

**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 SECONDA: LOTTO 1 (P.LLA 319)

G.E.: DOTT. ALESSANDRO LAURINO

ESPERTO STIMATORE NOMINATO

ING. GIOVANNI PAOLO LIZIO

Sommario

PREMESSA	4
RISPOSTE AI QUESITI.....	5
<i>a</i>	5
<i>b</i>	6
<i>c</i>	10
<i>d</i>	11
<i>e</i>	11
<i>e.1)</i>	12
<i>e.2)</i>	15
<i>f</i>	15
CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE:	16
<i>f.1)</i>	18
VALUTAZIONE COMMERCIALE DEI BENI (LOTTO 1):	22
<i>f.2)</i>	25
Identificazione compendio pignorato:	25

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, 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.**
- 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	Proprietà per 1/1
B	CATANIA	CONTRADA CARDINALE n. 10 Piano AM - T - 1	CF	37	321		D/7	Proprietà 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.

NOTA: la presente perizia estimativa è circoscritta al solo immobile identificato catastalmente al foglio 37, particella 319, di seguito denominato LOTTO 1, essendo l'immobile identificato catastalmente al foglio 37, particelle 321 e 310-326, di seguito denominato LOTTO 2, già stato oggetto di autonoma perizia estimativa, depositata agli atti in data antecedente.

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	plla	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	agrumeto	€ 71,27- €22,72	Proprieta' per 1000/1000
					326		€ 16,04- €5,11	

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 ██████████ 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 Mantovanibenne 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:

**A. per l'immobile censito in catasto: Fabbricati, Foglio : 37 - Particella 319
(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 condono edilizio (successivamente volturata al soggetto indicato al punto 2.1 dell'All. "Generalità Soggetti Coinvolti") ai sensi della legge n. 724/94, pratica per opere realizzate in assenza della concessione edilizia identificata al n° 2516 del 28/02/1995, prot.n. 13050, per il fabbricato di tipo industriale di 1.250 m² circa di superficie, oltre corpi aggiunti, censito in catasto al foglio 37 particella 319¹.

Tuttavia, le prime ricerche effettuate hanno avuto esito negativo, poiché la documentazione presente presso gli archivi comunali risultava incompleta rendendo così impossibile i necessari approfondimenti. L'unica documentazione fornita riguardava gli elaborati grafici - anch'essi parziali - riportanti il rilievo delle opere realizzate abusivamente. Anche ad una seconda richiesta del sottoscritto veniva data la seguente risposta: *"La documentazione ricevuta è l'intera documentazione digitale disponibile agli atti di Direzione. Ulteriori ricerche sono state svolte presso gli archivi fisici, senza tuttavia ottenere documentazione aggiuntiva."*

Solo in occasione di una terza richiesta e dopo un ulteriore appuntamento con l'Ufficio competente è stato finalmente possibile, in data 05/12/2025, ottenere ulteriore documentazione.

Infatti, dall'esame del materiale ottenuto è emerso che la documentazione originaria era andata perduta a causa dell'incendio verificatosi nei locali del Servizio Condono Edilizio di via Sant'Agata del 01/11/1997 e che la stessa era stata successivamente ricostruita nel 2007, al fine di consentire il proseguimento dell'iter istruttorio, mediante deposito da parte dell'istante di copia conforme dell'intera documentazione a suo tempo allegata.

In particolare, dall'esame della documentazione acquisita agli atti — ed in specie della nota prot. n. 375506 del 29.11.2012 del Servizio Condono Edilizio e della successiva nota prot. n. 33032 del 30.01.2013 della 7ª Direzione del Comune di Catania — si è rilevato che la domanda di condono edilizio presentata in data 28.02.1995 (prot. n. 13050, pratica edilizia n. 2516) è stata oggetto di una prima istruttoria favorevole, con attestazione dell'integrale versamento dell'oblazione; permane, invece, una differenza economica con

¹ (particella derivata da variazione e soppressione di ulteriori particelle)

riferimento al costo di costruzione, come meglio specificato nel prosieguo della presente relazione, non risultando il procedimento amministrativo definito con formale provvedimento conclusivo.

La costruzione oggetto di condono è stata realizzata in un'area che secondo le previsioni di P.R.G. (sia attuali che al momento della realizzazione) risulta destinata a verde agricolo (ZTO "E") già interessata da insediamenti di tipo industriale.

Essa si compone di un capannone industriale completamente prefabbricato con ampio piazzale esterno, due corpi aggiunti in aderenza ed una palazzina uffici tutti realizzati in cemento armato ordinario, oltre che di alcune tettoie adibite un tempo a uffici o ricovero mezzi.

La superficie catastale complessiva del lotto è pari a circa 10.300 m² di cui superficie scoperta pari a circa 8.300 m².

Il futuro acquirente dovrà presentare istanza di voltura della domanda di condono edilizio originariamente presentata ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/1994 (secondo condono edilizio), in conformità alla normativa regionale vigente in materia, provvedendo anche alla integrazione di ulteriore documentazione eventualmente richiesta dall'Amministrazione.

Si precisa che la presente attività non costituisce una nuova domanda di condono, 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. 724/1994 (*pratica per opere realizzate in assenza della concessione edilizia identificata al n° 2516 del 28/02/1995*);
- Rilievo tecnico aggiornato dello stato di fatto, comprendente elaborati grafici (pianche, 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;

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

- 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. 724/94;
- Attestazione degli oneri di concessione già versati e calcolo degli oneri ancora dovuti, secondo le tabelle fissate dal Comune (nel già citato atto di compravendita in notar G. Reina rep. n. 16099 del 04/09/2000, reg. a Catania al n. 8834 del 22/09/2000, quale si legge testualmente: “...è stato effettuato il versamento dell'intera somma dovuta per oblazione...”; tale risultanza è concorde con quanto attestato nella nota prot. n. 33032 del 30.01.2013 – Comune di Catania - 7^Direzione, la quale evidenzia che gli unici importi dovuti sono relativi agli oneri concessori per una **somma residua di circa € 36.800 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).

Tale parere sarà sostituito da apposita **relazione asseverata** sottoscritta da tecnico abilitato, redatta sulla base della Tavola denominata “Attenuazione del vincolo”, parte integrante delle Mappe di vincolo dell'Aeroporto di Catania per il territorio del Comune di Catania.

La suddetta Tavola suddivide il territorio in quadranti, per ciascuno dei quali è indicata la quota massima di progetto in gronda ammissibile per le nuove costruzioni, ritenuta compatibile con la sicurezza delle operazioni aeree aeroportuali. Il tecnico dovrà asseverare la conformità dell'intervento ai vincoli di esercizio dell'Aeroporto di Catania.

- Infine, dalle ricerche svolte risulta, come si è detto, che il rilascio della concessione in sanatoria relativa alla pratica di condono edilizio in oggetto non è ancora avvenuto (istruttoria interrotta) per incompleto versamento degli oneri concessori per una somma residua di circa € 36.800 oltre interessi di legge (rif. nota prot. n. 33032 del 30.01.2013 – Comune di Catania - 7^Direzione).

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 gennaio 2013 ad oggi, risulta stimato in via approssimativa in circa € 49.070, di cui € 12.266 per sanzione³. 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.

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.

e.2)

B. per l'immobile 2, censito in catasto: Fabbricati, Foglio : 37 - Particella 321 e 310,326 (regime di commerciabilità immobiliare "provvisoria" per pratica pendente)

(SI RIMANDA AD ALTRA RELAZIONE SEPARATA, già depositata e avente ad oggetto PARTE PRIMA: LOTTO 2 (P.LLE 321-326-310).

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.

³ art. 50 (Sicilia-LR 71/78):

Il mancato o ritardato versamento del contributo per la concessione comporta: l'aumento di un terzo del contributo dovuto se il ritardo si protrae oltre il termine di 60 giorni.

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.

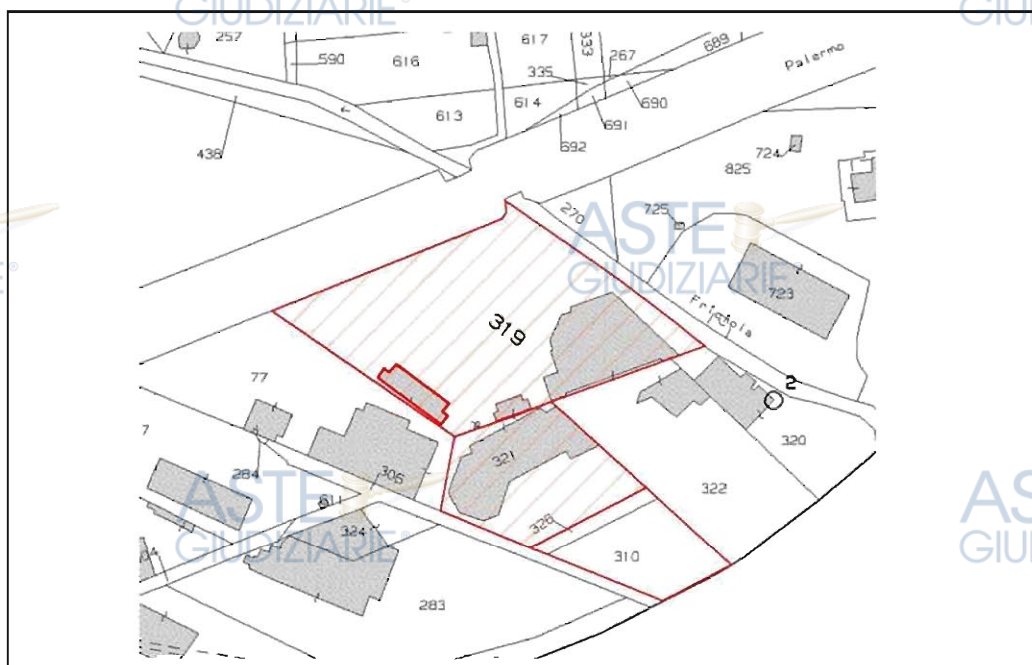
L'area risulta ben servita sotto il profilo infrastrutturale, infatti, nelle sue vicinanze si trovano diverse arterie stradali principali che collegano la zona con il resto della città e con l'autostrada CT-PA.

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.





Immagini satellitari Lotto 1 e Lotto 2



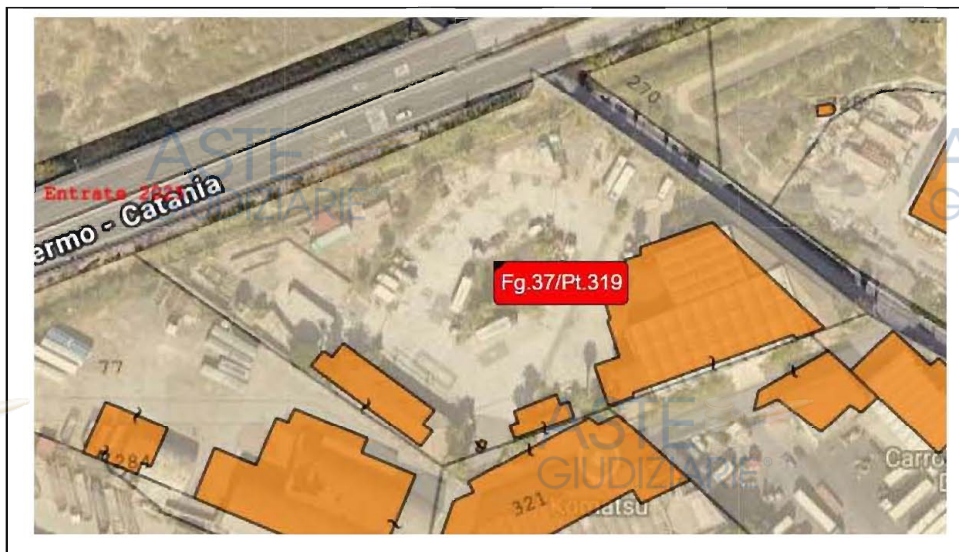
Stralcio foglio di mappa catastale.

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**.

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

L'immobile in esame è complessivamente costituito da:

- **Corpo principale destinato all'attività produttiva**, affacciato sul lato sud sulla strada privata di accesso, che risulta oggi locato.

È un edificio in cemento armato prefabbricato, a un solo livello, con altezza di circa 9,00 m e una **superficie coperta di circa 1.260 m²**.

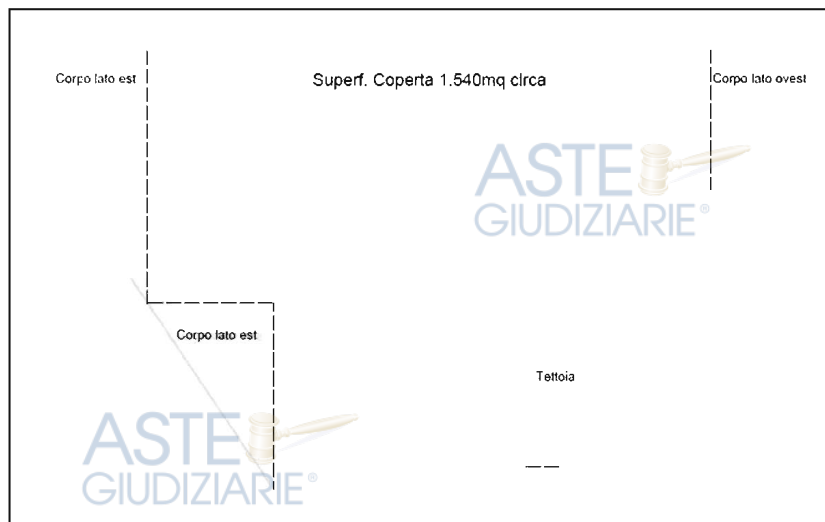
Sul **lato est** sono stati realizzati, in aderenza, **due corpi di fabbrica su tre livelli** in cemento armato ordinario, destinati a locali accessori e al piano secondo sottotetto.

L'intervento sviluppa una superficie complessiva di circa 160 m² per ciascun piano, per un totale di circa 440 m² di superficie commerciale⁴.

Sul lato ovest è presente invece un ulteriore corpo in cemento armato ordinario, anch'esso in aderenza ed articolato su tre piani, con superficie di circa 78 m² a piano, per un totale di circa 270 m² di superficie commerciale un tempo utilizzato presumibilmente come locale accessorio al piano terra, alloggio del custode al primo piano e archivio al secondo. Attualmente, tale area risulta non fruibile a causa di vari furti ed atti vandalici verificatisi nel tempo a seguito dei quali sono stati asportati tutte le finiture di pregio un tempo presenti (infissi, materiali componenti ed accessori degli impianti elettrici e idrico-sanitari, elementi in pietra ed altro ancora).

La superficie coperta complessiva del corpo principale è pari a circa 1.500,00 m², mentre la sua superficie utile è pari a circa 1.760 m². Il volume edilizio complessivo è pari a circa 13.500 m³.

Sul suo lato ovest è anche presente una ampia tettoia in aderenza, aperta su due lati ed estesa circa 120 m², adibita un tempo presumibilmente a spazio espositivo per mezzi di cantiere, con copertura in legno e coppi siciliani.



- Locale uffici commerciali ad una sola elevazione fuori terra con annessa guardiola, realizzato sempre sul lato sud del lotto; la superficie coperta è pari a circa

⁴ La superficie commerciale è calcolata come somma della superficie lorda e delle superfici accessorie, queste ultime considerate in misura ponderata secondo coefficienti estimativi.

105,00 m², mentre la superficie utile è pari a circa 92 m², per una altezza di circa 3,00 mt. Il volume edilizio complessivo è pari a circa 310 m³.

Anche tale area risulta allo stato attuale non fruibile a causa dei vari furti ed atti vandalici verificatesi nel tempo.

- Una parte dell'area è occupata da una tettoia adibita a ricovero mezzi posta sul confine ovest, realizzata con fondazioni in cemento armato, con struttura in elevazione e copertura in legno e coppi siciliani, tamponamento in mattoni faccia vista, per una superficie coperta di circa 350 m² per un'altezza di circa 3,50 mt, mentre la superficie utile è pari a circa 320 m².

La superficie catastale complessiva del lotto è pari a circa 10.300 m² di cui superficie scoperta pari a circa 8.300 m².

CORPO DI FABBRICA - DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE UTILE CIRCA MQ	SUPERFICIE COMMERCIALE CIRCA MQ
CORPO PRINCIPALE - CAPANNONE	TERRA	1.200	1.260
CORPI LATO EST	TERRA	160	176
	PRIMO	160	176
	SECONDO (SOTTOTETTO)		88
	TOT		440
CORPO LATO OVEST	TERRA	78	90
	PRIMO	78	90
	SECONDO	78	90
	TOT	1.754	270
UFFICI COMMERCIALI	TERRA	92	102
	TOT	1.846	2.070
TETTOIA IN ADERENZA	TERRA	120	120
TETTOIA LATO OVEST	TERRA	320	350

Si precisa, infine che, l'immobile risulta occupato in virtù di un contratto di locazione stipulato dalla Curatela fallimentare che si risolverà automaticamente alla vendita. Esso è attualmente adibito quale deposito e officina per mezzi meccanici.

Stato di conservazione e presenza impianti

Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile nel suo complesso può essere definito scadente, a causa di episodi di vandalismo e furto subiti nel tempo, antecedenti all'attuale locazione.

Dal sopralluogo effettuato in data 28/03/2025, è emerso chiaramente che sono stati completamente asportati quasi tutti gli infissi esterni (compresi telai e controtelai in ferro), i sanitari, la maggior parte delle porte interne e gli impianti.

Questa condizione risulta particolarmente evidente nella palazzina a tre elevazioni, attualmente priva delle principali finiture interne ed impiantistiche (sanitari, impianti elettrici ed idraulici, infissi, ecc.).

Diversamente, nel corpo di fabbrica principale – il capannone – alcuni infissi e impianti (comprese linee e corpi illuminanti) sono stati parzialmente reintegrati dall'attuale locatario, che ne ha la disponibilità in affitto.

Anche le aree esterne sono state, in maniera evidente, oggetto di furti che hanno interessato principalmente le linee elettriche e diversi elementi in pietra lavica, asportati dai camminamenti, dagli ornamenti murari, dai marciapiedi e dai gradini.

Un ulteriore elemento che contribuisce a definire come scadente lo stato manutentivo dell'immobile è rappresentato dalle infiltrazioni di acqua piovana riscontrate durante il sopralluogo, provenienti da più punti della copertura e dai lucernari del capannone.

Ed ancora, la copertura del corpo giuntato a base trapezoidale risulta danneggiata a seguito di un incendio verificatosi nel periodo estivo, in una data non precisata, che ha compromesso la struttura lignea sottostante, provocando il crollo di una porzione del tetto di circa 4 metri quadrati.

Infine, è stato rilevato in fase di sopralluogo che le pareti al piano primo, situate tra il capannone e uno dei due corpi di fabbrica in aderenza sul lato est, presentano alcune lesioni superficiali, che sembrano essere il risultato di un movimento differenziale tra i due edifici. Questo spostamento è verosimilmente dovuto al fatto che i due corpi sono indipendenti tra loro sia per quanto riguarda le fondazioni che le elevazioni. Le lesioni appaiono localizzate e non indicano un danno strutturale, ma necessitano comunque di una valutazione accurata.

In buono stato di conservazione risultano invece le parti strutturali dei vari corpi di fabbrica: il grande capannone è realizzato prevalentemente con elementi prefabbricati in cemento armato precompresso, mentre i corpi giuntati e la palazzina uffici sono costruiti in cemento armato ordinario gettato in opera.

Diversa è la situazione delle aree esterne, dove il cemento armato, in particolare quello dei muri di confine, risulta visibilmente ammalorato e in cattivo stato di conservazione.

Le principali superfici carrabili e pedonabili del piano terra sono realizzate con pavimentazioni industriali in calcestruzzo, che si presentano ancora in buone condizioni di conservazione.

VALUTAZIONE COMMERCIALE DEI BENI (LOTTO 1):

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 costo, con stima separata del valore dell’area e del fabbricato.

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

IMMOBILE 1 - 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.

Descrizione sintetica del bene

- Capannone industriale ad uso commerciale con corpi aggiunti in aderenza;

Struttura principale in cemento prefabbricato, tamponature in pannelli prefabbricati, altezza interna 9,0 m circa - Superficie coperta: 1.500 m² ;

Superficie utile complessiva 1.850 m² circa;

Superficie commerciale complessiva 2.070 m² circa;

Superficie catastale complessiva del lotto è pari a circa 10.300 m² ;

Superficie tettoia lato ovest 350 m² circa;

Area scoperta pertinenziale circa: 8.300 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: 10.300 m²

$$V_{\text{area}} = \text{Valore area} = 10.300 \text{ m}^2 \times € 25/\text{m}^2 = \underline{\underline{€ 257.500}}$$

Determinazione del costo di ricostruzione a nuovo

- Costo medio di costruzione industriale prefabbricata: € 550,00/m²
- Superficie utile: 1.850 m²

$$\text{Costo a nuovo} = 1.850 \text{ m}^2 \times € 550 = \underline{\underline{€ 1.017.500,00}}$$

- Costo medio opere esterne: € 35,00/m²
- Area scoperta pertinenziale: 8.300 m²

$$\text{Costo a nuovo} = 8.300 \text{ m}^2 \times € 35 = \underline{\underline{€ 290.500,00}}$$

- Costo medio di tettoie: € 150,00/m²
- Superficie utile: 350 m²

$$\text{Costo a nuovo} = 350 \text{ m}^2 \times € 150 = \underline{\underline{€ 52.500,00}}$$

Deprezzamenti

⁵ calcolata detraendo dalla superficie catastale la superficie coperta del corpo principale, comprendente il capannone e i corpi in aderenza, nonché la superficie delle tettoie e del corpo uffici.

- Vetustà (30 anni circa): 15%
- Obsolescenza funzionale: 5%
- Deprezzamento per atti vandalici: 15%

Deprezzamento totale: 35%

Deprezzamento = € 1.360.500,00 × 35% = € 476.175,00

$V_{\text{fabbricato}} = \text{Valore fabbricato con opere esterne} = € 1.360.500,00 - € 476.175,00 =$
€ 884.325

Valore di stima finale

$V_{\text{stima}} = V_{\text{area}} + V_{\text{fabbricato}} = € 257.500 + € 884.325 = € 1.141.825,00$

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.

$V_{\text{stima}} = € 1.141.825,00$

Riduzione prezzo = € 1.141.825,00 × 0,15 = € 171.273,75;

Ottenendo, quindi :

$V_{\text{stima}} - [\text{Rid. prezzo}] = € 1.141.825,00 - € 171.273,75 = € 970.551,25.$

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;
- € 49.070,00 somma residua oneri concessori compreso interessi (vd. precedente punto e.1);

Per cui: $V_{\text{stima ridotto}} = € 970.551,00 - € 64.070,00 = € 906.481,25$

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

LOTTO 1 VALORE DI VENDITA = € 905.000,00

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

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.

(SI RIMANDA AD ALTRA RELAZIONE SEPARATA, già depositata e avente ad oggetto PARTE PRIMA:

LOTTO 2 (P.LLE 321-326-310).

g. 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. _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.*

Valore complessivo di vendita **€ 905.000,00** (diconsi euro novecentocinquemila) oltre spese di giustizia e di transazione.

Lotto Due (vd. Relazione separata) composto da:

Capannone industriale con piazzale esterno e uffici, 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.

(SI RIMANDA AD ALTRA RELAZIONE SEPARATA, già depositata e avente ad oggetto PARTE PRIMA: LOTTO 2 (P.LLE 321-326-310).

Catania 04.02.2026

L'esperto nominato per la stima

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.
- 4) Fotografie dei luoghi;
- 5) Quotazione O.M.I., Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate;
- 6) Nota spese e proposta di parcella richiesta dall'esperto nominato per la stima (depositate separatamente).