico edilizia presso gli Enti competenti;
4. locale tecnico interrato laddove è stato posizionato l'impianto di decantazione, filtraggio e distribuzione dell'acqua proveniente dal pozzo trivellato, in uno al pozzo trivellato, previa regolarizzazione presso gli Enti competenti.

Diversamente, non si rende necessario accatastare la "capanna" in legno poggiata in prossimità del "campo 5" trattandosi di una struttura provvisoria, precaria e facilmente rimovibile essendo stata semplicemente poggiata al suolo.

Invece, i due campi di calcetto non dovranno essere accatastati, poiché non essendo urbanisticamente sanabili dovranno essere demoliti.

Per quanto fin qui esposto non si può, allo stato, esprimere un giudizio di conformità catastale positivo non essendovi rispondenza fra le opere che insistono su fondo di proprietà della Società [redacted] S.p.A. e quelle censite in Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia Foglio 9 mappale 975 sub 3.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n.254/2021 R.G. Fall. – [redacted] p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

Pagina 119 di pag. 159



#### 15. Vincoli gravanti sugli immobili appresi alla massa fallimentare

Dal certificato di destinazione urbanistica [C.D.U.] rilasciato dal Comune di Mascalucia in data **11 ottobre 2022** prot. n.31541, emerge che sugli immobili di proprietà della Società ██████████ S.p.A. appresi alla massa fallimentare, che ricadono nel Foglio di mappa n. 9, gravano i seguenti vincoli:

- aree ad intensità attività geodinamica normate dall'art. 36 delle N.T.A. al P.R.G.
- vincolo di tutela paesaggistica ai sensi della Legge 29/06/1939 n. 1497 (oggi trasfusa nel D. Lgs n. 42/2004) la cui competenza attiene alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania;
- vincolo sismico la cui competenza è rimessa all'Ufficio del Genio Civile di Catania.

#### 16. Attestato di Prestazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è il documento che descrive le caratteristiche energetiche di un edificio, di un'abitazione o di un appartamento.

Mediante una scala da A a G, l'A.P.E. sintetizza il livello delle prestazioni energetiche di un bene immobile, tenendo conto di diversi parametri quali l'isolamento termico dell'immobile, la posizione dell'immobile e la presenza di tutti quegli impianti che garantiscono il confort e la salubrità all'interno degli ambienti.

La disciplina nazionale relativa all'Attestato di Prestazione Energetica trae origine da una normativa europea ed è impostata sul principio della vendita negoziale, ossia che prevede una negoziazione, una trattativa tra le parti.

Nel caso di aste giudiziarie, sebbene diano luogo al trasferimento di un immobile, non è presente alcuna negoziazione tra le parti (acquirente e venditore), pertanto la suddetta normativa non si applica.

Tuttavia il Giudice dell'Esecuzione, ove lo riterrà opportuno, perché a beneficio della procedura, potrà sempre stabilire di dotare il centro sportivo di A.P.E. ai fini di una più completa informazione.

In tale ipotesi, su autorizzazione del Giudice, si provvederà a redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) per l'immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia al Foglio 9 mappale 975 sub 3, mentre non sarà necessario per il mappale 967, visto che si tratta della cabina elettrica in MT.

**17. Consistenza dei fabbricati appresi alla massa fallimentare**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata facendo riferimento alle planimetrie catastali, agli elaborati progettuali allegati alle S.C.I.A. "in sanatoria" presentate allo S.U.A.P. del Comune di Mascalucia e al progetto originario rinvenuto presso la sede sociale del [REDACTED] S.p.A. e alle verifiche eseguite sul posto.

Detta superficie è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138 del 23/03/1998).

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte si utilizzano i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati).

Destinazione	Descrizione	Piano	Superficie commerciale
Edificio polifunzionale	Centro Benessere e parrucchiere	S1	1.644,00
	Locali Tecnici, magazzini e spogliatoi	S1	1.256,00
	Locali cucina e accessori (pasticceria)	S1	125,00
	Reception, back office, foyer, store, area ristoro	T	1.045,00
	Locali tecnici e spogliatoi	T	810,00
	Area piscine	T	1.197,00
	Area fitness e spogliatoi	I	1.648,00



Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

	Area fitness, spogliatoi e uffici	2	1.608,00
	Sala stampa e foyer	51	664,00
Centro direzionale	Locali Tecnici e servizi	51	222,00
	Hall e Uffici	T	727,00
Struttura ricettiva (Alloggi prima squadra)	Alloggi atleti	T	1.502,00
	Hall e locali a servizio	T	475,00
	Spogliatoi, depositi e locali tecnici (sottostante spazi comuni)	51	818,00
	Parcheggio coperto (sottostante spazi comuni)	51	996,00
Foresteria (alloggi squadre giovanili) Suite Locali comuni	Cantinato (sottostante foresteria)	51	1.271,00
	Blocco alloggi	T	965,00
	Blocco suite	T	284,00
	Spazi comuni	T	563,00
	Mensa, ristorante cucina e servizi	T	661,00
	Sottocampo	51	5.098,00
Campi di calcio Tribune Sottocampo	Parcheggio coperto	51	2.248,00
	Campi di calcio a 11 Erba naturale	T	13.650,00

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n.254/2021 R.G. Fall.  
Valutazione immobili di proprietà della Società  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 122 di pag. 159



Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Campi di calcio a 11 Erba artificiale	T	12.075,00	
Tribune e servizi	---	1.267,00	
Spogliatoio (ex alloggio-custode)	T	138,00	
Locale Tecnico	T	9,00	
Locale ricevimento ingresso	Guardiana	T	30,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 18. Individuazione del criterio di stima del compendio immobiliare

La "specificità" del compendio immobiliare fa comprendere come da un punto di vista strettamente commerciale non è possibile una omologazione con il contesto generale del mercato immobiliare. Infatti, come già detto, si tratta di un centro sportivo "unico" in "Sicilia e "isolato" nel territorio nazionale trattandosi di impianti a specifica destinazione d'uso costruiti per attività calcistica di squadre che militano nella massima divisione del calcio – ossia la "Serie A".

Nel caso specifico la redditività del compendio immobiliare è caratterizzata da una specializzazione agonistica e dalla presenza di spazi sovradimensionati che hanno condizionato e condizionano sensibilmente i costi di gestione (alquanto elevati) e le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria per mantenere efficiente il polo sportivo.

Ciò, in astratto, porterebbe ad avanzare una ipotesi di riconversione dell'intero centro sportivo (attraverso una perizia di valorizzazione dell'asset immobiliare), considerata l'assenza in Sicilia di una squadra di calcio che milita in "Serie A", allo scopo di diversificare l'offerta attraverso una riconversione dei volumi edilizi e degli spazi aperti, in modo da renderlo più appetibile per il mercato immobiliare.

Tale ipotesi, tuttavia, non risulta percorribile per il Tribunale (in fase di vendita forzata), così come non lo sarà per nessun futuro acquirente, atteso che per specifica condizione dettata con il parere n. 01 del 14/01/2009 la Regione Sicilia – Assessorato Territorio e Ambiente – Dipartimento Urbanistica – ha espresso parere favorevole alla variante allo strumento urbanistico (nota prot. n. 3019 del 15/01/2019) "[...] con il divieto di futuri frazionamenti dell'attività nonché di cambiamenti di destinazione d'uso. [...]". Condizione ostativa che è stata

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. -  
Valutazione immobili di proprietà della Società  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 123 di pag. 159



integralmente riportata nel provvedimento unico conclusivo n. 01/2009 rilasciato dallo S.U.A.P. di Mascalucia in data 22 maggio 2009 prot. n.17803.

Piuttosto, si rappresenta che molti centri sportivi in Italia (ma anche all'estero) legano la loro redditività alla diversificazione dell'offerta sportiva attraverso una gestione commerciale di attività complementari compatibili quali ad esempio, bar, ristoranti, slow food, musei calcistici, ecc..., in modo da estendere al massimo il periodo nel quale potere sfruttare le strutture e diversificare l'offerta commerciale ampliando il bacino di utenza anche a soggetti estranei all'attività meramente sportiva.

Per le suddette ragioni, per determinare il più probabile valore di mercato del centro sportivo il metodo estimativo che si ritiene più aderente è quello al "costo di ricostruzione deprezzato" al quale sommare il valore del terreno - ossia il c.d. metodo "Cost Approach".

Il metodo si fonda sul principio generale che nella maggior parte dei casi un investitore non è disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale è stato costruito l'immobile, incrementato del costo di costruzione e al netto di un eventuale deprezzamento.

La formula generale per la determinazione del valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V_m = (V_A + C_c + C_i + O_{ca} + O_p + O_f + U_p) - \Delta$$

I coefficienti sono riportati nella seguente tabella:

$V_m$	Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato
$V_A$	Valore dell'area (costo e oneri di acquisto)
$C_c$	Costo di costruzione a nuovo delle strutture
$C_i$	Costo di costruzione a nuovo degli impianti
$O_{ca}$	Costi di costruzione diretti e indiretti (comprende costo delle opere di idoneizzazione dell'area, oneri concessori, costi per allacciamenti ai servizi pubblici, spese generali)
$O_p$	Oneri professionali (progettazione, direzione lavori e collaudo)
$O_f$	Oneri Finanziari
$U_p$	Utile del promotore
$\Delta$	Deprezzamento (per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale, per obsolescenza economica)



Nel processo di valutazione in esame, si ritiene di considerare solamente i processi di maggior entità, tralasciando quelli che risultano di modesta entità e quelli non occorrenti (Oneri Finanziari, spese di gestione, Utile del promotore e deprezzamento per obsolescenza funzionale ed economica).

A tal riguardo si rappresenta che:

- A. per i costi e gli oneri di acquisto non si considera solamente l'area coperta (sedime) ma l'intera superficie del lotto inglobato all'interno del centro sportivo, tenendo distinta la porzione di superficie che urbanisticamente ricade in zona "F2\*" (verde privato di interesse collettivo) da quella che ricade in zona "E" (zona agricola). Invece, l'area che si materializza con la strada da retrocedere al Comune di Mascalucia [Foglio 9 particelle 1075; 1077; 1078] ai soli fini della stima non viene valorizzata e, di conseguenza, viene stralciata – tom quam non esset -, atteso che deve essere retrocessa al Comune di Mascalucia<sup>13</sup>.
- B. il costo di realizzazione a nuovo delle strutture comprende il costo degli impianti fissi ovvero stabili (anche nel tempo), rispetto alle componenti strutturali dell'unità immobiliare, senza i quali la struttura perderebbe le caratteristiche che contribuiscono a definirne la specifica destinazione d'uso;
- C. gli oneri concessori vengono definiti tenendo conto degli oneri concessori quantificati dal Comune di Mascalucia nell'anno 2015<sup>14</sup>;
- D. i costi per gli allacciamenti ai pubblici servizi che sono quelli che i gestori della rete pubblica dell'acquedotto, del gas, delle fognature e dell'energia elettrica richiedono per il collegamento alla rete pubblica, si assumono pari al 5% degli oneri concessori;
- E. le spese generali, da intendersi come i costi di produzione che deve sostenere il promotore (spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore che non sono direttamente riconducibili alla costruzione) non vengono valutate, poiché, nel caso in specie, si è ipotizzato che non via sia alcun intervento da parte del "promotore", come meglio specificato al successivo punto "H";
- F. gli onorari professionali vengono quantificati facendo riferimento al D.M. 17 giugno 2016 e contemplano anche gli oneri previdenziali e fiscali;
- G. gli oneri finanziari, non vengono considerati poiché si ipotizza che la

<sup>13</sup> Detta lingua di terra (strada asfaltata che collega il Centro Sportivo con la via Omera), anche se non valorizzata, viene inserita nel compendio immobiliare da alienare da parte del Tribunale.

<sup>14</sup> Determinati alla luce della sentenza del TAR Sicilia - Sezione di Catania - n. 252/2010 e della sentenza del C.G.A. n. 155/2015.



tempistica del processo produttivo edilizio per realizzare ex novo l'edificio sia di pochi mesi e comunque inferiore ai due anni. In ogni caso, essendo gli stessi riconducibili agli interessi passivi sul capitale di anticipazione, per tenere conto del costo che il promotore sostiene nel reperire le somme necessarie al finanziamento dell'operazione immobiliare, non vengono quantificati poiché la stima non tiene conto della figura del "promotore" per quanto si dirà al successivo punto "H". Altra circostanza per cui non si prendono in considerazione gli "oneri finanziari" trova sostegno nel costo di costruzione posto a base della stima da parte dello scrivente che è stato estrapolato facendo riferimento al Decreto delle Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della mobilità del 13 gennaio 2020 il quale considera un costo base di realizzazione tecnica (C.R.N.) che comprende tutti gli oneri (ivi compresi quelli finanziari e l'utile d'impresa) essendo espressamente esclusi soltanto gli oneri per spese tecniche, rilievi, prospezioni geologiche, imprevisti e acquisizione dell'area oltre agli oneri di rubanizzazioen e per allacciamenti e le spese varie.

- H. L'Utile del Promotore **non viene preso in considerazione** visto che per gli immobili a destinazione non ordinaria **non è ipotizzabile la figura di un promotore** che si promette di conseguire un profitto dall'operazione immobiliare dovendosi fare riferimento a una sorta di committente "speciale" pubblico (nel caso di edifici di interesse collettivo come scuole, ospedali, ecc...) o privato (es. fabbricati strumentali come opifici, centri commerciali, alberghi, ecc...) che non avendo capacità imprenditoriali e tecniche affida a terzi l'organizzazione dei fattori produttivi necessari a realizzare l'opera.

In ogni caso la circostanza che l'immobile in valutazione sia stato costruito direttamente dal committente per gestire l'attività calcistica del [REDACTED] e non per scopi di "vendita" a terzi con fini di lucro, azzerà il rischio dell'operazione di costruzione e riduce sensibilmente il margine di profitto dell'imprenditore che, pertanto, risulta trascurabile per non dire nullo.

Tuttavia, anche a volere ipotizzare che i lavori siano realizzati da un'impresa edile, per cui all'appaltatore deve essere riconosciuto il c.d. "utile d'impresa" in questo caso, per le medesime ragioni espresse al precedente punto "G" il costo base di realizzazione tecnica (C.R.N.) preso in considerazione ingloba anche l'utile d'impresa dovendosi ritenere l'importo indicato dalla Regione Siciliana come costo massimo che può essere riconosciuto, al netto degli oneri espressamente elencati nello stesso decreto – ossia spese tecniche, rilievi, prospezioni geologiche, imprevisti, acquisizione dell'area, oneri di rubanizzazioen e per allacciamenti e le spese varie.



- I. non viene considerato il deprezzamento per obsolescenza funzionale, in quanto non sussiste nel caso in esame; atteso che non si ha una perdita di valore della proprietà dovuta allo stile, allo spazio o a una particolare caratteristica del design.
- J. non viene considerato il deprezzamento per obsolescenza economica poiché il bene in stima non ha subito alcuna perdita di efficienza in misura superiore a quella derivante dal suo logorio fisico.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 19. Stima del centro sportivo appreso alla massa fallimentare

Applicando il "Cost Approach" si procede a stimare dapprima il valore dell'area ( $V_{area}$ ) considerando che i terreni ricadono tutti in zona territoriale omogenea "F2\*" del Comune di Mascalucia, con la sola esclusione delle originarie particelle 120-944-872 (oggi accorpate nella più estesa particella 975<sup>15</sup>) che rimangono in zona territoriale omogenea "E" e delle particelle 259-1075-1077-1078 che ricadono in zona di "sede e/o previsione stradale di P.G.R."

Fatto ciò, si procede a stimare il costo di costruzione dell'immobile (sommando le spese tecniche, le spese generali e amministrative).

Infine, in forma decrementale, si applica il relativo deprezzamento solamente per obsolescenza fisica, legato alla vita utile dell'immobile.

#### VALORE DELL'AREA ( $V_{area}$ )

In linea generale il costo dell'area è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuori terra del fabbricato da stimare.

Dal certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Mascalucia il giorno 11/10/2022 si riscontra:

- ➡ **Area edificabile:** quella che ricade in zona territoriale omogenea "F2\*" – ossia la **particella 975** per la maggior parte e la **particella 966** per l'intero;
- ➡ **Terreno agricolo;** quello che ricade in zona territoriale omogenea "E" – ossia **particella 120; particella 944 e particella 872;**
- ➡ **Area inedificabile:** quella che ricade in "sede e/o di previsione stradale di P.G.R." – ovvero **particella 259; particella 1075, particella 1077 e particella 1078.**

Determinazione del valore di mercato dell'area edificabile ( $V_{area\ edificabile}$ )

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<sup>15</sup> Vedasi C.D.U. del 11/10/2022 prot. n.31541.



Per determinare il valore di mercato dell'area edificabile bisogna tenere conto di alcune condizioni che incidono sensibilmente su questo parametro.

I lotti di terreno che nel tempo sono stati acquistati per la costruzione del centro sportivo di "Torre del Grifo" **urbanisticamente ricadevano in zona agricola** come emerge dai rogiti notarili sopra elencati.

Il progetto del centro sportivo "Torre del Grifo" con annesso strutture ricettive e di servizio è stato approvato, in variante allo strumento urbanistico, con Provvedimento Unico Conclusivo rilasciato dal SUAP del Comune di Mascalucia il 22 maggio 2009 prot. n. 17803.

Il summenzionato provvedimento ha autorizzato, in variante allo strumento urbanistico – ex artt. 36 e 37 della Legge regionale n. 10/2000 - la realizzazione del compendio immobiliare su lotti di terreno che originariamente ricadevano in zona territoriale omogenea "E" – ossia zona agricola.

In buona sostanza si è in presenza di un lotto di terreno urbanisticamente destinato a zona "agricola" che a seguito di variante allo strumento urbanistico è stato classificato come area edificabile ed individuato in zona omogenea "F2\*" – ovvero "**verde privato di interesse collettivo**", normato dall'art. 25 delle N.T.A., per cui è consentita la **realizzazione di edifici e attrezzature volte allo svolgimento di attività sportive**.

Detta destinazione, comunque, rimane vincolata alle sole opere realizzate per cui non conferisce al lotto di terreno di proprietà della Società [REDACTED] una sua autonoma "potenzialità edificatoria", neanche in forma residuale **essendo la stessa vincolata alle opere realizzate**.

Tale peculiarità, unica nel territorio del Comune di Mascalucia, **non consente di definire e individuare un "mercato"** attendibile attraverso il quale sia possibile indicare un costo medio di mercato delle aree "edificabili" che **presentano questa specifica caratteristica**.

Non sfugge, perlato, a questo consulente che nel caso in specie non può considerarsi né il prezzo a metro quadrato che generalmente viene praticato per le aree a vocazione agricola (avendo perso tale requisito) né, tanto meno, può essere preso in considerazione il prezzo che, generalmente, viene applicato al Comune di Mascalucia per le aree classificate a vocazione edificabile individuate in zona omogenea "C".

Infatti, se venisse applicato il prezzo unitario a metro quadrato come "area agricola" si addiverrebbe a un valore inferiore rispetto a quello che può essere considerato. Viceversa, se si facesse riferimento *sic et simpliciter* al valore al metro quadro per le aree edificabili si rischierebbe di indicare un importo fuori da ogni logica di mercato.



A ciò si aggiunga che l'area in esame non ha neanche una sua potenzialità residua edificatoria stante che le opere sono state realizzate con una variante allo strumento urbanistico "puntuale" o "specifico" in quanto interessa un'area limitata del territorio comunale che ha per scopo la realizzazione di una singola opera e, quindi, destinata a una modifica finalizzata al perseguimento di una precisa finalità.

Inoltre, bisogna tenere conto della destinazione d'uso attribuita all'immobile rientra nella categoria catastale "D", quindi immobile con caratteristiche "non ordinarie" che non è suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni e che la Regione Sicilia – Assessorato Territorio e Ambiente – Dipartimento Urbanistica – con il parere n. 01 del 14/01/2009 ha espresso parere favorevole alla variante allo strumento urbanistico (nota prot. n. 3019 del 15/01/2019) "[...] con il divieto di futuri frazionamenti dell'attività nonché di cambiamenti di destinazione d'uso. [...]". Condizione ostativa che è stata integralmente riportata nel provvedimento unico conclusivo n. 01/2009.

Il coacervo delle considerazioni appena esposte porta a concludere che non vi è un mercato locale al quale potersi ancorare per determinare un prezzo al metro quadrato che sia quanto più attendibile possibile.

In tal guisa viene in soccorso la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 06/2012 laddove nell'Allegato Tecnico II" rappresenta che nel caso non possa farsi una valutazione di dettaglio, ovvero in assenza di dati storici, il valore dell'area può essere stimato, di norma, nella misura non inferiore al 12% del costo di costruzione delle strutture.

Per applicare nel caso che ci occupa questo "suggerimento" dell'Agenzia delle Entrate bisogna considerare che il costo medio della struttura è sensibilmente condizionato dalla destinazione d'uso dei singoli edifici (centro direzionale, albergo, foresteria, locali deposito, campi di calcio, ecc...) che lo compongono, per cui va diversificato in funzione della destinazione d'uso dei singoli immobili e del peso degli stessi in termini di superficie, rispetto alla superficie complessiva.

Se mediassimo aritmeticamente i valori si rischierebbe di addivenire a un risultato "errato" visto che non si terrebbe conto né della disomogeneità fra destinazione d'uso dei vari edifici che compongono il centro sportivo in valutazione né delle singole superfici, rispetto alla superficie complessiva del compendio immobiliare. Per mitigare tutto ciò, invece di applicare la "media aritmetica", è preferibile applicare la "media ponderata", che viene utilizzata quando ciascun numero ha una determinata importanza che influisce sul calcolo, per cui è necessario conoscere oltre ai "numeri" anche il "peso" di ciascuno di loro.

Nel caso che ci occupa, i "numeri" [X.] sono rappresentati dai prezzi a mq di ogni



singolo immobile, in funzione alla destinazione d'uso mentre i "pesi" [W<sub>i</sub>] sono individuati nelle relative superfici, così come estrapolati dal successivo **Quadro 3**:

Destinazione	Descrizione	Piano	W <sub>i</sub>	X <sub>i</sub>	
Edificio polifunzionale	Centro Benessere e parrucchiere	S1	1.644,00	1.000,00	1.644.000,00
	Locali Tecnici, magazzini e spogliatoi	S1	1.256,00	700,00	879.200,00
	Locali cucina e accessori	S1	125,00	900,00	112.500,00
	Reception, back office, foyer, store, area ristoro,	T	1.045,00	1.200,00	1.254.000,00
	Locali tecnici e spogliatoi	T	810,00	700,00	567.000,00
	Area Piscine	T	1.197,00	1.000,00	1.197.000,00
	Area fitness e spogliatoi	1	1.648,00	1.200,00	1.977.600,00
	Area fitness, spogliatoi e uffici	2	1.608,00	1.200,00	1.929.600,00
<b>Valore Edificio polifunzionale</b>					<b>9.560.900,00</b>
Centro direzionale	Sala stampa, foyer	S1	664,00	1.200,00	796.800,00
	Locali tecnici e servizi	S1	222,00	800,00	177.600,00
	Hall e Uffici	T	727,00	1.200,00	872.400,00
<b>Valore centro direzionale</b>					<b>1.846.800,00</b>
Struttura ricettiva (Alloggi prima squadra)	Alloggi atleti	T	1.502,00	1.300,00	1.952.600,00
	Hall e Locali a servizio	T	475,00	1.200,00	570.000,00
<b>Struttura ricettiva (prima squadra)</b>					<b>2.522.600,00</b>
Foresteria (alloggi squadre giovanili) Suite Locali comuni	Spogliatoi, depositi e locali tecnici (sottostante spazi comuni)	S1	818,00	700,00	572.600,00
	Parcheggio coperto (sottostante spazi comuni)	S1	996,00	600,00	597.600,00
	Cantinato (sottostante foresteria)	S1	1.271,00	600,00	762.600,00



Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

	Blocco alloggi	T	965,00	1.200,00	1.158.000,00
	Blocco suite	T	284,00	1.300,00	397.600,00
	Spazi comuni	T	563,00	1.000,00	563.000,00
	Mensa, ristorante cucina e servizi	T	661,00	1.000,00	661.000,00
				Valore foresteria, suite e spazi comuni	4.712.400,00
Campi di calcio Tribune Sottocampo	Sottocampo	SI	5.098,00	1.000,00	5.098.000,00
	Parcheggio coperto	SI	2.248,00	700,00	1.573.600,00
	Campi di calcio a 11 erba naturale	T	13.650,00	50,00	682.500,00
	Campi di calcio a 11 erba artificiale	T	12.075,00	50,00	603.750,00
	Tribune e servizi	---	1.267,00	900,00	1.140.300,00
				Valore sottocampo, tribune e campi di calcio	9.098.150,00
Locali spogliatoio (ex alloggio custode)	Spogliatoio (ex alloggio custode)	T	138,00	900,00	124.200,00
	Locale Tecnico	T	9,00	600,00	5.4000,00
				Locali spogliatoio (ex alloggio custode)	129.600,00
Locale ricevimento ingresso	Guardiana	T	30,00	1.100,00	33.000,00
Locali tecnici e aree esterne	Centrale termica (escluso impianto)	T	117,00	600,00	70.200,00
			$\Sigma W_1$ 53.113,00		$\Sigma X, W_1$ 27.945.250,00
				$\mu = 526,15$	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



$$\mu = \frac{\sum_{i=1}^n x_i w_i}{\sum_{i=1}^n w_i}$$

Applicando la media ponderale ( $\mu$ ) si ottiene un valore al metro quadrato ponderato pari a euro 526,15 dal quale discende un valore dell'area pari a euro **63,14 al mq** [526,15 x 12%].

Tale importo potrebbe essere preso in considerazione *sic et simpliciter* se non vi fosse la **condizione ostativa** posta con il provvedimento unico conclusivo n. 01/2009 del Comune di Mascalucia che vieta **futuri frazionamenti dell'attività nonché cambiamenti di destinazione d'uso** della quale bisogna necessariamente tenere conto "in diminutio" in modo da fornire un valore dell'area edificabile che tenga conto di tutti gli elementi "negativi" e "positivi" che concorrono alla formazione del valore.

Per tener conto di questa condizione tranciante che si riflette, inevitabilmente, sul valore dell'area, non essendo possibile alcuna ulteriore edificazione né, tanto meno, alcuna trasformazione dell'esistente da parte del nuovo acquirente, lo scrivente, al fine di individuare il valore al metro quadrato, fa riferimento anche ai valori venali delle aree edificabili riportati nella deliberazione del Consiglio Comunale di Mascalucia n. 52 del 30 ottobre 2012 per la zona "F2" indica un valore di **euro 30,00 al metro quadrato (€/mq 30,00)**;

Mediando aritmeticamente i due valore si ottiene un valore dell'area edificabile pari a **euro 46,57 al mq** [(63,14 + 30,00)/2].

Partendo da questo, valore [€/mq 46,57] e applicando opportuni coefficienti di omogeneizzazione decrementali (coefficiente di zona; coefficiente di posizione; coefficiente di funzionalità, coefficiente di redditività coefficiente di potenzialità edificatoria, coefficiente di potenzialità urbanistica) si determina il più probabile valore di mercato al metro quadrato del terreno edificabile.

Per ciascuno dei coefficienti sopra indicati si ritiene equo applicare un coefficiente di ponderazione pari a **0,95**, tenuto conto delle sottoesposte motivazioni:

- **coefficiente di zona (Kz)**: l'impianto sportivo è posizionato in una zona periferica, rispetto al centro di Mascalucia;



- **coefficiente di posizione (Kp):** nella zona non sono presenti tutti i servizi (quali uffici, banche, negozi, ecc..) e la rete viaria è alquanto scadente, fatto salvo il tratto ammodernato e ampliato della via Magenta a cura e spese della Società [REDACTED] S.p.A.;
- **coefficiente di funzionalità (Kf):** si tiene conto delle stringenti prescrizioni dettate in sede di approvazione della variante allo strumento urbanistico che impediscono una diversa funzionalità dell'impianto rispetto alla sua destinazione originaria;
- **coefficiente di redditività (Kr):** attesa la locazione dei terreni e la loro attuale destinazione d'uso che non consente di trarre alcun reddito;
- **coefficiente di potenzialità edificatoria (Kpe):** non essendo possibile verificare una potenzialità edificatoria residua per la struttura sportiva, poiché le sei S.C.I.A. "in sanatoria" presentate al Comune di Mascalucia nel 2020 non sono state ancora definite;
- **coefficiente di potenzialità urbanistica (Kpu):** considerato che si sono riscontrate delle difformità urbanistico-edilizie e catastali fra il costruito e quanto assentito con il provvedimento unico dello S.U.A.P. n. 01/2009, tanto che la Società fallita, nel 2020 (come appena detto) ha presentato al Comune di Mascalucia le S.C.I.A. in sanatoria per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

A riguardo si rappresenta che non sono stati presi in considerazione coefficienti di ponderazione neutra (ovvero pari all'unità quali ad esempio il parametro di soprasuolo, di luminosità, di panoramicità, di soleggiamento, ecc..) così come prudenzialmente – trattandosi di vendita giudiziaria - non si sono considerati potenziali coefficienti di omogeneizzazione incrementale (ossia superiori all'unità).

#### Coefficiente di ponderazione totale (K<sub>tot</sub>)

Alla luce dei coefficienti di omogeneizzazione decrementali presi in considerazione, il **coefficiente di omogeneizzazione complessivo è pari a 0,7350918**.

$$K_{tot} = (Kz) + (Kp) + (Kf) + (Kr) + (Kpe) + (Kpu)$$

$$K_{tot} = 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 = 0,735091890625$$

Applicando il coefficiente di ponderazione totale K<sub>tot</sub> al valore unitario di riferimento (pari a 46,57 €/mq) si ottiene il valore al metro quadrato applicabile nel caso in esame, che risulta pari a:

$$V_{mq} = 46,57 \times 0,735091890625 = \text{€/mq } 34,23$$

La superficie del terreno edificabile ricade per la maggior parte nell'attuale



Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

particella 975 (104.476,00 mq<sup>16</sup>) e per l'intero nella particella 966 (577 mq, parcheggio antistante l'ingresso a centro sportivo) del Foglio 9:

$$V_{\text{area edificabile}} = (104.476,00 + 577,00) \times 34,23 = \text{euro } 3.595.964,19$$

**V<sub>area edificabile</sub> = Euro 3.595.964,19**

Determinazione del valore di mercato del terreno agricolo (V<sub>terreno agricolo</sub>)

Per le particelle che ricadono in zona agricola si ritiene equo applicare un valore pari a euro 5,00 al metro quadrato (€/mq 5,00).

Questo valore va applicato ai terreni identificati al Foglio 9 con le originarie particelle 120 estesa 4.050 mq 944 estesa 4.685 mq e 872 estesa 1.215 mq (oggi tutte e tre accorpate nella particella 975).

$$V_{\text{terreno agricolo}} = (4.050 + 4.685 + 1.215) \times 5,00 = \text{euro } 49.750,00$$

**V<sub>terreno agricolo</sub> = Euro 49.750,00**

Determinazione del valore di mercato dell'area inedificabile (V<sub>area inedificabile</sub>)

Ricadono in questa area i terreni che nel C.D.U. vengono classificati come "sede e/o previsione stradale di P.R.G." e catastalmente sono individuati al Foglio 9 particelle 259; 1075; 1077; 1079.

Per i terreni identificati con le sopraccitate particelle non si ritiene di dovere determinare alcun valore, trattandosi la prima (la particella 259) di strada di progetto e le altre tre (le particelle 1075; 1077; 1079) dell'allargamento della via Magenta per cui le stesse vanno retrocesse al Comune di Mascalucia.

**V<sub>area inedificabile</sub> = Euro 0,00**

Ne discende che il valore dell'area (V<sub>area</sub>) è pari a:

$$V_{\text{area}} = (3.595.964,19 + 49.750,00) = \text{euro } 3.645.714,19$$

In cifra tonda si assume pari a euro:

**V<sub>area, compl</sub> = Euro 3.646.000,00**

<sup>16</sup> Vedasi C.D.U. prot. n. 31541 del 11/10/2022, pag. 1 "[...] per una superficie complessiva di circa 104.476,00 [...]".

**COSTO DI COSTRUZIONE (C<sub>cost.</sub>)**

Per determinare il costo unitario non si è potuto tenere conto di beni "simili" a quello da stimare atteso che nel territorio comunale, così come nel territorio provinciale e regionale, non esistono complessi sportivi che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche possono essere posti a riferimento per potere determinare il più probabile valore di mercato del bene da stimare.

Neanche i dati forniti dall'OMI - Comune di Mascalucia - vengono in aiuto visto che non indicano alcun valore per beni immobili che presentano caratteristiche simili a quella oggetto di indagine e, in ogni caso, forniscono il valore di mercato al metro quadrato dei beni immobili e non il loro costo di costruzione.

Detto ciò, al fine di ancorare la stima del centro sportivo ad un valore "base" che sia più oggettivo possibile e scevro da valutazioni meramente soggettive lasciate alla discrezione del valutatore, lo scrivente fa riferimento al costo base di costruzione per gli interventi di edilizia residenziale di nuova edificazione, indicato nel Decreto 13 gennaio 2020 dell'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità, che è stato fissato in euro 937,00 al metro quadrato (costo base di realizzazione tecnica - C.B.N.), incrementandolo del 20%, quale gradiente di prestazioni aggiuntive, per un totale di euro 1.124,00 al metro quadrato, ad eccezione dei locali tecnici, dei parcheggi coperti e dei cantinati per i quali si considera il prezzo base - ovvero euro 937,00 al metro quadrato (costo di realizzazione tecnica - C.R.N.).

Ovviamente, trattandosi del costo massimo di costruzione che può essere pagato sono esclusi solamente gli "oneri complementari" specificati nel citato Decreto Assessoriale. Oneri che, a titolo informativo, vengono quantificati nella misura massima del 40% del costo al metro quadrato.

Nella determinazione del costo unitario si è tenuto conto di tutti gli impianti che caratterizzano la destinazione dell'unità immobiliare, senza i quali la struttura perderebbe le caratteristiche che contribuiscono a definirne la specifica destinazione d'uso e che, al tempo stesso, siano caratterizzati da specifici requisiti di "immobiliarità".

Per tale motivo, al fine di valutare quale impianto debba essere incluso o meno nella stima, si è fatto riferimento non solo al criterio dell'essenzialità dello stesso per la destinazione economica dell'unità immobiliare, ma anche alla circostanza che lo stesso sia "fisso", ovvero stabile (anche nel tempo), rispetto alle componenti strutturali del centro sportivo.

Partendo dal costo "base" indicato e facendo ricorso ad appositi coefficienti di surrogazione che tengano conto della destinazione d'uso dell'immobile oggetto di stima rispetto a quello al quale si fa riferimento, si ottiene il più probabile



costo di costruzione della struttura sportiva in valutazione (c.d. procedimento sintetico per surrogazione).

Questo criterio di stima, che generalmente viene preso in considerazione per i fabbricati appartenenti alle categorie speciali D/2 – D/3 – D/4 – D/5 – D/7 – D/8, viene adottato quando in assenza di un mercato locativo e di assenza di prezzi di mercato di fabbricati comparabili è possibile una destinazione a confronto (o surrogazione) senza che sia necessario eseguire radicali trasformazioni, e per questa destinazione posta a confronto, viceversa, vi sia la presenza di una serie di prezzi di mercato.

In buona sostanza si tratta di un sistema "pratico" che lega la valutazione del fabbricato alla destinazione d'uso dei singoli locali che lo compongono e che nel nostro caso può trovare applicazione, anche se si è in presenza di un fabbricato con destinazione "D6" (Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro) visto che non esiste un mercato comparabile (neanche a livello regionale) al quale potersi appoggiare per quantificare il relativo prezzo/valore/costo.

Per ottenere i coefficienti di surrogazione ci si è appoggiati ai dati riportati nel prontuario tecnico dell'Agenzia delle Entrate di Catania (maggio 2010), utilizzato per la determinazione della rendita catastale per gli immobili avente destinazione speciale e alla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 06/2012 che fa riferimento, sempre, alle modalità di calcolo della rendita catastale.

Scheda Tipo per il Calcolo della Rendita con il criterio sintetico per surrogazione								
Descrizione	Tip. (E)	Tip. (dalla GM) di confronto	Zona O.M.E.	V (al 08-01) (€/mq)	Pr	Cost	C <sub>s</sub>	V* (€/mq)
Camere	F	Abit.					-	842,40
Servizi interni ed amministrazione	A	LIT.					1,00	842,40
Bar e ristorante	C	Neg.					1,12	943,50
Cucine	C	Lob.					0,81	682,30
Saile e reception	S	Abit.					1,67	1406,00
Automobilia ordinaria	C	Autor.					0,14	489,60
Area scoperta alluviale	-	-	E2	790,00	1,00	1,08	0,10	84,20



COMUNE	ZONA (S.M.L.)	Valori Unitari Costo/DM (€/mq) - 08/01						Categoria D7 (ed. in Lab.)					Categoria E/F (ed. in Res.)					Categoria D2 - D4 (ed. in Res.)				
		Mag.	Tec.	Val.	Mag.	Tec.	Val.	C <sub>conv</sub>	C <sub>corr</sub>	C <sub>corr</sub>	C <sub>corr</sub>	C <sub>corr</sub>	C <sub>conv</sub>	C <sub>corr</sub>	C <sub>corr</sub>	C <sub>corr</sub>	C <sub>conv</sub>	C <sub>corr</sub>	C <sub>corr</sub>	C <sub>corr</sub>		
UNICAMERALE	50	264	225	309	320	825	325	1,05	1,05	0,79	0,71	1,85	0,48	0,43	0,44	0,64	0,64	0,75	0,95	0,69	1,57	1,80
	40	208	219	249	300	310	310	1,19	1,19	0,88	0,84	1,38	0,63	0,72	0,61	0,86	0,86	0,78	0,84	0,70	1,18	1,80
	40	234	219	250	300	280	295	1,17	1,18	0,94	0,88	1,44	0,65	0,69	0,61	0,82	0,79	0,84	0,85	0,78	1,29	1,85
MAGLIE	50	182	162	234	345	215	265	1,08	1,13	0,78	0,69	1,55	0,50	0,64	0,45	0,71	0,70	0,72	0,92	0,64	1,43	1,85
	40	176	147	215	288	215	225	1,06	1,05	0,82	0,68	1,34	0,61	0,75	0,51	0,78	0,75	0,62	1,00	0,68	1,34	1,85
	50	198	170	244	311	240	250	1,03	1,07	0,85	0,71	1,50	0,58	0,67	0,49	0,73	0,68	0,83	0,90	0,70	1,48	1,88
MASCALUCIA	50	169	156	200	254	200	200	1,00	1,00	0,85	0,78	1,47	0,53	0,68	0,53	0,68	0,68	0,85	1,00	0,78	1,47	1,80
	40	160	170	166	304	306	310	1,00	1,04	0,82	0,56	1,65	0,50	0,61	0,34	0,63	0,61	0,82	1,00	0,56	1,45	1,84
	50	185	165	237	300	240	252	1,01	1,06	0,78	0,70	1,52	0,53	0,64	0,46	0,70	0,67	0,73	0,89	0,69	1,30	1,85
MASCALUCIA	40	185	150	225	300	225	237	1,00	1,05	0,82	0,67	1,47	0,54	0,68	0,45	0,73	0,68	0,82	1,00	0,67	1,47	1,85
	50	267	229	307	344	305	305	1,27	1,27	0,87	0,70	1,82	0,61	0,70	0,49	0,82	0,85	0,93	0,78	0,55	1,32	1,85
	50	403	354	510	539	538	538	1,05	1,05	0,81	0,69	1,25	0,65	0,80	0,55	0,84	0,84	0,73	0,95	0,64	1,19	1,80
MASCALUCIA	40	393	380	507	590	590	590	1,34	1,34	0,78	0,75	1,37	0,69	0,84	0,48	0,74	0,74	0,67	0,86	0,65	1,35	1,80
	40	393	372	490	528	493	493	1,33	1,33	0,88	0,93	1,32	0,74	0,70	0,50	0,85	0,87	0,88	0,63	1,12	1,85	

Pertanto, per individuare il più probabile costo di costruzione di ciascuna porzione di immobile che compone il centro sportivo di Torre del Grifo si ritiene congruo e coerente applicare il criterio sintetico per surrogazione, partendo dal dato indicato nel Decreto 13 gennaio 2020 dell'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità.

Attraverso i fattori di surrogazione ( $C_{conv}$ ) relativi al Comune di Mascalucia per immobili appartenenti alla categoria "D2", non essendo pubblicati coefficienti per la categoria "D6", opportunamente rettificati per tenere conto delle diverse caratteristiche estrinseche dei beni e della loro destinazione d'uso tramite un coefficiente correttivo ( $C_{corr}$ ), è possibile individuare il valore unitario del compendio immobiliare da stimare, arrotondandolo all'unità delle centinaia di euro.

Nel nostro caso il coefficiente di abbattimento ( $\mu$ ) non è stato preso in considerazione visto che la stima viene eseguita facendo riferimento ai dati all'attualità.

Destinazione	Descrizione	Tip.	$C_{conv}$	$C_{corr}$	Costo unitario [euro/mq]	Valore [euro/mq]	Valore stima [€/mq]
Edificio polifunzionale	Centro Benessere e parrucchiera	Lab	0,88	1	1.124,00	989,12	1.000,00
	Locali Tecnici, magazzini e spogliatoi	Aut.	0,82	1	937,00	768,34	700,00
	Locali cucina e accessori	Lab	0,88	0,90	1.124,00	890,21	900,00
	Reception, back office, foyer, store, area ristoro,	Ab	1,05	1	1.124,00	1.180,20	1.200,00



Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

	Locali tecnici e spogliatoi	Aut.	0,82	1	937,00	768,34	700,00
	Area Piscine	Lab	0,88	1,05	1.124,00	1.038,57	1.000,00
	Area fitness e spogliatoi	Ab	1,05	1	1.124,00	1.180,20	1.200,00
	Area fitness, spogliatoi e uffici	Ab	1,05	1	1.124,00	1.180,20	1.200,00
	Sala stampa, foyer	Ab	1,05	1	1.124,00	1.180,20	1.200,00
<b>Centro direzionale</b>	Locali tecnici e servizi	Aut.	0,82	1,05	937,00	806,76	800,00
	Hall e Uffici	Ab	1,05	1,05	1.124,00	1.239,21	1.200,00
<b>Struttura ricettiva (Alloggi prima squadra)</b>	Alloggi atleti	Ab	1,17	1	1.124,00	1.315,08	1.300,00
	Hall e Locali a servizio	Ab	1,05	1	1.124,00	1.180,20	1.200,00
	Spogliatoi, depositi e locali tecnici (sottostante spazi comuni)	Aut.	0,82	1	937,00	768,34	700,00
	Parcheggio coperto (sottostante spazi comuni)	Aut.	0,82	0,80	937,00	614,67	600,00
<b>Foresteria (alloggi squadre giovanili) Suite Locali comuni</b>	Cantina (sottostante foresteria)	Aut.	0,82	0,80	937,00	614,67	600,00
	Blocco alloggi	Ab	1,17	0,95	1.124,00	1.249,33	1.200,00
	Blocco suite	Vil	1,17	1,05	1.124,00	1.380,83	1.400,00
	Spazi comuni	Lab	0,88	1	1.124,00	989,12	1.000,00
	Mensa, ristorante cucina e servizi	Lab	0,88	1	1.124,00	989,12	1.000,00
	Sottocampo	Lab	0,88	1	1.124,00	989,12	1.000,00
	Parcheggio coperto	Aut.	0,82	1	937,00	768,34	700,00
<b>Campi di calcio Tribune Sottocampo</b>	Campi di calcio a 11 Erb. naturale					50,00	50,00
	Campi di calcio a 11 Erb. artificiale					50,00	50,00
	Tribune e servizi	Box.	0,82	1	1.124,00	921,68	900,00
<b>Locali spogliatoio</b>	Spogliatoio (ex alloggio custode)	Box	0,82	1	1.124,00	921,68	900,00

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare

Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. - [REDACTED] S.p.A.

Valutazione immobili di proprietà della Società [REDACTED] S.p.A.

Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 138 di pag. 159



Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

	Locale Tecnico	Aut.	0,82	0,80	937,00	614,67	600,00
Locale ricevimento ingresso	Guardiana	Mag.	0,87	1,10	1.124,00	1.075,67	1.100,00
Locali tecnici	Centrale termica (escluso impianti)	Aut.	0,82	0,80	937,00	616,47	600,00

Quadro 1

Invece, per quanto riguarda le cabine elettriche, il locale antenne e il pozzo trivellato si rappresenta che:

⇒ **Locale antenne:** Si tratta di un locale che stante le sue condizioni, la sua destinazione d'uso e le sue dimensioni, si ritiene congruo riconoscere un valore all'attualità di euro **5.000,00**;

⇒ **Cabina elettrica in MT:** mediamente una cabina elettrica in MT ha un costo che oscilla da 50.000 a 80.000 euro. A questo costo vanno detratte le spese di trasporto, collegamenti e attivazione che generalmente si attestano fra 6.500,00 e 10.000,00 euro. Considerato che la cabina elettrica è già stata posizionata ed attivata, lo scrivente ritiene congruo un valore di euro 35.000,00, che scaturisce dall'importo minimo del costo pari a 50.000,00 euro al quale vanno detratti gli oneri di attivazione pari a euro 8.250,00 (costo medio) e applicata un'ulteriore riduzione del 15% per tenere conto dello stato effettivo della cabina.

$$\text{Cabina elettrica MT} = (50.000,00 - 8.250,00) \times 0,85 = \text{€ } 35.487,50$$

In cifra tonda euro **35.000,00**.

⇒ **Cabina elettrica MT/BT:** in analogia al ragionamento per la cabina in MT mediamente una cabina elettrica in MT/BT ha un costo che oscilla intorno a 40.000 mila euro. A questo costo vanno detratte le spese di trasporto, collegamenti e attivazione che generalmente si attestano fra 6.500 e 10.000 euro. Considerato che la cabina elettrica è già stata posizionata ed attivata, lo scrivente ritiene congruo un valore di euro 26.987,50, che scaturisce dal costo della cabina pari a 40.000,00 euro al quale vanno detratti gli oneri di attivazione pari a euro 8.250,00 (costo medio) e applicata un'ulteriore riduzione del 15% per tenere conto dello stato effettivo della cabina.

$$\text{Cabina elettrica MT/BT} = (40.000,00 - 8.250,00) \times 0,85 = \text{€ } 26.987,50$$

In cifra tonda euro **27.000,00**.

⇒ **Pozzo Trivellato:** si tratta di un pozzo con una portata media di circa 4,91 l/sec e un prelievo di mc/annui 155.000 circa, profondo circa 290 m e rivestito con tubo in acciaio calandrato. Alla quota di -268 m è stata installata un'elettropompa, messa in opera mediante tubi Manesmann.

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n.254/2021 R.G. Fall. - [redacted] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 139 di pag. 159



Da informazioni assunte per la realizzazione di un pozzo simile a quello esistente a servizio del centro sportivo necessita una spesa di euro 500,00/m, il che significa un costo di euro 145.000,00 [500,00 x 290] A questo costo bisogna aggiungere la spesa per la costruzione della struttura interrata in cemento armato a sezione rettangolare delle dimensioni 10,00 x 30,00 m e degli impianti di decantazione, filtraggio e distribuzione dell'acqua prelevata dal pozzo trivellato, la cui spesa si stima in euro 45.000,00 per la vasca (mq 300,00 x € 150,00/mq) e di euro 10.000,00 per tutti gli impianti presenti.

In cifra tonda euro 200.000,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Destinazione	Descrizione	P	Costo unitario
Cabine e aree esterne	Locale antenne	T	5.000,00
	Cabina elettrica MT	T	35.000,00
	Cabine elettriche MT/BT	T	27.000,00
	Pozzo trivellato e impianti accessori	I	200.000,00
	Parcheggio e sistemazione esterna	T	10,00

Quadro 2

Applicando i prezzi unitari alle singole superfici degli immobili che nell'insieme fanno parte del centro sportivo si ottiene il costo dell'opera.

Destinazione	Descrizione	Piano	W	X	
Edificio polifunzionale	Centro Benessere e parrucchiere	51	1.644,00	1.000,00	1.644.000,00
	Locali Tecnici, magazzini e spogliatoi	51	1.256,00	700,00	879.200,00
	Locali cucina e accessori	51	125,00	900,00	112.500,00
	Reception, back office, foyer, store, area ristoro,	T	1.045,00	1.200,00	1.254.000,00
	Locali tecnici e spogliatoi	T	810,00	700,00	567.000,00
	Area Piscine	T	1.197,00	1.000,00	1.197.000,00
	Area fitness e spogliatoi	1	1.648,00	1.200,00	1.977.600,00
	Area fitness, spogliatoi e uffici	2	1.608,00	1.200,00	1.929.600,00



Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

		Valore Edificio polifunzionale	9.560.900,00		
<b>Centro direzionale</b>	Sala stampa, foyer	S1	664,00	1.200,00	796.800,00
	Locali tecnici e servizi	S1	222,00	800,00	177.600,00
	Hall e Uffici	T	727,00	1.200,00	872.400,00
		<b>Valore centro direzionale</b>			<b>1.846.800,00</b>
<b>Struttura ricettiva (Alloggi prima squadra)</b>	Alloggi atleti	T	1.502,00	1.300,00	1.952.600,00
	Hall e Locali a servizio	T	475,00	1.200,00	570.000,00
		<b>Struttura ricettiva (prima squadra)</b>			<b>2.522.600,00</b>
<b>Foresteria (alloggi squadre giovanili) Suite Locali comuni</b>	Spogliatoi, depositi e locali tecnici (sottostante spazi comuni)	S1	818,00	700,00	572.600,00
	Parcheggio coperto (sottostante spazi comuni)	S1	996,00	600,00	597.600,00
	Cantinato (sottostante foresteria)	S1	1.271,00	600,00	762.600,00
	Blocco alloggi	T	965,00	1.200,00	1.158.000,00
	Blocco suite	T	284,00	1.300,00	397.600,00
	Spazi comuni	T	563,00	1.000,00	563.000,00
	Mensa, ristorante cucina e servizi	T	661,00	1.000,00	661.000,00
		<b>Valore foresteria, suite e spazi comuni</b>			<b>4.712.400,00</b>
<b>Campi di calcio Tribune Sottocampo</b>	Sottocampo	S1	5.098,00	1.000,00	5.098.000,00
	Parcheggio coperto	S1	2.248,00	700,00	1.573.600,00
	Campi di calcio a 11 Erba naturale	T	13.650,00	50,00	682.500,00
	Campi di calcio a 11 Erba artificiale	T	12.075,00	50,00	603.750,00

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. - [REDACTED] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [REDACTED] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 141 di pag. 159



Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

	Tribune e servizi	---	1.267,00	900,00	1.140.300,00
Valore sottocampo, tribune e campi di calcio					9.098.150,00
Locali spogliatoio (ex alloggio custode)	Spogliatoio (ex alloggio custode)	T	138,00	900,00	124.200,00
	Locale Tecnico	T	9,00	600,00	5.4000,00
Locali spogliatoio (ex alloggio custode)					129.600,00
Locale ricevimento ingresso	Guardiana	T	30,00	1.100,00	33.000,00
Locali tecnici e aree esterne	Centrale termica (escluso impianto)	T	117,00	600,00	70.200,00
<b>SOMMARIO</b>					<b>27.945.250,00</b>

Quadro 3

Al fine di verificare se il valore del centro sportivo in valutazione risulta in linea con il costo a suo tempo preventivamente quantificato dalla Società (oggi fallita), si è visionata la pratica edilizia depositata al Comune di Mascalucia allo scopo di acquisire il "computo metrico estimativo" predisposto per determinare il costo degli oneri connessori.

Sebbene la ricerca non abbia sortito l'effetto sperato si è venuti in possesso del conteggio eseguito dall'U.T.C. per la determinazione degli oneri connessori dal quale è possibile estrapolare il valore attribuito a ciascun immobile che compone il centro sportivo di Torre del Grifo. Inoltre, dalla documentazione acquisita presso lo stesso Ente (S.C.I.A. in sanatoria) sono stati consegnati i computi metrici delle opere per le quali è stata presentata la sanatoria (non ancora definita).

Nel seguente prospetto è raccolto il costo di costruzione desunto dalla documentazione sopra richiamata, che viene posto a confronto con quello stimato dallo scrivente (limitatamente alle opere indicate nel computo degli oneri connessori).

Destinazione	Computo metrico originario	Computo metrico sanatoria	Costo complessivo computo metrico	Costo stimato
Edificio polifunzionale	9.061.157,40	1.402.621,60	10.463.779,00	9.560.900,00
Centro direzionale	1.659.034,92	205.088,68	1.864.123,60	1.846.800,00

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
 Procedura Fallimentare n.254/2021 R.G. Fall. - [redacted] S.p.A.  
 Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
 Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Struttura ricettiva	3.153.079,79	51.191,46	3.204.271,25	2.522.600,00
Foresteria Suite Locali comuni	4.229.767,59	99.848,62	4.329.616,21	4.684.000,00
Campi di calcio, Tribune e Sottocampo	6.387.420,50	826.867,42	7.214.287,92	9.098.150,00
Locali spogliatoio (ex alloggio custode)	198.552,27	---	198.552,27	129.600,00
<b>Sommario</b>	<b>24.689.012,47</b>	<b>2.585.617,78</b>	<b>27.274.630,25</b>	<b>27.842.050,00</b>

Dal confronto omogeneo degli immobili che fanno parte del centro sportivo fra il valore stimato dallo scrivente all'attualità (euro 27.842.050,00) e il valore desunto dai computi metrici estimativi redatti quello originario all'epoca di progettazione delle strutture e quelli in sanatoria fra il 2020 e il 2021 (euro 27.274.630,25) si ha una differenza percentuale di circa il **2,091%** che rientra nell'alea caratteristica di tutte le procedure di valutazione (generalmente assunta pari al 5%-10%).

Pertanto, il costo di costruzione del centro sportivo di Torre del Grifo viene assunto pari a euro 27.945.250,00 (vedasi Quadro 3).

Al valore sopra indicato vanno aggiunti anche i costi occorrenti per i locali tecnici e la sistemazione dell'area esterna:

Destinazione	Descrizione	P	Costo unitario [euro]	Q,ta	Valore [euro]
Cabine e aree esterne	Locale antenne (escluso impianti)	T	5.000,00	1	5.000,00
	Cabina elettrica MT (escluso impianti)	T	35.000,00	1	35.000,00
	Cabine elettriche MT/BT (escluso impianti)	T	27.000,00	5	135.000,00
	Pozzo trivellato e impianti accessori	SI	200.000,00	1	200.000,00
	Parcheggio e sistemazione esterna	T	10,00	80.703,00	807.030,00
<b>Sommario</b>					<b>1.182.030,00</b>

All'importo di euro **29.127.280,00** (ottenuto sommando i valori del Quadro 3 e

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. - [redacted] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

Pagina 143 di pag. 159



del Quadro 4), vanno aggiunti:

∇ i costi di costruzione diretti e indiretti (C<sub>cd</sub>) quantificati complessivamente in Euro 3.646.110,33, dei quali:

- \* oneri concessori come quantificati dal Comune di Mascalucia nell'anno 2015 (a seguito della sentenza del TAR Sicilia - Sezione di Catania - n. 252/2010 e sentenza del C.G.A. n. 155/2015) pari a euro 3.472.486,03,
- \* spese per allacciamento ai servizi pubblici (stimati in forma empirica nella misura del 5% degli oneri concessori): euro 173.624,30;
- \* spese generali: non vengono prese in considerazione per quanto già in precedenza riferito;

∇ gli onorari professionali (O<sub>p</sub> - progettazione, direzione lavori e collaudo) assommano complessivamente a euro 1.876.834,28, calcolati sull'importo di euro 29.127.280,00 senza distinguere le varie categorie di lavori ma considerando solamente la categoria dell'opera E.04 e prevedendo solamente gli oneri per la progettazione esecutiva, la direzione lavori e il collaudo. All'importo sopra indicato vanno aggiunti gli oneri previdenziali e fiscali come per Legge, per un importo complessivo, quindi, di euro 2.381.327,33.

Prima di rassegnare definitivamente l'importo degli oneri complementari (spese tecniche, oneri di urbanizzazione, oneri di allacciamenti, acquisizione area e spese varie) stimati con il metodo del **Cost Approach** lo scrivente verifica se questi costi sono allineati con la percentuale indicata nel Decreto 13 gennaio 2020 dell'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità che la pone pari al 40% (massimo) del costo di realizzazione tecnica - C.R.N.

Gli oneri complementari sono stati quantificati nella misura complessiva di euro 9.673.437,66 (3.646.000,00 + 3.646.110,33 + 2.381.327,66) per cui, ricordato che il costo complessivo delle opere è stato quantificato in euro 29.127.280,00, la percentuale di incidenza degli oneri complementari si attesta intorno al 33,20% e quindi inferiore al 40% del costo di realizzazione tecnica dell'intervento.

**Pertanto, gli oneri complementari vengo assunti e confermati per l'importo complessivo di euro 9.673.437,66.**

Ne discende, pertanto, che il costo di costruzione del centro sportivo di Torre del Grifo è:

Codici	Costo di Costruzione Plesso Sud	Importo
C <sub>c</sub>	Costo di costruzione a nuovo delle strutture	Euro 29.127.280,00



C <sub>i</sub>	Costo di costruzione a nuovo degli impianti	
C <sub>id</sub>	Costi di costruzione diretti e indiretti	Euro 3.646.110,33
O <sub>p</sub>	Oneri professionali	Euro 2.383.410,37
O <sub>f</sub>	Oneri Finanziari	Non previsti
U <sub>p</sub>	Utile del promotore	Non previsti
<b>C<sub>contr.ult</sub></b>	<b>Sommario</b>	<b>35.154.717,66</b>

In cifra tonda pari euro 35.000.000,00

**(C<sub>contr.</sub>)=Euro 35.000.000,00**

#### COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO (K<sub>d</sub>)

Per determinare il coefficiente di deprezzamento (K<sub>d</sub>) si applica l'espressione fornita dall'Unione Europea degli Esperti contabili

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Unione Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale D%, in modo che all'inizio per t=0 il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per t=n il deprezzamento percentuale è del 100%.

$$D, \% = \frac{(t - 100 + 20)^2}{140} - 2,86$$



$$(K_d) = [(A+20)^2/140] - 2,86$$

dove **A** rappresenta il numero di anni dell'edificio calcolati in percentuale alla sua vita utile.

Per fissare la "vita utile" delle strutture che compongono il centro sportivo si rappresenta che le costruzioni ordinarie sono concepite per una vita utile di circa 50 anni al termine dei quali, fenomeni quali la corrosione, l'esposizione alle intemperie, l'azione antropica rischiano di avere la meglio sulla capacità di resistenza dei materiali costituenti l'edificio.



Nonostante il buono stato di conservazione degli edifici che compongono il centro sportivo, considerata anche l'assenza di evidenti criticità legate alla struttura ma non agli impianti, ai fini della stima va comunque fissato un orizzonte temporale legato al degrado fisico dello stabile a seguito del suo utilizzo che, secondo la letteratura tecnica, può essere fissato in **50 anni**. Infatti, oltre tale termine si renderebbe indispensabile un intervento di radicale ristrutturazione, non potendo più limitarsi ai lavori di sola manutenzione.

La "vita nominale" intesa come gli anni nei quali la struttura può essere fruita dal pubblico, purché soggetta a corretta manutenzione ordinaria, secondo le Norme Tecniche per le Costruzioni NTC del 2018, al punto 2.4.1, viene individuata all'interno di tre categorie:

- ⇒ opere provvisorie che avranno una vita utile di 10 anni (pensiline per autobus, arredo urbano);
- ⇒ opere ordinarie e opere infrastrutturali di dimensioni contenute che avranno una vita utile superiore ai 50 anni (abitazioni, uffici, ecc...);
- ⇒ opere infrastrutturali di rilevante importanza che avranno una vita utile superiore ai 100 anni (ponti, stazioni ferroviarie, .ecc.).

Il tutto come riportato nella seguente Tabella, desunta dalle Norme Tecniche delle Costruzioni e tratta dal sito: <https://www.encosrl.it/vita-costruzioni/>

**Tabella 1. Vita nominale di progetto (V)**

$V_n$ (anni)	Tipo di Struttura
$\leq 10$	<b>Tipo 1:</b> Opere provvisorie e strutture in fase costruttiva
$\geq 50$	<b>Tipo 2:</b> Opere ordinarie, ponti, infrastrutture e dighe di dimensioni contenute o di importanza normale
$\geq 100$	<b>Tipo 3:</b> Grandi opere, ponti, infrastrutture e dighe di grandi dimensioni o di grande importanza strategica



Secondo quanto riportato nell'Allegato Tecnico III alla Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 6/2012 "nell'evenienza di impossibilità a definire la vita utile delle varie specifiche componenti può considerarsi, in prima approssimazione, compresa tra 60 e 100 anni per le componenti strutturali (in relazione alla tipologia costruttiva) e 15 e 30 anni per gli impianti, in relazione al diverso grado di specializzazione e complessità (più o meno rapida obsolescenza tecnica e funzionale)".

La medesima Circolare, nell'Allegato Tecnico IV, espone un esempio per il calcolo del costo di ricostruzione deprezzato "L'esempio riportato attiene ad una unità immobiliare realizzata nel 1979 (VTE = 10 anni) e comprendente parti edilizie tipologicamente omogenee, per le quali è stata assunta una vita utile pari a 50 anni e valore residuo, al termine della stessa, pari al 20% di quello iniziale, e parti impiantistiche, anch'esse omogenee per tipologia, per le quali è stata assunta una vita utile pari a 25 anni e valore residuo, al termine della stessa, pari al 10% di quello iniziale".

Nel nostro caso, quindi, si può fissare in  $n = 50$  anni la vita utile del complesso sportivo mentre la vita dell'impianto è pari a 12 anni, visto che è stato aperto nell'anno 2011.

$$A = (50-12)/50 = 0,76$$

Da cui si ricava che:

$$(K_d) = [(0,76+20)/140] - 2,86 = 0,218411$$

$$(K_d) = 0,218411 \text{ (in percentuale 21,8411\%)}$$

Il che è pari a euro 5.947.911,07 (27.945.250,00  $\times$  0,218411) in cifra tonda euro **6.103.550,00**, avendo applicato il deprezzamento solamente al valore delle strutture che compongono il centro sportivo, escludendo il valore dell'area che non subisce alcun deprezzamento e per le medesime ragioni il valore delle aree esterne, delle cabine elettriche e del pozzo trivellato.

Pertanto, applicando il metodo del "Cost Approach" il valore di mercato ( $V_m$ ) del centro sportivo di "Torre del Grifo" è pari a euro 32.542.450,00:

$$(V_m) = (3.646.000,00 + 35.000.000,00 - 6.103.550,00) = 32.542.450,00$$

$$V_m = \text{euro } 32.542.450,00$$



## 20. Criticità da segnalare sugli immobili appresi alla massa fallimentare

Sezione	Criticità riscontrata	Livello criticità	Costo	
Aspetti urbanistico edilizi	Contributo di costruzione S.C.I.A. "in sanatoria"	Red	Euro 258.561,79	
	Demolizione campi di calcetto	Red	Euro 50.000,00	
	Regolarizzazione pozzo trivellato	Red	Euro 2.500,00	
	Regolarizzazione spazi interni (Foglio 9 mappale 975 sub 3)	Red	Euro 2.000,00	
	Regolarizzazione locale antenne TV	Red	Euro 3.000,00	
	Regolarizzazione impianto interrato	Red	Euro 3.500,00	
	Regolarizzazione locale tecnico	Red	Euro 5.000,00	
	Passi carrai e numerazione civica	Green	Euro 1.500,00	
	Aspetti urbanistico edilizi			Euro 326.061,79
Aspetti catastali	Regolarizzazione catastale	Red	Euro 10.000,00	
	Aspetti catastali			Euro 10.000,00
Implantistica	Assenza certificazione ascensori	Yellow	Euro 3.000,00	
	Assenza documentazione tecnica gruppi elettrogeni	Yellow	Euro 1.500,00	
	Assenza documentazione tecnica e collaudi cabine MTe-MT/BT	Yellow	Euro 6.000,00	
	Assenza documentazione tecnica e collaudi cabine GAS	Yellow	Euro 2.000,00	
	Sostituzione due caldaie	Red	Euro 300.000,00	
	Completamento iter Genio Civile per pozzo trivellato	Yellow	Euro 2.000,00	
	Sanzione amministrativa anno 2020 pozzo trivellato (art. 133 D.Lgs 152/06) - ridotta a 1/5.	Yellow	Euro 300,00	
	Autorizzazione annuale per pozzo trivellato	Red	Euro 270,00	
	Revisione impianto produzione acqua calda	Red	Euro 1.000.000,00	
	Implantistica			Euro 1.315.070,00
	Interventi di manutenzione	Pozzo luce centro direzionale	Yellow	Euro 20.000,00
Spazi comuni		Yellow	Euro 30.000,00	
Sottocampo		Yellow	Euro 30.000,00	
Spogliatoi		Yellow	Euro 5.000,00	



Relazione di stima dell'esperto

ASTE GIUDIZIARIE.it

Rifacimento erba naturale		Euro 150.000,00
Verde, aiuole, piante e arbusti		Euro 25.000,00
Interventi di manutenzione		Euro 260.000,00
Riattivazione ascensori		Euro 10.000,00
Riattivazione gruppi elettrogeni		Euro 1.800,00
Riattivazione piscine		Euro 35.000,00
Riattivazione cabine MT e MT/BT		Euro 5.000,00
Riattivazione cabine gas		Euro 1.000,00
Riattivazione punto ingresso acqua potabile		Euro 1.000,00
Riattivazione pozzo trivellato		Euro 10.000,00
Interventi per riattivazione impianti		Euro 53.800,00
<b>Somma le criticità</b>		<b>Euro 1.974.931,79</b>

ASTE GIUDIZIARIE.it  
Riattivazione impianti

<b>CRITICITÀ ALTA</b>	Euro 1.848.631,79
<b>CRITICITÀ MEDIA</b>	Euro 99.800,00
<b>CRITICITÀ BASSA</b>	Euro 26.500,00
<b>TOTALE DELLE CRITICITÀ</b>	<b>Euro 1.974.931,79</b>
<b>in cifra tonda</b>	<b>Euro 1.975.000,00</b>
<b>Alto livello di criticità</b>	La Proprietà presenta evidenti difformità rispetto a quanto autorizzato e interventi a breve periodo per il perfetto funzionamento del centro sportivo
<b>Medio livello di criticità</b>	La Proprietà presenta importanti difformità rispetto a quanto autorizzato e interventi a breve/medio termine per il perfetto funzionamento del centro sportivo
<b>Basso livello di criticità</b>	La Proprietà presenta difformità assenti/minori rispetto a quanto autorizzato e interventi a medio/lungo termine per il perfetto funzionamento del centro sportivo
I costi elencati sono il risultato di stima parametrica e hanno lo scopo di indicare i costi potenziali necessari alla regolarizzazione delle criticità riscontrate. I valori indicati non derivano da puntuali computi metrici estimativi, ma dalle verifiche effettuate in loco e dall'analisi dei documenti disponibili.	

## 21. Valore realizzabile dalla vendita del Centro Sportivo

Determinato il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare (Euro 32.542.450,00) si procede a indicare il **valore realizzabile dalla vendita dell'asset immobiliare**, da intendersi come valore massimo ricavabile al netto delle "correzioni" al valore per oneri specifici a carico della proprietà (criticità) e della

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n.254/2021 R.G. Fall. - [redacted] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE GIUDIZIARIE.it



Relazione di stima dell'esperto



"riduzione" percentuale (qui fissata al 5%) per tenere conto, come da prassi, che la vendita avviene in assenza della garanzia per vizi del bene.

**VALORE REALIZZABILE DALLA VENDITA del CENTRO SPORTIVO di "TORRE DEL GRIFO"**

Valore di Mercato Euro 32.542.450,00

**CORREZIONE DEL VALORE**

Livello di criticità		Costi
	CRITICITÀ ALTA	1.848.631,79
	CRITICITÀ MEDIA	99.800,00
	CRITICITÀ BASSA	26.500,00
SOMMANO		1.974.931,79

In cifra tonda - Euro 1.975.000,000

**ASSENZA DI GARANZIA**

Riduzione del 5% sul valore dell'immobile stimato per tenere conto del fatto che la vendita avviene in assenza della garanzia per vizi del bene e anche della violazione accertata con sentenza del TAR Sicilia - sezione di Catania n 02020/2020 - Euro € 1.627.122,50

Valore realizzabile dalla vendita del centro sportivo Euro 28.940.327,50

**VALORE REALIZZABILE DALLA VENDITA DEL CENTRO SPORTIVO (IN CIFRA TONDA)**

**Euro 28.940.000,00**

**TIPOLOGIA DI VENDITA**

La stima si intende "A CORPO" e non "a misura" ed esclude qualsiasi valore aggiuntivo riconducibile all'avviamento oppure a tutti gli arredi presenti all'interno del compendio immobiliare appreso alla massa fallimentare, che dovranno essere valutati separatamente.

Nel compendio immobiliare da alienare sarà il Tribunale a valutare e se inserire anche le particelle di terreno che vanno retrocesse al Comune di Mascalucia, alle quali lo scrivente ha attribuito, ai soli fini della stima del compendio immobiliare appreso alla massa fallimentare, un valore pari a zero.

La vendita deve avvenire in un unico lotto.

Tribunale di Catania - Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n.254/2021 R.G. Fall. - [redacted] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" - Rev. 01



**RICONVERSIONE**

Tali ipotesi non risultano percorribili né in fase di vendita per il Tribunale né per il futuro acquirente per specifica condizione dettata con il parere n. 01 del 14/01/2009 da parte dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente – Dipartimento Urbanistica – che ha espresso parere favorevole alla variante allo strumento urbanistico "[...]" con il divieto di futuri frazionamenti dell'attività nonché di cambiamenti di destinazione d'uso. [...]. Condizione ostativa che è stata riportata nel provvedimento unico conclusivo n. 01/2009 rilasciato dallo S.U.A.P. di Mascalucia in data 22/05/2009 prot. n.17803.

**FRAZIONAMENTO****IVA**

La valutazione sopra formulata si deve intendere esclusa dell'IVA (se applicabile).

**IMPOSTA DI BOLLO**

La valutazione non comprende l'imposta di bollo (se prevista).

**22. Risposta ai quesiti formulati dalla Curatela Fallimentare**

22.a) *Identificare esattamente il compendio immobiliare, con puntuale descrizione delle singole unità che ne fanno parte e della relativa componente impiantistica, indicando altresì i dati catastali e i confini, quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti, nonché la conformità degli stessi alle risultanze tavolari*

Si tratta di un impianto sportivo denominato "Torre del Grifo" di proprietà del [redacted] S.p.A. ubicato nel territorio del Comune di Mascalucia, via Magenta s.n.c. [coordinate 37.59801 N - 15.05595 E], composto da diversi corpi di fabbrica e campi da gioco:

- ⇒ **edificio polifunzionale:** articolato su quattro livelli con aree per svolgimento discipline sportive al coperto, aree commerciali e servizio di ristorazione. Al piano interrato è localizzato il centro benessere con relativi servizi ed un'area espositiva per la vendita, oltre ai locali tecnici e un'area "pasticceria" con ingresso dall'esterno. Il piano terra ospita le piscine con gli spogliatoi e servizi, oltre alla zona "store" e all'area bar/ristoro. Il primo piano è destinato prevalentemente all'area fitness con relativi spogliatoi, servizi e uffici. Al piano secondo ci sono altri spazi per il fitness e sale polivalenti, oltre a due uffici;
- ⇒ **edificio destinato a sede sociale del [redacted]** articolato su due livelli, di cui uno interrato destinato a sala convegni con annessi servizi e locali tecnici e uno a piano terra destinato a uffici, sala riunioni, marketing e comunicazione con annessi servizi.



- ⇒ struttura ricettivo/alberghiera per la prima squadra al solo piano terra, costituita da una serie di blocchi per un totale di **32 stanze doppie con relativi servizi** e locali destinati a hall, riunioni atleti, cucina e ristorante;
- ⇒ foresteria per squadre giovanili al solo piano terra, costituita da un blocco di **25 stanze triple con annessi servizi**, collegate da un passaggio coperto;
- ⇒ edificio destinato a spazi comuni (sale studio, mensa, ristorante) e servizi e da un secondo blocco ove sono dislocate **tre suite**; con annessi servizi;
- ⇒ parcheggio interrato, spogliatoi per il personale di cucina e locali di sgombero (posti a piano interrato, rispetto alla foresteria e al blocco spazi comuni);
- ⇒ due campi di calcio in erba naturale di m 105,00 x 65,00;
- ⇒ due campi di calcio in erba artificiale di cui uno di m 105,00 x 60,00 ed uno di m 100,00 x 55,00 m;
- ⇒ struttura di sottocampo dove sono stati ricavati gli spogliatoi sia per la prima squadra che per le squadre giovanili, le palestre, l'area infermeria e la zona lavanderia, oltre ad alcuni locali tecnici e magazzini. Il fabbricato ospita, inoltre, un'area destinata alla medicina dello sport;
- ⇒ parcheggio interrato posto a nord del sottocampo, con ingresso diretto dalla via Magenta;
- ⇒ sistema di due tribune in un'unica struttura a servizio dei campi calcio "campo 2" e "campo 3", con servizi igienici ricavati nella zona sottostante la struttura delle tribune;
- ⇒ corpo di fabbrica ad un'unica elevazione fuori terra, destinato a **locali spogliatoi** (ex alloggio del custode);
- ⇒ locale ricevimento ingresso (guardiania) su un unico piano terra.

A servizio del centro sportivo sono stati realizzati:

- ⇒ locali tecnici, accessori e magazzini/deposito:
  - ◆ centrale termica di adduzione del gas;
  - ◆ locale tecnico a servizio dei locali spogliatoio (ex alloggio del custode);
  - ◆ cabine elettriche (MT e MT/BT);
  - ◆ tre gruppi elettrogeni;
  - ◆ cabina per la distruzione del gas metano (produzione acqua calda e cucine);
  - ◆ cabina antenne TV;



- ◆ vasche antincendio.
- ⇒ **aree esterne, comprendenti:**
  - ◆ un campo di calcio in erba (che serviva per l'allenamento dei portieri) posto a monte dei quattro campi di calcio – qui denominato campo 5) con poggiate un manufatto in legno;
  - ◆ un pozzo per l'attingimento di acqua, posto a est del centro sportivo (ex particella 40, oggi accorpata alla particella 975) con relativo impianto di decantazione, filtraggio e distribuzione posto a nord ovest – nelle immediate vicinanze dal campo che era utilizzato per l'allineamento dei portieri (campo 5);
  - ◆ accessi ai vari manufatti che compongono il complesso sportivo;
  - ◆ parcheggi a raso e viabilità interna e ampie aree a verde;
  - ◆ due campi di calcetto posti a est del centro sportivo.

La componente impiantistica è formata da:

- ◆ impianto elettrico
- ◆ impianti idrico e di scarico.
- ◆ impianto di riscaldamento, di condizionamento e produzione di acqua calda sanitaria con centrale di pressurizzazione;
- ◆ impianto antincendio (con idranti e sprinkler)
- ◆ impianto rilevazione fumi;
- ◆ impianto di video sorveglianza;
- ◆ impianto di trattamento delle piscine.

DATI CATASTALI				
Catasto Fabbricati (F005)				
Foglio	Mappale	Sub	Classe	P
9	975	3	D/6	S1-T-1-2
9	967	---	D/1	T
Catasto Terreni (F005)				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
9	259	Vigneto	2	00.05.79
9	966	Inc. prod.	1	00.05.77



Relazione di stima dell'esperto

ASTE GIUDIZIARIE.it

9	967	Ente Urbano		00.00.67
9	975	Ente Urbano		11.37.79
9	1075	Inc. prod.	1	00.04.00
9	1077	Inc. prod.	1	00.01.40
9	1078	Inc.prod.	1	00.05.10

ASTE GIUDIZIARIE.it

Dal perimetro immobiliare da alienare sarà il Tribunale a valutare se stralciare, o meno, dalla vendita le particelle di terreno che si materializzano con l'allargamento della via Magenta atteso che, per atto unilaterale d'obbligo, devono essere formalmente cedute al Comune di Mascalucia. In questa sede lo scrivente inserisce dette particelle di terreno all'interno del perimetro immobiliare da alienare anche se, ai fini della loro valutazione, non gli attribuisce alcun valore economico.

Foglio	Particella	Estensione [mq]	R.D. [Euro]	R.A. [Euro]	PROPRIETA'
9	1075	400	0,23	0,12	1/1
9	1077	140	0,08	0,04	1/1
9	1078	510	0,29	0,16	1/1

Pertanto, il perimetro immobiliare da alienare catastalmente risulta così individuato:

ASTE GIUDIZIARIE.it

RIFERIMENTI CATASTALI

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Categoria	Rendita	Proprietà
<b>CATASTO FABBRICATI (Comune di Mascalucia -F005)</b>						
	975	3	Via Magenta snc p S1 T 1-2	D/6	Euro 526.644,00	1/1
9	967	---	Via Magenta snc, PT	D/1 cabina elettrica	Euro 314,00	1/1
<b>CATASTO TERRENI (Comune di Mascalucia -F005)</b>						
9	975		Ente Urbano	113.779 mq		1/1
9	967		Ente Urbano	67,00 mq		1/1
9	259		Vigneto 2° classe	579 mq	Euro 4,19 R.D. Euro 2,39 R.A.	12/14
9	966		Incolto produttivo (parcheggio antistante l'ingresso al centro sportivo)	577 mq	Euro 0,33 Euro 0,18	1/1

ASTE GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
 Procedura Fallimentare n.254/2021 R.G. Fall. [redacted] S.p.A.  
 Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
 Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

ASTE GIUDIZIARIE.it



Relazione di stima dell'esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

	1075		400	Euro 0,23 R.D Euro 0,12 R.A.	
9	1077	Incolto produttivo (strada da retrocedere al Comune di Mascalucia)	140	Euro 0,08 R.D Euro 0,074A.	1/1
	1078		510	Euro 0,29 R.D Euro 0,16 R.A.	

La proprietà confina a est con Via Magenta (ingresso principale al centro sportivo), a sud con particelle di terreno di proprietà di terze ditte (Foglio 9 particella 943 + altre), a ovest con particelle di terreno di proprietà di terze ditte (Foglio 9 particella 834 + altre) e a nord nuovamente con via Magenta (ingresso ai campi di calcio e al sottocampo).

I limiti ed i confini della proprietà non sono stati oggetto di verifica o puntuale rilievo ma rilevati dall'estratto di mappa Foglio 9 del Comune di Mascalucia. Ciò non dimeno, i confini sono facilmente individuabili sui luoghi visto che l'area è interamente recintata.

22.b) accertare la conformità alle norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare se le stesse siano suscettibili di sanatoria, quantificandone il costo e specificando le somme da pagare sia a titolo di oblazione sia a titolo di oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), nonché accertare se siano o meno pendenti procedure sanzionatorie

Al momento, non si può esprimere un giudizio di conformità urbanistico-edilizio positivo in quanto le opere realizzate risultano eseguite in parziale difformità al titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Mascalucia, ossia il Provvedimento Unico n. 01/2009 del 22 maggio 2009.

Le opere realizzate in difformità (con la sola esclusione dei due campi di calcetto) rispetto al titolo abilitativo edilizio comunale sono suscettibili di sanatoria tanto che la proprietà [redacted] S.p.A. nell'anno 2020 ha presentato al Comune di Mascalucia sei S.C.I.A. per regolarizzarle:

1. S.C.I.A. 46/2020 (Coll. 47/2007) assunta al protocollo generale del Comune di Mascalucia al n. 14324 del 11/06/2020 riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni dell'edificio polifunzionale;
2. S.C.I.A. 47/2020 (Coll. 47/2007) assunta al protocollo generale del Comune di Mascalucia al n.14466 del 13/06/2020 riguarda la diversa distribuzione del centro direzionale;

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n.254/2021 R.G. Fall. [redacted] S.p.A.  
Valutazione immobili di proprietà della Società [redacted] S.p.A.  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01

Pagina 155 di pag. 159



3. **S.C.I.A. 48/2020** (Coll. 47/2007) assunta al protocollo generale del Comune di Mascalucia al n. 15143 del 18/06/2020 riguarda la diversa distribuzione dei locali foresteria (alloggi squadre giovanili);
4. **S.C.I.A. 49/2020** (Coll. 47/2007) assunta al protocollo generale del Comune di Mascalucia al n.15144 del 18/06/2020 riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni della struttura ricettivo/alberghiera (alloggi prima squadra);
5. **S.C.I.A. 50/2020** (Coll. 47/2007) assunta al protocollo generale del Comune di Mascalucia al n.15916 del 25/06/2020 riguarda la diversa distribuzione dei locali di sottocampo;
6. **S.C.I.A. 92/2020** (Coll. 47/2007) assunta al protocollo generale del Comune di Mascalucia al n. 27929 del 21/10/2020 riguarda la diversa distribuzione dell'area di riabilitazione posta nel sottocampo.

Per concludere l'iter delle sei S.C.I.A. in sanatoria bisogna integrare la documentazione come richiesto dal Comune di Mascalucia alla Società [REDACTED] e provvedere al versamento del contributo commisurato al costo di costruzione che l'Ufficio ha quantificato in euro **258.561,79**, così ripartito:

- ✚ Euro 140.262,17 Edificio Polifunzionale
- ✚ Euro 20.508,87 Centro direzionale;
- ✚ Euro 82.686,74 Sottocampo;
- ✚ Euro 9.984,86 Foresteria (alloggi squadre giovanili);
- ✚ Euro 5.11915 Struttura ricettiva (alloggi prima squadra).

Tuttavia, trattandosi di procedura fallimentare a mente dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 la nuova proprietà **entro 120 giorni dall'atto di trasferimento** potrà completare l'iter burocratico amministrativo delle sei S.C.I.A. in sanatoria e regolarizzare tutti gli altri manufatti che sono stati edificati in assenza e/o in difformità ai titoli abilitativi, **con l'esclusione dei due campi di calcetto poiché insanabili:**

- ⇒ regolarizzazione edilizia del pozzo trivellato visto che la proprietà non ha mai ottenuto l'autorizzazione comunale per la trivellazione [presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Mascalucia];
- ⇒ regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni nei locali di piano interrato del blocco "Foresteria" [presentazione di una C.I.L.A. tardiva al Comune di Mascalucia];
- ⇒ regolarizzazione del locale tecnico ove è stato allocato il sistema di



antenne a servizio del centro sportivo [presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Mascalucia, previa richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167, comma 5 e art. 181 comma 1-quater, del D.Lgs. n. 42/2004 alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania e parere di ammissibilità delle opere ex art. 28 della Legge n. 64/1974 da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Catania];

- ⇒ regolarizzazione presso il Genio Civile di Catania dell'impianto interrato di decantazione, filtraggio e distribuzione dell'acqua proveniente dal pozzo. Per questa struttura interrata **attualmente non è prevista alcuna autorizzazione comunale (art. 3 comma 1, lett. m, della L.R. n. 23/2021) né alcuna autorizzazione paesaggistica (punto A.15 dell'Allegato A al D.P.R. 13 febbraio 2017 n. 31);**
- ⇒ regolarizzazione del locale tecnico abusivamente realizzato a servizio degli attuali locali spogliatoio – in origine alloggio del custode [richiesta accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 al Comune di Mascalucia, previa richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167, comma 5 e art. 181 comma 1-quater, del D.Lgs. n. 42/2004 alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania e parere di ammissibilità delle opere ex art. 28 della Legge n. 64/1974 da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Catania];
- ⇒ demolizione dei due campi di calcetto **non essendo possibile ottenere alcun accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R n. 380/2001 dal Comune di Mascalucia visto che sono stati realizzati in zona agricola e, quindi, in contrasto con quanto stabilito dall'art. 21 delle N.T.A. del vigente P.R.G.**

Per manufatti eseguiti in difformità o assenza di titolo edilizio (per i quali non è stata presentata alcuna S.C.I.A. in sanatoria nell'anno 2020) **la regolarizzazione urbanistico-edilizia può avvenire tramite la presentazione di un'unica istanza ex art. 36 della D.P.R. n. 380/2011 (nel testo recepito in Sicilia dall'art.14 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.) previa richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167, comma 5 e art. 181 comma 1-quater, del D.Lgs. n. 42/2004 alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania e parere di ammissibilità delle opere ex art. 28 della Legge n. 64/1974 da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Catania, per evitare di presentare al Comune di Mascalucia e agli Enti preposti al rilascio delle preventive autorizzazioni, singole richieste per ogni abuso/difformità riscontrato.**

Diversamente, non si rende necessario acquisire alcun titolo edilizio per la "capanna" in legno poggiata in prossimità del "campo 5" trattandosi di una struttura provvisoria, precaria e facilmente rimovibile essendo stata



semplicemente poggiata al suolo, per cui rientra fra quelle opere elencate all'art. 3, punto r) della L.R. n. 23/2021.

Inoltre, bisogna provvedere a richiedere al Comune di Mascalucia l'autorizzazione al passo carraio per i tre cancelli d'ingresso al centro sportivo e la relativa numerazione civica. Il costo per questa richiesta si attesta intorno a euro 1.500,00.

Il costo per la demolizione dei due campi di calcetto, compresa l'analisi sui materiali rimossi e il loro successivo conferimento in impianto autorizzato, la bonifica dell'area, la restituzione della stessa a "terreno agricolo", in uno al trasporto a rifiuto del materiale e a tutti gli altri costi e oneri necessari (es. i.v.a., oneri di conferimento in discarica, competenze tecniche, diritti di segreteria, ecc...) si attesta intorno a euro 50.000,00.

**Non si può neanche esprimere un giudizio di conformità catastale positivo non essendovi rispondenza fra le opere che insistono su fondo di proprietà della Società [redacted] S.p.A. e quelle censite in Catasto Fabbricati, al Foglio 9 particella 975 del Comune di Mascalucia.**

Infatti:

- ⇒ da un confronto fra le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate di Catania (ex Ufficio del Catasto) e il realizzato si rilevano difformità, visto che al piano interrato del blocco "foresteria" sono stati ricavati degli ambienti chiusi con saracinesche non indicati nella planimetria catastale;
- ⇒ il locale tecnico destinato a centrale termica realizzato a tergo del muro della strada che conduce all'edificio ricettivo/alberghiero, non risulta riportato in mappa;
- ⇒ il locale tecnico realizzato a est degli spogliatoi, non risulta censito in mappa;
- ⇒ il locale tecnico ove è stato allocato il sistema di antenne a servizio del centro sportivo, non risulta riportato in mappa;
- ⇒ il locale tecnico interrato laddove è stato posizionato l'impianto di decantazione, filtraggio e distribuzione dell'acqua proveniente dal pozzo trivellato non risulta censito in mappa;
- ⇒ il pozzo trivellato non risulta censito in mappa.

Quanto al costo per la regolarizzazione catastale dei manufatti non censiti in mappa e per le difformità rilevate per quelli censiti in mappa (diversa distribuzione degli spazi interni) questo si attesta intorno a **euro 10.000,00**



comprensivo dei diritti catastali da versare per la presentazione delle nuove planimetrie catastali e dei diritti di segreteria per il deposito del tipo mappale e del successivo DOCFA.

22.c) determinare il valore di mercato

Il valore di mercato realizzabile dalla vendita del centro Sportivo "Torre del Grifo", da intendersi come valore massimo ricavabile al netto delle "correzioni" al valore per oneri specifici a carico della proprietà (criticità) e della "riduzione" percentuale pari al 5% per tenere conto che la vendita avviene in assenza della garanzia per vizi del bene e anche della violazione accertata con sentenza del TAR Sicilia – sezione di Catania - n 02020/2020 è pari a euro 28.940.000,00.

La valutazione appena formulata si deve intendere esclusa dell'IVA (se applicabile) e delle imposte di bollo (se necessarie e previste).

Per il centro sportivo non risulta percorribile sia nella fase della vendita giudiziaria sia per il futuro acquirente una ipotesi di riconversione dell'intero polo sportivo, per specifica condizione dettata dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente – Dipartimento Urbanistica -che ha espresso parere favorevole alla variante allo strumento urbanistico parere n. 01 del 14/01/2009 -nota prot. n. 3019 del 15/01/2019) "[...] con il divieto di futuri frazionamenti dell'attività nonché di cambiamenti di destinazione d'uso. [...]". Condizione ostativa che è stata integralmente riportata nel provvedimento unico conclusivo n. 01/2009 rilasciato dallo S.U.A.P. di Mascalucia in data 22/05/2009 prot. n. 17803.

### 23. Conclusioni

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini di quanto richiesto l'incarico, si rassegna la presente perizia di stima del centro sportivo di "Torre del Grifo" appresso alla massa fallimentare della Società ██████████ S.p.A., con relativa risposta ai quesiti formulati all'esperto stimatore.

Alla presente che relazione che si compone di 158 pagine, oltre la 159ª fino alla firma, non si allega alcuna documentazione atteso che la stessa risulta già depositata in uno alla relazione di stima del 26 aprile 2023.

Enna 22 giugno 2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'esperto  
Ing. Fonte Alberto

Firmato digitalmente da

Alberto Francesco Maria Fonte

S. C. M. in Fonte Alberto Francesco Maria  
O. n. Ordine degli Ingegneri della  
S. Provincia di Enna  
C. n. 19

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare  
Procedura Fallimentare n. 254/2021 R.G. Fall. – ██████████  
Valutazione immobiliare di proprietà della Società  
Centro Sportivo "Torre del Grifo" – Rev. 01