

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DOTT. Sebastiano Cassaniti

Commissario Giudiziale Dott.ssa Avv. Anna Rita Lo Giudice

Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Oggetto:



Consulenza tecnica d'ufficio inerente

Il concordato preventivo n. 14/2020 Reg. Gen.

Valverde, li 25/10/2021



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



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

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

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

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

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DOTT. Sebastiano Cassaniti

Commissario Giudiziale Dott.ssa Avv. Anna Rita Lo Giudice

Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: Perizia tecnica estimativa d'ufficio inerente il concordato preventivo n. 14/2020

PREMESSA E CRONISTORIA

Con ordinanza ed autorizzazione del Giudice Dott. Sebastiano Cassaniti, il Commissario Giudiziale Avv. Anna Rita Lo Giudice nominava C.T.U. nel procedimento in oggetto, il sottoscritto ing. Giuseppe Raciti, iscritto con n. A3731 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania. (vedere allegato 1. Verbale di conferimento incarico), incarico datato 13/09/2021.

Accettato l'incarico, il sottoscritto C.T.U. si prodigava urgentemente ad effettuare il sopralluogo e contattare le parti al fine di poter adempiere al mandato ricevuto nel tempo previsto dal Giudice e fissato per il 31/10/2021. In data 21/09/2021 il sottoscritto eseguiva il sopralluogo presso gli immobili e terreni siti in Adrano alla presenza dell'amministratore unico della Società [REDACTED]. In tale occasione il sottoscritto eseguiva visione dettagliata dei luoghi effettuando rilievo fotografico.

In data 24/09/2021 il sottoscritto si recava col proprio collaboratore Ing. Salvatore Passamonte, presso gli immobili siti in Roma Via Di Ripetta 138 siti al piano secondo e terzo. Sui luoghi era presente l'amministratore unico della Società [REDACTED] che consentiva l'accesso agli stessi. In tale occasione il sottoscritto eseguiva visione dettagliata dei luoghi effettuando rilievo fotografico e metrico. Ultimata tale fase, si chiudevano le operazioni presso tali immobili.

In data 25/09/2021 il sottoscritto si recava col proprio collaboratore Ing. Salvatore Passamonte, presso gli immobili siti in Udine. Sui luoghi era presente l'amministratore unico della Società [REDACTED] che consentiva l'accesso agli stessi. In tale occasione il sottoscritto eseguiva visione dettagliata dei luoghi effettuando rilievo fotografico e metrico. Ultimata tale fase, si chiudevano definitivamente le operazioni peritali avendo visionato tutti gli immobili oggetto di mandato giudiziario. (vedere allegato 1. Verbale di sopralluogo del 21-24 e 25/09/2021).

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

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

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

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

Lotto di terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19 particella 1845- categoria F/1 -Via Vicinale. Lotto di terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19 particella 1845- superficie 255,0;

Lotto di terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19 particella 1846- qualità Seminativo Arborato di classe seconda- della superficie di mq. 30,0 con reddito domenicale di € 0,25 e Reddito Agrario di € 0,13;

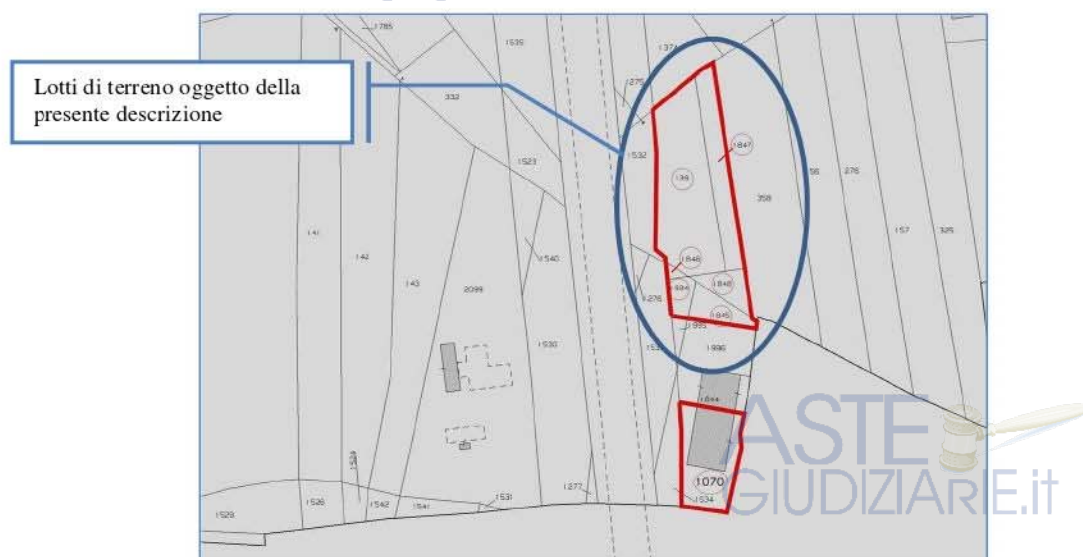
Lotto di terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19 particella 1848- qualità Seminativo Arborato di classe seconda- della superficie di mq. 245,0 con reddito domenicale di € 2,02 e Reddito Agrario di € 1,08;

Lotto di terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19 particella 139- qualità Seminativo Arborato di classe seconda- della superficie di mq. 1.755,0 con reddito domenicale di € 14,50 e Reddito Agrario di € 7,70;

Lotto di terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19 particella 1994- qualità Seminativo Arborato di classe seconda- della superficie di mq. 203,0 con reddito domenicale di € 1,68 e Reddito Agrario di € 0,89.

Lotto di terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19 particella 1847- qualità Seminativo Arborato di classe seconda- della superficie di mq. 700,0 con reddito domenicale di € 5,78 e Reddito Agrario di € 3,07.

Trattasi di terreni posti a qualche decina di metri dal magazzino /deposito contraddistinto con la particella 1070. Il loro accesso è garantito dapprima dalla stradella posta ad est e costituente corte della particella 1070 appartenente alla stessa Società ██████████ S.r.l. e successivamente dalla corte della particella 1844 e dal lotto di terreno contraddistinto dalla particella 1996, quest'ultimi di proprietà per 1/2 della stessa società.



Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.– Tribunale di Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

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

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

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

Tali lotti si presentano in parte non coltivati ed in parte coperti da boschetto.

**Figura 37- Visualizzazione dei lotti di terreno oggetto di perizia**

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Udine (UD), e risulta essere intestata come di seguito:

Al Catasto i lotti di terreno risultano intestati alla società [REDACTED] S.r.l. con sede in [REDACTED] – Codice Fiscale [REDACTED] con la quota di proprietà 1/1.

La società [REDACTED] S.r.l. è proprietaria a seguito di atto di vendita datato 06/03/2017 n. 70288 di repertorio e n. 18214 di raccolta- Notaio dott. Riccardo Petrosso- Notaio in Udine ed atto di vendita datato 03/05/2019 n. 72018 di repertorio e n. 19548 di raccolta- Notaio Dott. Riccardo Petrosso- Notaio in Udine

(vedere allegato 16. Copia atto di proprietà del 06/03/2017)

(vedere allegato 22. Copia atto di proprietà del 03/05/2019)

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.– Tribunale di Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

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

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(vedere allegato 23. Visure catastali dei lotti di terreno)

5. Superfici

Le superfici dei lotti oggetto della presente sezione sono le seguenti:

- Particella 1845 mq. 268,34
- Particella 1994 mq. 203,00
- Particella 139 mq. 1755,00
- Particella 1848 mq. 245,00
- Particella 1847 mq. 700,00
- Particella 1846 mq. 30,00

per un totale di superficie commerciale di circa mq. 3.201,34

(vedere allegato 24. Stralcio catastale riportante le superfici dei lotti di terreno - elaborato progettuale n. 1/A QUATER)

Accertamento della conformità urbanistico – edilizia

Trattandosi di terreni, il sottoscritto si è premurato immediatamente nel richiedere un certificato di destinazione urbanistica. In data 29/09/2021 il sottoscritto riceveva il certificato di destinazione urbanistica a mezzo PEC inviato dall'ufficio urbanistica del Comune di Udine riportante quanto di seguito:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

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

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

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

IL RESPONSABILE DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA

come da richiesta della sig. Giuseppe RACITI presentata in data 21.09.2021, effettuati gli accertamenti del caso, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380,

CERTIFICA

che l'immobile sito nel Comune di Udine per il quale è stata presentata la richiesta di C.D.U., secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato in data 03.09.2012, in vigore dal 10.01.2013, ha la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO PARTICELLA	ZONA	ART. NORME DI ATTUAZIONE
15 35 15 40	ZONA RESIDENZIALE "B" - Sottozona B0 - Nuclei storici minori e agglomerati di matrice rurale.	Artt. 20, 21 delle NdA del PRGC
15 37 15 39 15 41	ZONA RESIDENZIALE "B" - Sottozona B3 - Residenziale estensiva.	Artt. 20, 24 delle NdA del PRGC.
19 139 19 1845 19 1846 19 1847 19 1848 19 1994	PARCO DEL CORMOR - RISERVA PREPARCO, RP1 - Aree agricole.	Art. 7 delle norme del Parco comunale del Cormôr - Appendice n. 1 delle NdA del PRGC.
19 1070 19 1844	PARCO DEL CORMOR - RISERVA PREPARCO, RP2 - Aree edificate esistenti.	Art. 8 delle norme del Parco comunale del Cormôr - Appendice n. 1 delle NdA del PRGC.
19 1995 19 1996	Porzione nord: PARCO DEL CORMOR - RISERVA PREPARCO, RP1 - Aree agricole. Porzione sud: PARCO DEL CORMOR - RISERVA PREPARCO, RP2 - Aree edificate esistenti.	Art. 7 delle norme del Parco comunale del Cormôr - Appendice n. 1 delle NdA del PRGC. Art. 8 delle norme del Parco comunale del Cormôr - Appendice n. 1 delle NdA del PRGC.

Figura 38- Visualizzazione dello stralcio di certificato di destinazione urbanistica

Alla luce di quanto sopra esposto si intuisce che trattasi di aree agricole all'interno della zona parco del Cormor e riserva pre-parco RP1.

(vedere allegato 25. Copia certificato di destinazione urbanistica – Comune di Udine)

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

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

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

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

VALORE DI STIMA

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo della comparazione.

In base ad indagini sui luoghi, della letteratura corrente, in funzione anche del sito in cui essi insistono, della qualità della coltura in atto esistente, può assumersi come valore di riferimento unitario per tali terreni, €/mq. 3,00.

Di conseguenza il valore globale di detti terreni è pari a:

Valore terreni (particelle 139, 1845, 1846, 1847, 1848, 1994) = mq. **3.201,34 x €/mq. 3,00 = € 9.604,02 che può arrotondarsi ad € 10.000,00**

(vedere allegato 26. Copia annuncio terreni agricoli a Forgaria- Udine)

SEZIONE 4:**Immobili:**

1. *Magazzino/Deposito sito in Udine Via Forgaria a piano terra, riportato al NCEU del Comune di Udine al foglio 19 particella 1844- zona censuaria 3- categoria C/2 classe 2° consistenza 304 mq- superficie catastale totale 301 mq. -rendita Euro 580,91;*
2. *Lotto di terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19 particella 1996- categoria ente urbano - superficie 585,0;*
3. *Lotto di terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19 particella 1995- qualità Seminativo Arborato di classe seconda- della superficie di mq. 57,0 con reddito domenicale di € 0,47 e Reddito Agrario di € 0,25.*

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**1.1. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo**

A seguito di sopralluogo, il CTU ha appurato che trattasi di immobili ubicati nella zona periferica a nord di Udine (codice zona Agenzia delle entrate D/1) del Comune di Udine (UD) a destinazione prevalentemente commerciale, artigianale ed industriale, a confine con la autostrada Palmanova- Tarvisio e riguardano un capannone ad unica elevazione fuori terra ed accessori, una corte esterna gravata da servitù di passaggio a favore dei proprietari della particella 1996 e 1995 che per metà è rappresentato dalla stessa Società [REDACTED] S.r.l. e di lotti di terreno quasi adiacenti il capannone appartenenti totalmente alla società [REDACTED] in parte non coltivati ed in parte a boschetto, il cui accesso è garantito mediante imposizione di servitù di passaggio sulla particella 1996 di proprietà per metà della stessa società [REDACTED] srl e per metà di altra ditta proprietaria.

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

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

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Valverde, 25/10/2021

IL CTU

Ing. Giuseppe Raciti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N. 1. VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO

ALLEGATO N. 2. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 21-24 E 25/09/2021

ALLEGATO N. 3. COPIA DELL'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE FOGLIO 477 PARTICELLA 30

ALLEGATO N. 4. VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CENSITO AL SUB. 06

ALLEGATO N. 5. V PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO CON CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/D

ALLEGATO N. 6. COPIA ATTO DI ACQUISTO IMMOBILI IN ROMA

ALLEGATO N. 7- PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- CALCOLO SUPERFICI UTILI E COPERTE- SEL - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/D BIS

ALLEGATO N. 8. COMPARABILI CITTÀ DI ROMA

ALLEGATO N. 9. VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CENSITO AL SUB. 08

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

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

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

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

ALLEGATO N. 10. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO CON CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/E**ALLEGATO N. 11- COPIA ATTO DI ACQUISTO IMMOBILE AL PIANO TERZO- ROMA****ALLEGATO N. 12. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- CALCOLO SUPERFICI UTILI E COPERTE- SEL - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/E BIS****ALLEGATO N. 13. COPIA DELL'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE UDINE FOGLIO 19 PARTICELLA 1070****ALLEGATO N. 14. VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CENSITO AL SUB. 01****ALLEGATO N. 15- PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/ABIS****ALLEGATO N. 16. COPIA ATTO DI PROPRIETÀ DEL 06/03/2017****ALLEGATO N. 17. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- CALCOLO SUPERFICI UTILI E COPERTE- SEL - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/B BIS****ALLEGATO N. 18- VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CENSITO AL SUB. 03****ALLEGATO N. 19. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/A-TRIS****ALLEGATO N. 20. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- CALCOLO SUPERFICI UTILI E COPERTE- SEL - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/B TRIS****ALLEGATO N. 21. ANNUNCI IMMOBILIARI UDINE -FORGARIA****ALLEGATO N. 22. COPIA ATTO DI PROPRIETÀ DEL 03/05/2019****ALLEGATO N. 23- VISURE CATASTALI DEI LOTTI DI TERRENO****ALLEGATO N. 24. STRALCIO CATASTALE RIPORTANTE LE SUPERFICI DEI LOTTI DI TERRENO - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/A QUATER****ALLEGATO N. 25. COPIA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – COMUNE DI UDINE****ALLEGATO N. 26. COPIA ANNUNCIO TERRENI AGRICOLI A FORGARIA- UDINE****ALLEGATO N. 27. VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CENSITO ALLA PARTICELLA 1844****ALLEGATO N. 28. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/A****ALLEGATO N. 29. VISURE CATASTALI DEI LOTTI DI TERRENO-PARTICELLE 1995 E 1996**

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.– Tribunale di Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

125



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

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

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

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

ALLEGATO N. 30- PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- CALCOLO SUPERFICI UTILI E COPERTE- SEL - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/B**ALLEGATO N. 31. PLANIMETRIA STRALCIO DI MAPPA RIPORTANTE LA SUPERFICIE DEI LOTTI DI TERRENO - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/B-QUATER****ALLEGATO N. 32. COPIA MAPPA CATASTALE****ALLEGATO N. 33. COPIA ATTO DI ACQUISTO TERRENI ED IMMOBILI IN UDINE VIA TRICESIMO****ALLEGATO N. 34. VISURE CATASTALI DEI TERRENI ED IMMOBILI OGGETTO DELL'INTERVENTO EDILIZIO****ALLEGATO N. 35. COPIA DEL RILASCIO PROVVEDIMENTO FINALE****ALLEGATO N. 36. COPIA DEI VALORI OMI E ANNUNCI DI AGENZIE IMMOBILIARI****ALLEGATO N. 37. ELABORATO GRAFICO 1/G****ALLEGATO N. 38- COPIA DEL CERTIFICATO DI AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA****ALLEGATO N. 39. COPIA DELLA VISURA CATASTALE DEI LOTTI DI TERRENO E FABBRICATI RURALI DEL FOGLIO 43 E 54****ALLEGATO N. 40. COPIA DELLA RICHIESTA DI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AL COMUNE DI ADRANO****ALLEGATO N. 41. COPIA ANNUNCIO TERRENI AGRICOLI AD ADRANO****ALLEGATO N. 42. ELABORATO GRAFICO 1/F****ALLEGATO N. 43. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DEL FOGLIO 43****ALLEGATO N. 44. COPIA DEL DECRETO DI AGGIUDICAZIONE E TRASFERIMENTO IMMOBILI****ALLEGATO N. 45. COPIA DELLA RELAZIONE DEL DOTT. ALFIO GRASSI****ALLEGATO N. 46. ALLEGATO FOTOGRAFICO**

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.– Tribunale di Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it