

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

NELLA PROCEDURA

N. 39\2012 REG. GEN

RELAZIONE TECNICA

FABBRICATI SITI IN CATANIA, C.DA BICOCCA.

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

DEGLI IMMOBILI CENSITI NEL CATASTO DEL COMUNE DI
CATANIA

FG. 37, P.LLE 319 E 321-326-310

PARTE PRIMA: LOTTO 2 (P.LLE 321-326-310)

G.E.: DOTT. ALESSANDRO LAURINO

ESPERTO STIMATORE NOMINATO

ING. GIOVANNI PAOLO LIZIO

Sommario

PREMESSA.....	4
RISPOSTE AI QUESITI.....	5
a.....	5
b.....	6
c.....	10
d.....	11
e.....	11
e.1).....	12
e.2).....	12
f.....	15
CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE:	15
f.1)	17
VALUTAZIONE COMMERCIALE DEI BENI (LOTTO 1):	18
f.2)	18
VALUTAZIONE COMMERCIALE DEI BENI (LOTTO 2):	23
Identificazione compendio pignorato:.....	26

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE
GIUDICE DOTT. A. LAURINO

Consulenza tecnica dell'esperto nominato, ing. Giovanni Paolo Lizio, per la stima dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare nella **procedura n. 39/2012**, al fine di:

- a. **verificare la proprietà dei beni** in capo alla società fallita e ai soci illimitatamente responsabili.
- b. **accertare l'esatta provenienza dei beni e se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- c. provvedere alla **identificazione catastale** dell'immobile, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provvedere alla sua correzione o redazione;
- d. acquisire o aggiornare il certificato di destinazione urbanistica, la **destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente**;
- e. accertare per i fabbricati la **conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca sono stati realizzati gli immobili, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, verificare l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valutando la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- f. **determinare il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificano quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
- g. Allegare documentazione fotografica esterna e interna degli immobili.

PREMESSA

Con mandato del 28/10/2024, il sottoscritto ing. Giovanni Paolo Lizio, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4545, veniva nominato dal Curatore, avv. Vincenza Bonaviri, quale perito stimatore dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare nella procedura n. 39/2012 R.G. e siti in Catania.

I beni appresi all'attivo fallimentare oggetto della presente perizia sono quelli di seguito indicati:

ID	Immobili acquisiti all'attivo del fallimento							
	COMUNE	INDIRIZZO	DATI CATASTALI					DIRITTI E ONERI REALI
			Tipo	Fg.	p.lla	sub	cat./qual.	
A	CATANIA	CONTRADA CARDINALE n. 10 Piano T-1	CF	37	319		D/8	Proprieta` per 1/1
B	CATANIA	CONTRADA CARDINALE n. 10 Piano AM - T - 1	CF	37	321		D/7	Proprieta` per 1/1
			CT	37	310 326		agrumeto	

Su ognuno degli immobili interessati sono stati effettuati i necessari sopralluoghi di rito, nel corso dei quali il sottoscritto ha preso visione dei beni, effettuato i rilievi fotografici e rilevato, laddove possibile, le misure degli ambienti, il tutto allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali e di controllare le condizioni del bene, oltre che accertare da chi il bene fosse occupato e a che titolo.

Lo scrivente ha esperito, successivamente, le necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico affidatogli, e quindi, alla redazione delle relative perizie.

RISPOSTE AI QUESITI

a. verificare la proprietà dei beni in capo alla società fallita e ai soci illimitatamente responsabili.

Dalle visure catastali acquisite, risulta che :

- **I fabbricati** in oggetto, censiti in catasto fabbricati del comune di Catania al foglio 37, **p.lle 319** (Cat. Catastale D/8) e **321** (Cat. Catastale D/7), risultavano intestati, sino alla data dell'08/02/2014, al socio accomandatario defunto della società fallita, identificato al punto 2.1. dell'allegato "Generalità Soggetti Coinvolti", con quota di proprietà pari all'intero (1/1). Successivamente, gli stessi beni sono stati oggetto di voltura catastale in favore del soggetto indicato al punto 2.2 del medesimo allegato, in forza di sentenza di primo grado, non passata in giudicato, e per l'appunto impugnata dalla curatela del fallimento.

La predetta sentenza è stata oggetto di appello e, in seguito, di ricorso per Cassazione, all'esito del quale la Suprema Corte ha pronunciato l'annullamento della sentenza di primo grado, dichiarandone la nullità.

Alla data odierna, i beni oggetto della presente procedura risultano nuovamente censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Catania, dal 02/10/2023 al socio accomandatario defunto della società fallita, identificato al punto 2.1. dell'allegato "Generalità Soggetti Coinvolti", come di seguito sinteticamente riportato:

Si precisa che il suindicato socio fallito è deceduto in data 24/08/2011 e risulta accettazione di eredità con beneficio d'inventario in favore della figlia.

- **Le aree** censite in catasto terreni del comune di Catania al foglio 37, **p.lle 310 e 326**, che come si dirà rappresentano parte del piazzale del capannone censito alla particella **321**, risultano intestate al socio accomandatario defunto della società fallita, identificato al punto 2.1. dell'allegato "Generalità Soggetti Coinvolti", con quota di proprietà pari all'intero (1/1) in forza di Atto del 21/10/1992 Pubblico ufficiale REINA G Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 4002 - UR Sede CATANIA (CT) Registrazione n. 12742 registrato in data 09/11/1992.

Immobili intestati al soggetto di cui al punto 2.1 dell'all. Generalità								
ID.	COMUNE	INDIRIZZO	DATI CATASTALI					DIRITTI E ONERI REALI
			Tipo	fg	lla	cat.	Rendita/Reddito	
A	CATANIA	CONTRADA CARDINALE n. 10 Piano T-1	CF	37	319	D/8	€19.666,68	Proprieta' per 100/100
B	CATANIA	CONTRADA CARDINALE n. 10 Piano AM - T - 1	CF	37	321	D/7	€18.565,00	Proprieta' per 100/100
			CT	37	310 326	agrumeto	€ 71,27- €22,72 € 16,04- €5,11	Proprieta' per 1000/1000

b. accertare l'esatta provenienza dei beni e se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

I dati sotto elencati sono provenienti dalla **certificazione notarile agli atti del 09/06/2015** sostitutiva del certificato ipocatastale.

- dai Registri Immobiliari presso la Conservatoria di Catania risulta che **i due fabbricati in esame, particelle 319 e 321**, come riferito in premessa, sono pervenuti al socio accomandatario defunto della società fallita, identificato al punto 2.1. dell'allegato "Generalità Soggetti Coinvolti", rispettivamente per atto di compravendita in Notaio G. Reina di Catania, in data 4.9.2000, trascritto in data 14/09/2000 ai nn. 30110/22292 e per atto di compravendita in Notaio G. Reina di Catania, in data 05/06/2001, trascritto in data 20/06/2001 ai nn. 22561/16915 ed entrambi realizzati dall'alienante su terreno ad esso pervenuto. **I terreni, particelle 310 e 326** (originate da frazionamento della preesistente **particella 77**), sono pervenuti al socio accomandatario defunto della società fallita, identificato al punto 2.1. dell'allegato "Generalità Soggetti Coinvolti", come già detto, per atto di compravendita in Notaio G. Reina di Catania, in data 21.10.1992, registrato al n. 12742 in data 09/11/1992.

Elenco delle formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) gravanti sugli immobili da cancellare con il decreto di trasferimento:

I dati sotto elencati sono provenienti dalla **certificazione notarile agli atti del 09/06/2015** sostitutiva del certificato ipocatastale.

Dalla lettura del documento, alla data del 09/06/2015, risulta che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **DOMANDA GIUDIZIALE** del 12/09/2011 Tribunale di Catania trascritta il 30/09/2011 ai nn. 47912/34440 a favore del soggetto identificato al punto 2.2. dell'allegato "Generalità Soggetti Coinvolti" per accertamento simulazione atti
- **IPOTECA** iscritta il 10/11/2007 ai nn. 74743/19943 derivante da atto di mutuo a favore di Banca Intesa Mediocredito **sopra fabbricato censito in catasto al fg. 37, p.lla 319;**
- **IPOTECA** iscritta il 20/02/2008 ai nn. 9333/1591 derivante da atto di mutuo in ripetizione a favore di Banca Intesa Mediocredito **sopra fabbricato censito in catasto al fg. 37, p.lla 319;**
- **DECRETO INGIUNTIVO** dell'08/04/2011 Tribunale di Palermo, iscritto il 29/04/2011 ai nn. 23650/3381 a favore di IRFIS Mediocredito **sopra fabbricati censiti in catasto al fg. 37, p.lla 319 e 321**, gravante anche contro terzi e su altri immobili: omissis
- **DECRETO INGIUNTIVO** del 19/07/2011 Tribunale di Catania, iscritto il 16/08/2011 ai nn. 43665/6488 a favore di [REDACTED] Spa **sopra fabbricati censiti in catasto al fg. 37, p.lla 319 e 321**, gravante anche su altri immobili: omissis
- **DECRETO INGIUNTIVO** dell'17/01/2011 Tribunale di Roma, iscritto il 11/11/2011 ai nn. 54861/7899 a favore di [REDACTED] Srl **sopra fabbricati censiti in catasto al fg. 37, p.lla 319 e 321**, gravante anche su altri immobili: omissis
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** del 15/03/2012 Tribunale di Catania trascritto il 19/04/2012 ai nn. 20192/16610 **sopra fabbricati censiti in catasto al fg. 37, p.lla 319 e 321**, gravante anche su altri immobili: omissis

Da **ispezioni ipotecarie aggiornate** che si allegano risulta:

A. per l'immobile censito in catasto: Fabbricati, Foglio : 37 - Particella 319

1. TRASCRIZIONE del 14/09/2000 - Registro Particolare 22292 Registro Generale 30110
Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 16099/8907 del 04/09/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 10/11/2007 - Registro Particolare 19943 Registro Generale 74743

Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 36280/19272 del 08/11/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1591 del 20/02/2008
3. ISCRIZIONE del 20/02/2008 - Registro Particolare 1591 Registro Generale 9333

Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 36280/19272 del 08/11/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 19943 del 2007

4. ISCRIZIONE del 29/04/2011 - Registro Particolare 3381 Registro Generale 23650

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1222/2011 del 08/04/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3263 del 22/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2823 del 20/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2825 del 20/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 6679 del 07/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. ISCRIZIONE del 16/08/2011 - Registro Particolare 6488 Registro Generale 43665

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 1622 del 19/07/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6680 del 07/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. TRASCRIZIONE del 30/09/2011 - Registro Particolare 34440 Registro Generale 47912

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 31880/2011 del 12/09/2011

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 11/11/2011 - Registro Particolare 7899 Registro Generale 54861

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 101/2011 del 17/01/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6681 del 07/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. TRASCRIZIONE del 19/04/2012 - Registro Particolare 16610 Registro Generale 20192
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 41/2012 del 15/03/2012
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 847 del 13/02/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 6682 del 07/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

B. per l'immobile censito in catasto: Fabbricati, Foglio : 37 - Particella 321

1. TRASCRIZIONE del 20/06/2001 - Registro Particolare 16915 Registro Generale 22561
Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 17794/9816 del 05/06/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 29/04/2011 - Registro Particolare 3381 Registro Generale 23650
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1222/2011 del 08/04/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3263 del 22/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2823 del 20/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2825 del 20/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 6679 del 07/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. ISCRIZIONE del 16/08/2011 - Registro Particolare 6488 Registro Generale 43665
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 1622 del 19/07/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6680 del 07/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. TRASCRIZIONE del 30/09/2011 - Registro Particolare 34440 Registro Generale 47912
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 31880/2011 del 12/09/2011
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 11/11/2011 - Registro Particolare 7899 Registro Generale 54861
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 101/2011 del 17/01/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6681 del 07/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. TRASCRIZIONE del 19/04/2012 - Registro Particolare 16610 Registro Generale 20192

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 41/2012 del 15/03/2012

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 847 del 13/02/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 6682 del 07/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

C. per l'immobile censito in catasto: Terreni, Foglio : 37 - Particella 310 e 326

Non e' stato reperito nessun immobile a fronte dei dati della richiesta

c. provvedere alla identificazione catastale dell'immobile, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provvedere alla sua correzione o redazione;

Dall'esame degli atti, è possibile dire che non vi è errata indicazione degli identificativi catastali da parte del precedente né presenza di discrasie, e quindi, gli immobili oggetto di stima sono individuati con certezza.

Per quanto riguarda le planimetrie catastali di entrambi i beni (fabbricati Cat. Catastale D/8 e D/7), si può attestare la **conformità catastale** con lo stato di fatto. Le **lievi modifiche interne riscontrate** (relative alla distribuzione dei locali) non assumono rilevanza ai fini della determinazione della rendita catastale.

In allegato si riportano l'estratto del foglio di mappa e le **planimetrie catastali** relative agli immobili censiti in catasto fabbricati.

A. per l'immobile censito in catasto: Fabbricati, Foglio : 37 - Particella 319

Data presentazione: 02/07/1998

B. per l'immobile censito in catasto: Fabbricati, Foglio : 37 - Particella 321

Data presentazione: 29/05/1985

d. **acquisire o aggiornare il certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;**

Nel caso di trasferimento di diritti reali relativi a unità immobiliari urbane censite nel catasto edilizio urbano, non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).

Tuttavia, tale esenzione non si applica qualora il trasferimento riguardi terreni che costituiscono pertinenze di edifici censiti, se la superficie complessiva dell'area di pertinenza supera i 5.000 metri quadrati. In tal caso, il certificato di destinazione urbanistica è comunque obbligatorio (in conformità a quanto stabilito dall'articolo 30, comma 2, del DPR 380/2001).

Per tale motivo, è stata fatta richiesta dallo scrivente di rilascio del **C.D.U.**, oltre che per le particelle nn. **310 e 326** (rientranti nel compendio B, successivamente indicato anche come **Lotto 2**), per il solo bene censito in C.F. al fg. 37, **p.lla 319** (immobile A, successivamente indicato anche come **Lotto 1**) che si estende per m² 10394 (superficie catastale).

A scopo puramente informativo, sulla base delle verifiche effettuate finora è possibile affermare, salvo ulteriori accertamenti, che il terreno censito al foglio 37 particelle 319, 321, 310 e 326 ricade per grande parte in **Zona “Verde Rurale”** (art.25 delle N.A. del P.R.G.) Omogenea “E”, e la particella 319 in parte in “Vincolo Assoluto” (art. 26 delle N.A. del P.R.G.) **“Fascia di rispetto sede stradale Anas”**.

Si rimanda ai **certificati di destinazione urbanistica** allegati.

e. **accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia, indicando in quale epoca sono stati realizzati gli immobili, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, verificare l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valutando la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;**

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti inoltrate a mezzo pec e finalizzata all'analisi degli aspetti di regolarità edilizia degli immobili in esame, lo scrivente CTU ha potuto accertare quanto segue:

e.1)

A. per l'immobile censito in catasto: Fabbricati, Foglio : 37 - Particella 319
(regime di commerciabilità immobiliare "provvisoria" per pratica pendente)

(SI RIMANDA AD ALTRA RELAZIONE SEPARATA, non ancora depositata per mancanza allo stato attuale dei dati urbanistico-edilizi, ferma restando la validità delle premesse qui riportate per entrambi i beni.)

e.2)

B. per l'immobile censito in catasto: Fabbricati, Foglio : 37 - Particella 321 e 310,326
(regime di commerciabilità immobiliare "provvisoria" per pratica pendente)

la Ditta allora proprietaria (soggetto indicato al punto 2.2 dell'All. "Generalità Soggetti Coinvolti") ha inoltrato **domanda di sanatoria** (successivamente volturata al soggetto indicato al punto 2.1 dell'All. "Generalità Soggetti Coinvolti") del 30/09/86 prot. gen. 56358 per il rilascio di concessione edilizia in sanatoria (Mod. R n°0335493310 con all.ti n°3 Mod. D) ai sensi della **legge n. 47/85 e l.r. 37/85¹**, pratica per opere realizzate in **assenza della licenza edilizia o concessione** identificata al n° 16653 per il fabbricato di tipo industriale di 2400 m² circa di superficie, censito in catasto al foglio 37 particella 321, oltre altri immobili non interessati dalla presente relazione, **edificato** in proprio in data antecedente al 30/09/1978 (come dichiarato dalla Ditta nei documenti agli atti del Comune).

La costruzione oggetto di condono è stata realizzata in un'area che secondo le previsione di P.R.G. (sia attuali che al momento della realizzazione) risulta destinata a **verde agricolo (ZTO "E")**.

Essa si compone di un capannone industriale completamente prefabbricato e di corpi aggiunti al contorno del capannone in cemento armato ordinario, adibiti ad uffici, depositi, abitazione custode e locali per servizi vari che si sviluppano in 2 piani fuori terra.

La superficie catastale del lotto (inteso come intero compendio costituito dalle 3 particelle 321,310 e 326) è pari a 6.020 m²; mentre, la superficie coperta risulta circa 1600 m².

¹ Prima pratica di sanatoria presentata già ai sensi della l.r. 7/80 congiuntamente ad altri immobili non oggetto della presente relazione.

Dall'esame della documentazione ricevuta a seguito di istanza di accesso agli atti risulta che il rilascio della concessione in sanatoria relativa alla pratica di condono edilizio in oggetto non è ancora avvenuto (istruttoria interrotta) per incompleto versamento dell'oblazione e contributo per differenze tra dichiarato ed accertato dall'Ufficio, essendo la documentazione completa a meno del parere dell'ENAC per le limitazioni aeronautiche presenti sull'area (zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa).

Il futuro acquirente dovrà presentare istanza di voltura della domanda di sanatoria edilizia originariamente presentata ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, provvedendo alla integrazione della pratica in quanto carente del parere dell'ENAC e del saldo dell'oblazione per ricalcolo e del contributo di concessione.

Si precisa che la presente attività non costituisce una nuova domanda di sanatoria, essendo la stessa stata già tempestivamente presentata nei termini di legge. Tuttavia, in via meramente cautelativa e al solo fine di prevenire eventuali contestazioni interpretative in merito alla tempestiva presa in carico della posizione amministrativa da parte del nuovo proprietario, si suggerisce che l'istanza di voltura venga comunque presentata entro 120 giorni² dal decreto di trasferimento dell'immobile.

La documentazione da integrare potrà comprendere, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo:

- Istanza di voltura riferita alla domanda di condono ex L. 47/1985 (*pratica per opere realizzate in assenza della concessione edilizia identificata al n° 16653 del 28/02/1995 del 30/09/86 prot. gen. 56358*);
- Rilievo tecnico aggiornato dello stato di fatto, comprendente elaborati grafici (piante, prospetti, sezioni) redatti e firmati da tecnico abilitato;
- Documentazione fotografica dell'immobile e del contesto;
- Estratto di mappa catastale aggiornato e visura catastale storica e attuale;
- Titolo di proprietà (decreto di trasferimento) a comprova della legittimazione del richiedente;
- Relazione tecnica asseverata, redatta ai sensi delle disposizioni regionali applicabili, contenente, tra l'altro:
 - descrizione delle opere abusive;
 - verifica dei requisiti di condonabilità ai sensi della L. 47/85;

² Termine che il legislatore fornisce per presentare istanza di condono edilizio tardivo, entro certi limiti e condizioni, nel caso di aste giudiziarie.

- Attestazione degli oneri di concessione già versati e calcolo degli oneri ancora dovuti, secondo le tabelle fissate dal Comune (secondo quanto attestato nella nota prot. n. 33032 del 30.01.2013 – Comune di Catania - 7^Direzione, gli importi dovuti sono relativi sia all'incompleto versamento dell'oblazione che degli oneri concessori oltre interessi di legge);
- Eventuali ulteriori elaborati o dichiarazioni richiesti dal Comune ai fini dell'istruttoria ai sensi delle norme regionali.
- Parere Enac per le limitazioni aeronautiche presenti sull'area (zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa).

L'importo dell'**oblazione dovuta per l'abuso da sanare** è pari a **circa € 17.444,00 al netto di interessi legali** da novembre 2009 (rif. nota 375506 del 04.03.2009 – Comune di Catania - 7^Direzione, presente nel fascicolo esaminato in minuta, priva di numero di protocollo e recante l'annotazione manoscritta "inviata e notificata).

Infine, con riferimento al **contributo dovuto per il rilascio della concessione edilizia** (oneri di urbanizzazione maggiorati e costo di costruzione), risulta un importo a saldo pari a **circa € 103.905,00**.

A mero fine informativo, e senza alcuna valenza attestativa circa l'importo effettivamente dovuto — che potrà essere determinato unicamente dal Comune nell'ambito del procedimento amministrativo — si evidenzia che il debito, comprensivo degli interessi moratori calcolati al tasso legale dal marzo 2003, fornirebbe **indicativamente un debito complessivo (capitale più interessi) per oblazione e per oneri rispettivamente di circa €21.600, 00 e € 128.400,00** (in base ai tassi legali vigenti annualmente). Tale importo, che verrà detratto dalla stima riportata nei successivi paragrafi, è da considerarsi puramente orientativo.

Pertanto, gli importi attualmente indicati hanno carattere puramente indicativo e non analitico, in quanto elaborati in assenza di dati completi, e dovranno essere ricalcolati ai fini della corretta quantificazione anche degli interessi. Nella presente relazione gli importi sono riportati esclusivamente in misura forfettaria.

La determinazione puntuale delle somme sarà rimessa al tecnico incaricato della predisposizione della pratica di condono.

Le considerazioni sopra esposte saranno riprese nel successivo punto f), relativo alla stima economica dell'immobile.

f. determinare il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

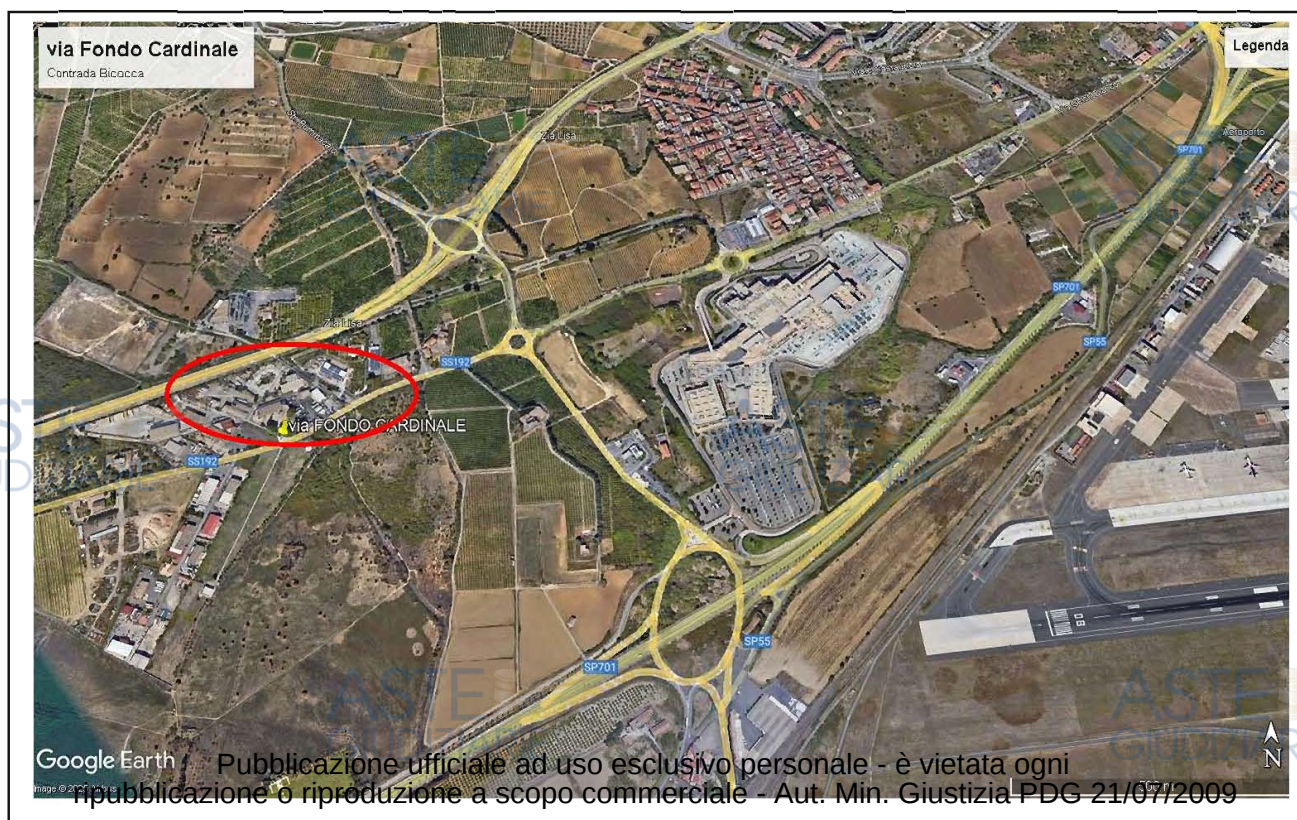
CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE:

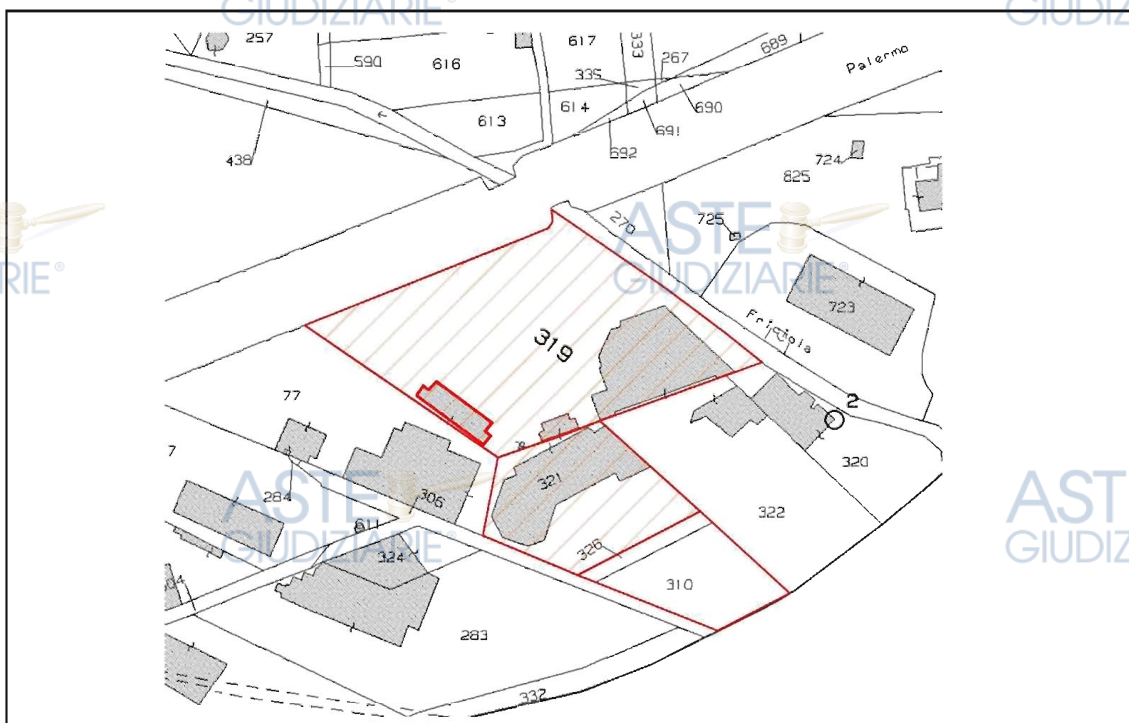
Gli immobili oggetto di stima, indicati in seguito anche Lotto 1) e Lotto 2), sono ubicati in **Contrada Fondo Cardinale**, ricadente nel territorio del Comune di Catania, in zona periferica sud-occidentale, in prossimità dell'aeroporto Fontanarossa di Catania.

L'area, in passato a destinazione agricola, è oggi caratterizzata da una prevalente destinazione **industriale, artigianale e logistica**, con la presenza di capannoni, depositi e attività di trasporto, bassa densità edilizia e presenza di ampi spazi a uso produttivo o di stoccaggio.

L'area risulta ben servita sotto il profilo infrastrutturale, infatti, nelle sue vicinanze si trovano diverse arterie stradali principali che collegano la zona con il resto della città e con l'autostrada CT-PA.

Entrambi i fabbricati in oggetto sono accessibili tramite una strada, la cui parte terminale - non rappresentata in mappa e che attraversa più particelle, comprese alcune di quelle in esame - ha carattere privato, e che si dirama dalla SS192 della Valle del Dittaino.





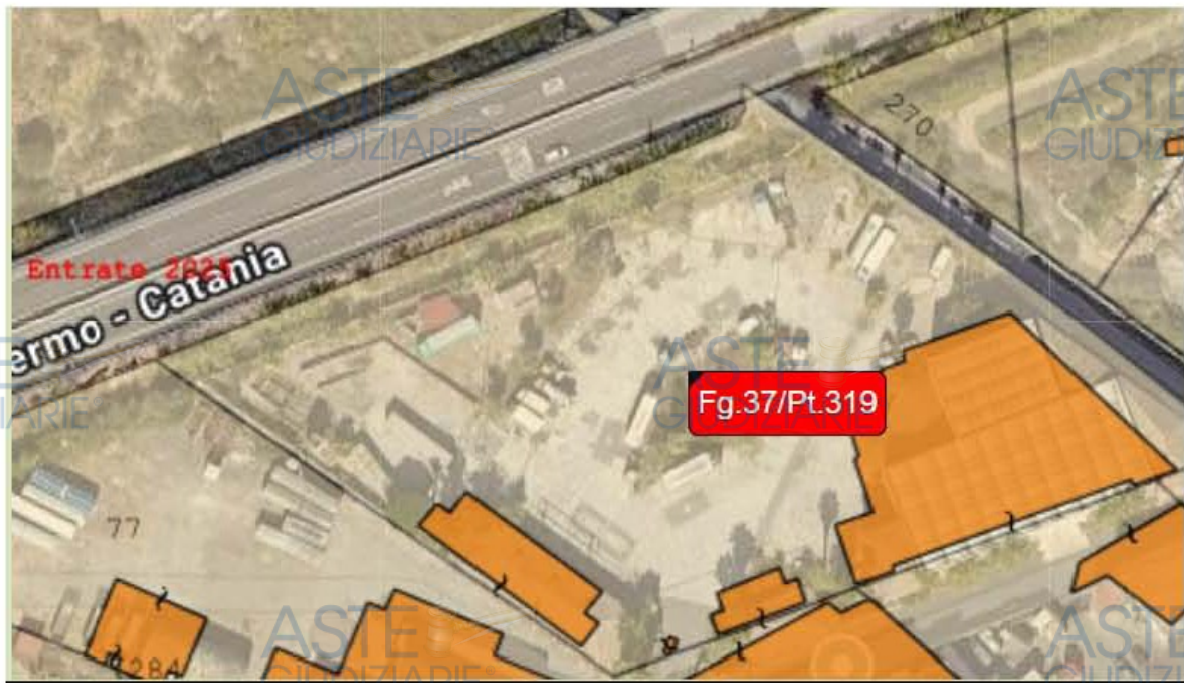
Stralcio foglio di mappa catastale.

A. Immobile censito in catasto: Fabbricati, Foglio : 37 - Particella 319

IMMOBILE A - Lotto Uno: L'unità immobiliare urbana in esame riguarda:

1. Capannone con ampio piazzale esterno e palazzina uffici, catastalmente classificato, in base a destinazione d'uso e caratteristiche fisiche e funzionali, come fabbricato costruito per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (Cat. Catastale D/8). Censito in catasto fabbricati del comune di Catania al **foglio 37, p.lla 319**.

CONFINI: nel suo insieme a Nord con l'autostrada Ct-Pa, a Est con tratto di stradella pubblica denominata "Vallone Ricciola", a Sud con stradella comune privata - non evidenziata in mappa e realizzata su particelle 320,322 e 321 - che si attesta alla suddetta strada pubblica "Vallone Ricciola", ad Ovest con particella 306.



A: Sovrapposizione immagine satellitare con mappa catastale – LOTTO UNO

(SI RIMANDA AD ALTRA RELAZIONE SEPARATA, non ancora depositata per mancanza allo stato attuale dei dati urbanistico-edilizi, ferma restando la validità delle premesse qui riportate per entrambi i beni.)

VALUTAZIONE COMMERCIALE DEI BENI (LOTTO 1):

A. Immobile censito in catasto: Fabbricati, Foglio : 37 - Particella 319

CESPITE Lotto Uno: L'unità immobiliare urbana in esame riguarda:

1. Capannone con ampio piazzale esterno e palazzina uffici, catastalmente classificato, in base a destinazione d'uso e caratteristiche fisiche e funzionali, come fabbricato costruito per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (**Cat. Catastale D/8**). Censito in catasto fabbricati del comune di Catania al **foglio 37, p.lla 319**.

(SI RIMANDA AD ALTRA RELAZIONE SEPARATA, non ancora depositata per mancanza allo stato attuale dei dati urbanistico-edilizi, ferma restando la validità delle premesse qui riportate per entrambi i beni.)

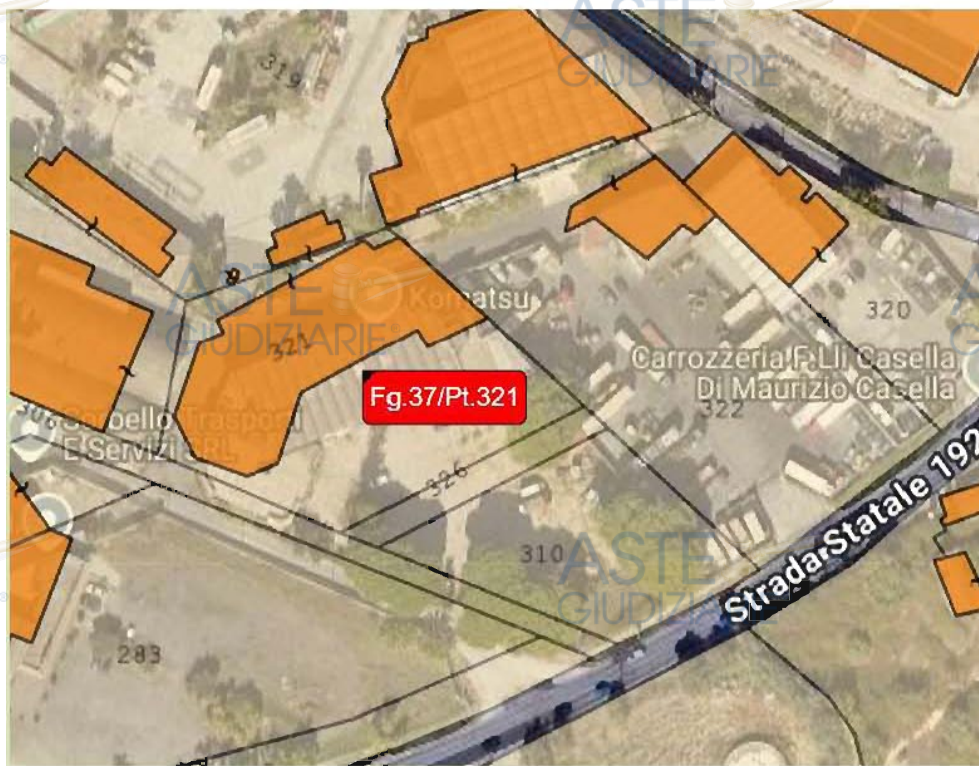
f.2)

B. Immobile censito in catasto: Fabbricati, Foglio : 37 - Particella 321 e 310,326

CESPITE Lotto Due: L'unità immobiliare urbana in esame riguarda:

2. Capannone con piazzale esterno (insistente sulle particelle 321, 310 e 326) e area uffici, catastalmente classificato, in base a destinazione d'uso e caratteristiche fisiche e funzionali, come fabbricato costruito per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (**Cat. Catastale D/7**). Censito in catasto fabbricati del comune di Catania al **foglio 37, p.lla 321**.

CONFINI: nel suo insieme a Nord con particella 319 e 306, a Est con particella 322, a Sud con SS.192 , ad Ovest con tratto di strada privata che ha inizio dalla SS. 192.



B: Sovrapposizione immagine satellitare con mappa catastale – LOTTO 2

L'immobile in esame è complessivamente costituito da:

- **Il fabbricato centrale**, rappresentato dal capannone industriale completamente prefabbricato, attualmente adibito ad officina e riparazione mezzi meccanici di cantiere, ha un'altezza di circa 6,50 m all'intradosso della trave e una superficie coperta di circa 950 m².

All'interno è installato un carroponte da 8 tonnellate, la cui struttura in acciaio poggia sulle mensole dei pilastri in cemento armato prefabbricato.

La copertura è costituita da lastre ondulate in ETERNIT, poggiate sulle travi prefabbricate a Y, che rappresentano un fattore negativo rilevante ai fini della stima, considerata l'età della costruzione e lo stato di manutenzione attuale. In diversi punti è possibile notare la presenza di infiltrazione di acqua piovana, in particolare in corrispondenza del contatto tra i vari corpi di fabbrica.

La pavimentazione è del tipo industriale in calcestruzzo in discrete condizioni manutentive.

Stato di conservazione e presenza impianti

L'impianto elettrico è per lo più realizzato fuori traccia e da esame solo visivo non a norma. Lo stesso dicasi per l'impianto idrico.

Lo stato di conservazione risulta complessivamente mediocre. Il sopralluogo ha evidenziato numerosi problemi ben visibili, dovuti a infiltrazioni provenienti dalla copertura in eternit e umidità, particolarmente accentuati, come si dirà, anche in molti soffitti e nelle pareti perimetrali dei corpi laterali.

- I corpi laterali, destinati ad ospitare deposito, uffici, direzione, locali servizi vari ed abitazione custode, articolati in un piano terra, un ammezzato e un primo piano, sono stati realizzati in opera in cemento armato ordinario e presentano la seguente superficie coperta:

con riferimento al corpo di destra (lato est) di circa 265 m² il piano terra e il primo, circa 40 m² l'ammezzato;

con riferimento al corpo di sinistra (lato ovest) una superficie di circa 385 m² il piano terra e il primo, circa 80 m² l'ammezzato (attualmente, un ampio soppalco in ferro amplia considerevolmente tale superficie; tuttavia non è stato possibile effettuare un rilievo accurato a causa della presenza di numerosi materiali che hanno reso difficoltose le misurazioni).

La copertura di entrambi i corpi di fabbrica è costituita da un terrazzo piano praticabile, accessibile tramite una serie di scale esterne in ferro. La superficie di calpestio è delimitata perimetralmente da muretti in cemento armato sormontati da ringhiere in ferro ed è impermeabilizzata mediante guaina bituminosa non protetta, attualmente in stato di degrado a causa dell'azione degli agenti atmosferici, presumibilmente in larga parte cristallizzata e distaccata dal supporto.

La superficie coperta complessiva del corpo principale e dei corpi aggiunti laterali è pari a circa 1.600,00 m², mentre la sua superficie utile è pari a circa 2.180 m².

La superficie catastale complessiva del lotto è pari a circa 6.020 m² di cui superficie scoperta pari a circa 4.400 m².



B: Superficie coperta – LOTTO 2

CORPO DI FABBRICA - DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE UTILE CIRCA MQ	COMMERCIALE ³ CIRCA MQ
CORPO PRINCIPALE - CAPANNONE	TERRA	900	950
CORPO LATO EST	TERRA	240	265
	AMMEZZATO	35	39
	PRIMO	240	265
	TOT		570
CORPO LATO OVEST	TERRA	350	385
	AMMEZZATO	70	78
	PRIMO	350	385
	TOT		850
	TOT	2.185	2.370

Stato di conservazione e presenza impianti

Lo stato di conservazione risulta complessivamente pessimo, principalmente a causa del **degrado della copertura piana a terrazzo calpestabile dei due corpi laterali**, che ha determinato diffuse infiltrazioni d'acqua e conseguenti danni agli elementi costruttivi sottostanti. Il tutto è ulteriormente aggravato dalla presenza di piccioni che accedono agli ambienti interni attraverso infissi danneggiati o finestre rotte, contribuendo al peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie e al degrado degli ambienti.

³ La **superficie commerciale** è calcolata come somma della superficie lorda e delle superfici accessorie, queste ultime considerate in misura ponderata secondo coefficienti estimativi.

L'immobile risulta allacciato alla rete idrica ed elettrica, tuttavia, sia l'impianto elettrico, per lo più realizzato sotto traccia, che l'impianto idrico da esame solo visivo appaiono non a norma.

L'area scoperta pertinenziale estesa per circa **4.400 m²**, corrispondente agli spazi compresi tra le particelle catastali nn. 321, 326 e 310, risulta interamente pavimentata con pavimentazione industriale in calcestruzzo, ad eccezione del perimetro, sistemato a verde con aiuole contenenti piante come pini mediterranei, palme e altre piante ornamentali di diversa età. Il perimetro è confinato da un muro in c.a. sormontato da una recinzione in ferro.

COSTO BONIFICA COPERTURA

Come già descritto, la copertura del capannone è realizzata con lastre ondulate in fibrocemento contenente amianto (ETERNIT), la cui presenza, in considerazione dello stato di conservazione, costituisce un elemento fortemente penalizzante ai fini estimativi. Per tali ragioni, si procede di seguito a una valutazione di massima del costo di bonifica della copertura in fibrocemento, il cui importo sarà successivamente detratto dal valore di stima dell'immobile.

I principali costi di bonifica sono riconducibili a:

- la predisposizione della documentazione amministrativa necessaria (comprensiva del progetto di smaltimento, del piano di lavoro e della relativa trasmissione all'ASP territorialmente competente); **importo forfettario stimato in € 2.500,00**;
- le operazioni di rimozione, trasporto e smaltimento del materiale contenente amianto in funzione della superficie interessata; **costo stimato in € 14,00/m² (stimati in circa € 15.400)**;
- i costi connessi all'allestimento e alla messa in sicurezza del cantiere, secondo le normative vigenti in materia di sicurezza e igiene del lavoro. Difficili da pre-determinare, si assume un **costo forfettario stimato in € 7.500,00**, tenuto conto della tipologia dell'intervento e dell'altezza del capannone.

Per un totale complessivo, quindi, di € 25.400,00.

Si precisa, infine che, l'immobile risulta attualmente occupato in virtù di un **contratto di locazione** stipulato dalla Curatela fallimentare che si risolverà automaticamente alla vendita.

VALUTAZIONE COMMERCIALE DEI BENI (LOTTO 2):

Stima con il metodo del costo

Si determina di seguito il valore di mercato più probabile delle unità immobiliari colpite dalla procedura, inteso come “giusto prezzo” che avrebbe l’immobile in una libera contrattazione di vendita.

Tale valore stimato sarà poi ridotto, come richiesto nel presente quesito, applicando una percentuale che tenga conto dell’assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Infine, verranno dedotti gli importi ritenuti necessari per la definizione della pendente pratica di condono edilizio, importi che sono stati comunque ricavati in via sommaria, come già specificato in precedenza.

Non è stato possibile reperire nella stessa zona del bene da valutare o vicine e per lo stesso segmento di mercato, valori di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato di 24 mesi per assenza di dati, per cui si è proceduto mediante il metodo di costo⁴, con stima separata del valore dell’area e del fabbricato.

Immobile censito in catasto: Fabbricati, Foglio : 37 - Particella 321 e 310,326

CESPITE Lotto Due: L’unità immobiliare urbana in esame riguarda:

2. Capannone con piazzale esterno (insistente sulle particelle 321, 310 e 326) e area uffici, catastalmente classificato, in base a destinazione d’uso e caratteristiche fisiche e funzionali, come fabbricato costruito per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (**Cat. Catastale D/7**). Censito in catasto fabbricati del comune di Catania al **foglio 37, p.lla 321**.

Descrizione sintetica del bene

Capannone industriale ad uso industriale - Superficie coperta: **950 m² circa**

Struttura principale in cemento armato prefabbricato, tamponature in cemento armato, altezza interna 6,50 m circa ad intradosso trave.

Superficie utile complessiva 2.180 m² circa

Superficie commerciale complessiva 2.370 m² circa

Superficie catastale complessiva del lotto è pari a circa **6.020 m²**

⁴ *Costo di riproduzione deprezzato* pari al costo di riproduzione a nuovo (ovvero il costo di costruzione a nuovo di un’opera esistente) diminuito del deprezzamento relativo al deperimento fisico e all’obsolescenza.

Area scoperta pertinenziale: **4.400 m²**.⁵

Determinazione del valore del suolo

- Valore unitario di mercato della zona (stima da indagini di mercato; si ricorda la destinazione dettata dalla ZTO "E"): € 25/m²
- Superficie totale del lotto: 6.020 m²

$$V_{\text{area}} = \text{Valore area} = 6.020 \text{ m}^2 \times € 25/\text{m}^2 = € 150.500$$

Determinazione del costo di ricostruzione a nuovo

- Costo medio di costruzione industriale prefabbricata: € 550,00/m²
- Superficie utile: 2.180 m²

$$\text{Costo a nuovo} = 2.180 \text{ m}^2 \times € 550 = € 1.199.000,00$$

- Costo medio opere esterne: € 30,00/m²
- Area scoperta pertinenziale: 4.400 m²

$$\text{Costo a nuovo} = 4.400 \text{ m}^2 \times € 30 = € 132.000,00$$

Deprezzamenti

- Vetustà (40 anni circa): 20%
- Obsolescenza funzionale: 7,5%
- Stato manutentivo e di conservazione: 7,5%

Deprezzamento totale: 35%

$$\text{Deprezzamento} = € 1.199.000,00 \times 35\% = € 419.650,00$$

$$V_{\text{fabbricato}} = \text{Valore fabbricato con opere esterne} = € 1.331.000,00 - € 419.650,00 = € 911.350,00$$

Valore di stima finale

$$V_{\text{stima}} = V_{\text{area}} + V_{\text{fabbricato}} = € 150.500,00 + € 911.350,00 = € 1.061.850,00$$

⁵ calcolata detraendo dalla superficie catastale la superficie coperta del capannone e dei corpi in aderenza.

Detrazioni

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la **riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto** nella misura del **15%** sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{stima}} = € 1.061.850,00$$

$$\text{Riduzione prezzo} = € 1.061.850,00 \times 0,15 = € 159.277,50;$$

Ottenendo, quindi :

$$V_{\text{stima}} - [\text{Rid. prezzo}] = € 1.061.850,00 - € 159.277,50 = € 902.572,50.$$

A questo valore vanno infine detratte:

- le somme (forfetariamente stimate) necessarie alla **definizione della pratica di condono** (spese tecniche, pagamento del residuo dell'oblazione e degli oneri concessori), che si fissano in:

- € 15.000,00 spese tecniche definizione condono;

- € 150.000,00 somma residua oblazione e oneri concessori compreso interessi (vd. punto e.2);

- il **costo di bonifica della copertura in Eternit**, pari a circa € 25.400,00

$$\text{Per cui: } V_{\text{stima ridotto}} = € 902.572,50 - € 165.000,00 - € 25.400,00 = € 712.172,50$$

Così, il valore di vendita arrotondato per difetto si fissa così pari a :

LOTTO 2

VALORE DI VENDITA = € 710.000,00

Al valore di vendita vanno poi aggiunte le spese di giustizia e di transazione (atto, imposte, IVA se dovuta, etc).

Allegare documentazione fotografica esterna e interna degli immobili.

Alla presente relazione tecnico-estimativa, si allega la documentazione fotografica esterna ed interna dei luoghi di causa eseguita in occasione dei sopralluoghi effettuati in data 28.03.2025 e 31.05.2025 (vd. All. 39-12_Lotto2_Doc-Fotografica)

Identificazione compendio pignorato:

Lotto Uno composto da:

Capannone industriale con ampio piazzale esterno e palazzina uffici, catastalmente classificato in **cat. Catastale D/8 al foglio 37, p.lla 319 del Catasto Fabbricati del comune di Catania, in regime di commerciabilità immobiliare "provvisoria" per pratica di condono edilizio pendente.**

(SI RIMANDA AD ALTRA RELAZIONE SEPARATA, non ancora depositata per mancanza allo stato attuale dei dati urbanistico-edilizi, ferma restando la validità delle premesse qui riportate per entrambi i beni.)

Lotto Due composto da:

Capannone industriale con uffici e piazzale esterno, catastalmente classificato in **cat. Catastale D/7 al foglio 37, particella 321 del Catasto Fabbricati del comune di Catania, in regime di commerciabilità immobiliare "provvisoria" per pratica di condono edilizio pendente;**

il piazzale esterno si estende inoltre su **particelle 310 e 326** del Catasto Terreni, stesso foglio.

Valore complessivo di vendita **€ 710.000,00** (diconsi euro settecentodiecimila) oltre spese di giustizia e di transazione.

Catania 19.12.2025

L'esperto nominato per la stima

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati:

- 1) Allegato Generalità dei Soggetti coinvolti;
- 2) Documentazione catastale acquisita: estratto di mappa, visure storiche per immobile e planimetrie catastali delle u.i.u.; ispezioni ipotecarie aggiornate;
- 3) Documentazione tecnico-amministrativa reperita; C.D.U (depositati separatamente);
- 4) Fotografie dei luoghi;
- 5) Nota spese e proposta di parcella richiesta dall'esperto nominato per la stima (depositate separatamente).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®