

APPENDICE ALLA PERIZIA GIA' DEPOSITATA E DATATA 03/08/2023

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA RIGUARDANTE LA SOLA SEZIONE 2 ED IL LOTTO N. 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

G.E. Dott. Alessandro Laurino

Curatore: Avv. Bruno Lucia

Procedimento fallimentare n. 41/2018 Reg. Gen.

PREMESSA E CRONISTORIA

In relazione al certificato notarile aggiuntivo e di rettifica del precedente redatto dal Notaio Dott. Gaetano Galeardi datato 15/01/2024 in cui lo stesso in funzione della perizia dal sottoscritto redatta in data 03/08/2023 escludeva dalla proprietà del [REDACTED] la particella 143 del foglio 15 del Comune di Mascalucia perché non ricompresa nell'atto di provenienza in Notar Francesco Attaguile di Catania del 19/06/1989 rep. 17057 registrato in Catania il 10/07/1989 al n. 8150 trascritto il 12/07/1989 ai nn. 23867/18703, il sottoscritto di seguito riporta il nuovo contenuto della sezione 2 e del lotto n. 1 che sono da intendersi sostitutivi dei precedenti inglobati nella perizia datata 03/08/2023.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE 2

- ✓ *Lotto di terreno in Via Sottotenente Cantone censito al NCT foglio 15 particella 110 – qualità Ficoidia di classe 2° avente superficie totale di mq. 460,0- Reddito agrario di € 1,19 e reddito domenicale di € 1,54;*
- ✓ *Lotto di terreno in Via Sottotenente Cantone censito al NCT foglio 15 particella 111 – qualità Incolto produttivo di classe 2° avente superficie totale di mq. 560,0- Reddito agrario di € 0,09 e reddito domenicale di € 0,12;*
- ✓ *Lotto di terreno censito al NCT foglio 15 particella 142 – qualità Incolto produttivo di classe 2° avente superficie totale di mq. 479,0- Reddito agrario di € 0,07 e reddito domenicale di € 0,10;*
- ✓ *Lotto di terreno censito al NCT foglio 15 particella 143 – qualità Incolto produttivo di classe 2° avente superficie totale di mq. 479,0- Reddito agrario di € 0,07 e reddito domenicale di € 0,10;*
- ✓ *Lotto di terreno censito al NCT foglio 15 particella 396 – qualità Incolto produttivo di classe 2° avente superficie totale di mq. 105,0- Reddito agrario di € 0,02 e reddito domenicale di € 0,02;*
- ✓ *Lotto di terreno censito al NCT foglio 15 particella 599 – qualità Incolto produttivo di classe 2° avente superficie totale di mq. 140,0- Reddito agrario di € 0,02 e reddito domenicale di € 0,03*

1. Identificazione del bene**1.1. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo**

A seguito di sopralluogo, il CTU ha appurato che i lotti di terreno in oggetto sono ubicati nella zona residenziale e periferica (codice zona Agenzia delle Entrate D/2) del Comune di Mascalucia (CT). Essi costituiscono dei lotti di terreno adiacenti l'immobile descritto nella sezione 1 e contraddistinto con la particella 140 e risultano accessibili dalla via Pubblica attualmente dalla particella 140.

**Figura 13- Visualizzazione satellitare dei luoghi e nella fattispecie dei lotti di terreno**

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 terreni nella periferia del Comune di Mascalcucia e comunque in area residenziale ed urbanizzata. Essi sono accessibili attualmente sia da strada pubblica e sia dalla particella 140 facente parte della descrizione di cui alla sezione 1.

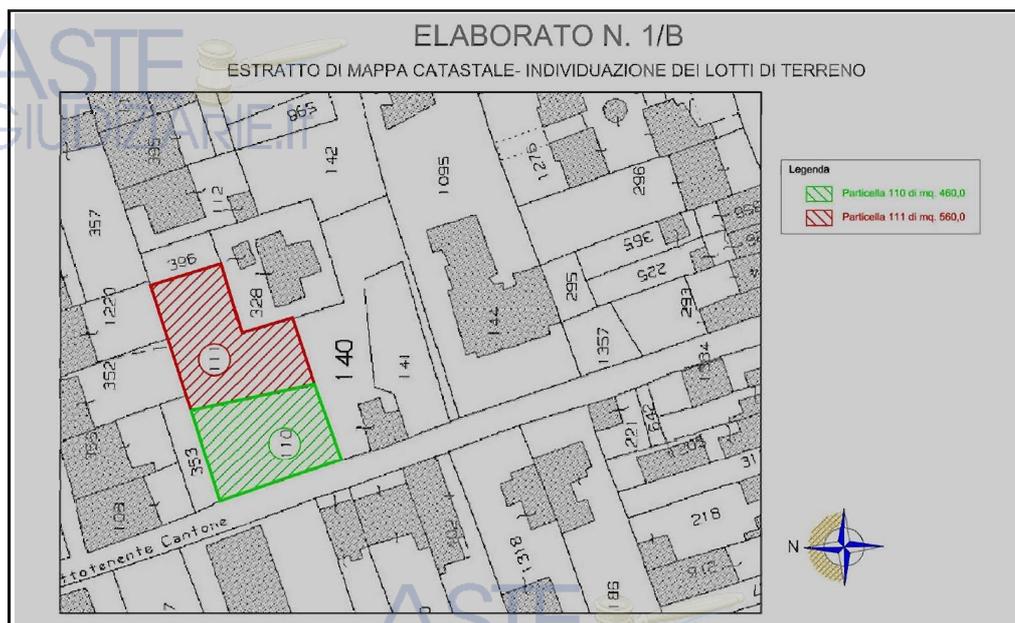


Figura 14- Visualizzazione satellitare dei lotti di terreno oggetto di perizia censiti al NCT foglio 15 particelle 110 e 111

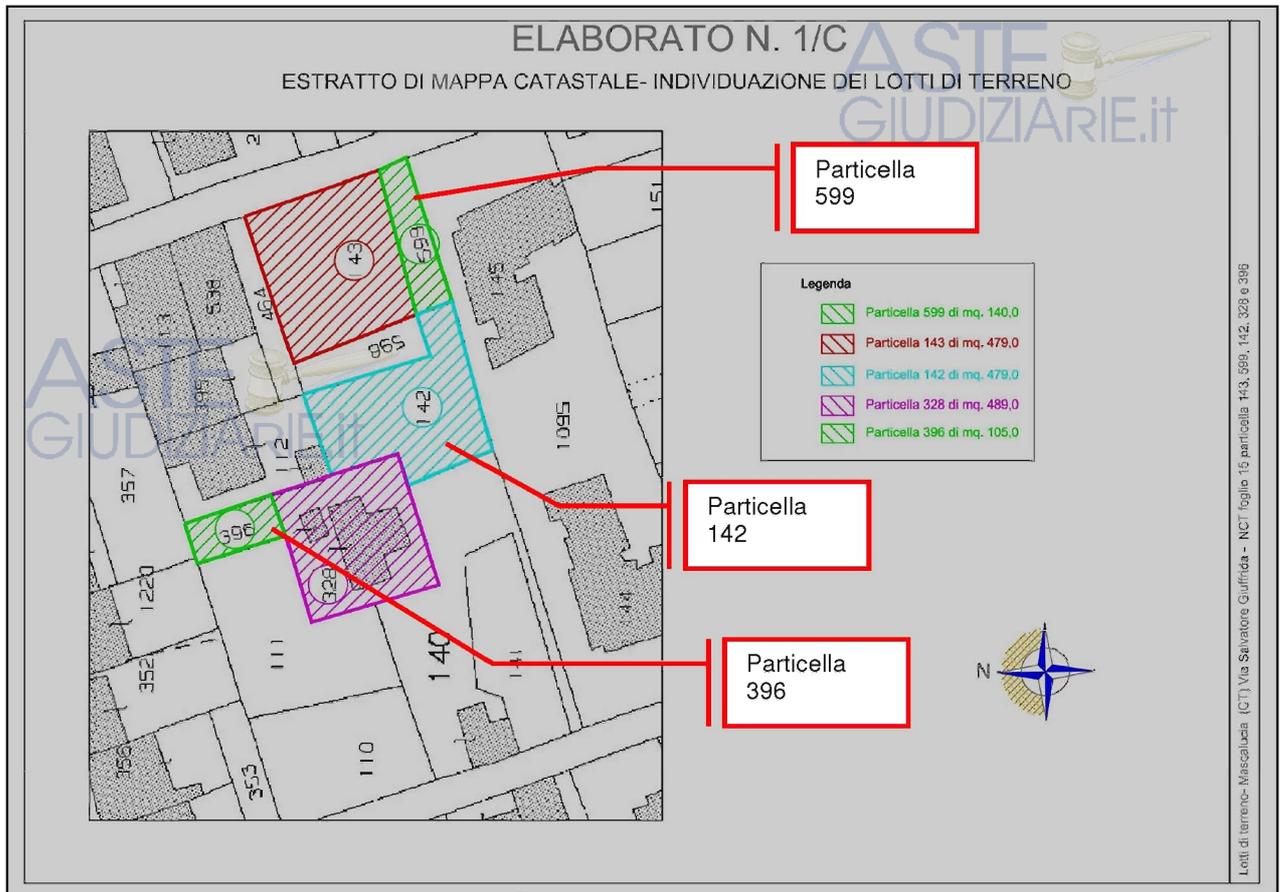


Figura 15- Visualizzazione satellitare dei luoghi e localizzazione dei terreni con indicazione della loro denominazione



Figura 16- Visualizzazione delle particelle

(vedere allegato 09- Individuazione dei lotti di terreno e loro localizzazione- elaborato progettuale n. 1/C e 1C BIS)



1.2. Verifica della proprietà del bene ed accertamento della provenienza.

- Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio dei registri immobiliari di Catania e dalla verifica diretta eseguita dal sottoscritto mediante ispezione presso l'archivio notarile di Catania, si evince che alla data del 23/03/2018 (data di trascrizione della sentenza del fallimento), registrato al registro particolare n. 11671/8804, i terreni in oggetto risultava di proprietà per 1/1, del signor [REDACTED] a seguito: [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]

Particelle 110-111-142-599

Atto di vendita datato 19/06/1989 trascritto il 12/07/1989 ai nn. 23867/18703 da potere di [REDACTED] [REDACTED] In tale atto la venditrice dichiarava di essere celibe.

Particella 396

- Atto di vendita datato 19/10/1987 trascritto il 27/10/1987 ai nn. 39101/30533 da potere di [REDACTED] Notaio Ercole Ponte di Catania.

2. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni

2.1. Accertamento delle formalità pregiudizievoli

Da ispezione del 14/07/2023 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 10. Accertamento sulle iscrizioni.....particelle 110-111-142-599-396-143) risulta che alla data di trascrizione della sentenza di fallimento (23/03/2018) a carico dell'unità immobiliare in oggetto risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Particella 110

agenzia entrate  **Ispezione Ipotecaria**

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 14/07/2023 Ora 10:42:22
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica per immobile Ispezione n. T86284 del 14/07/2023
Richiedente RCTGPP

Dati della richiesta
Immobile : Comune di MASCALUCIA (CT)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 15 - Particella 110
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1942 al 14/07/2023
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1942 al 14/07/2023

Situazione aggiornamento
Periodo informatizzato dal 01/10/1990 al 13/07/2023

Elenco immobili
Comune di MASCALUCIA (CT) Catasto Terreni
1. Sezione urbana - Foglio 0015 Particella 00110 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 24/11/1994 - Registro Particolare 27945 Registro Generale 38082
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. Repertorio 0 del 11/10/1994
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2682 del 11/07/1996 (CANCELLAZIONE)
 2. Annotazione n. 639 del 17/03/1998 (CANCELLAZIONE)
2. ISCRIZIONE del 04/12/2003 - Registro Particolare 8380 Registro Generale 49278
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 49424/2003 del 18/11/2003
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 07/04/2015 - Registro Particolare 1292 Registro Generale 11411
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 41559/2013 del 02/04/2015
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 602/73
Nota disponibile in formato elettronico

Figura 17- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Immobile riportato al NCEU foglio 15 particella 110

Si fa notare come non compare tra le trascrizioni il fallimento n.41/2018

Particella 111

ASTE GIUDIZIARIE.IT
Ispezione Ipotecaria

agenzia entrate

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 14/07/2023 Ora 10:44:06
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica per immobile
Richiedente RCTGPP

Ispezione n. T87679 del 14/07/2023

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MASCALUCIA (CT)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 15 - Particella 111

Periodo da ispezionare: dal 01/01/1942 al 14/07/2023
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1942 al 14/07/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/10/1990 al 13/07/2023

Elenco immobili

Comune di MASCALUCIA (CT) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0015 Particella 00111 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 24/11/1994 - Registro Particolare 27945 Registro Generale 38082
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. Repertorio 0 del 11/10/1994
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2682 del 11/07/1996 (CANCELLAZIONE)
2. Annotazione n. 639 del 17/03/1998 (CANCELLAZIONE)

2. ISCRIZIONE del 04/12/2003 - Registro Particolare 8380 Registro Generale 49278
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.IT. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 49424/2003 del 18/11/2003
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 07/04/2015 - Registro Particolare 1292 Registro Generale 11411
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 41559/2013 del 02/04/2015
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 602/73
Nota disponibile in formato elettronico

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Figura 18- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania -individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Immobile riportato al NCEU foglio 15 particella 111

Si fa notare come non compare tra le trascrizioni il fallimento n.41/2018

Particella 396

agenzia entrate  **Ispezione Ipotecaria**

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 14/07/2023 Ora 10:45:15
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica per immobile Ispezione n. T88504 del 14/07/2023
Richiedente RCTGPP

Dati della richiesta

Immobilabile : Comune di MASCALUCIA (CT)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 15 - Particella 396

Periodo da ispezionare: dal 01/01/1942 al 14/07/2023
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1942 al 14/07/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/10/1990 al 13/07/2023

Elenco immobili

Comune di MASCALUCIA (CT) Catasto Terreni

1.	Sezione urbana -	Foglio 0015	Particella 00396	Subalterno -
----	------------------	-------------	------------------	--------------

Elenco sintetico delle formalità

- ISCRIZIONE del 04/12/2003 - Registro Particolare 8380 Registro Generale 49278
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 49424/2003 del 18/11/2003
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 08/05/2007 - Registro Particolare 9443 Registro Generale 33712
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 103185/2006 del 04/07/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 07/04/2015 - Registro Particolare 1292 Registro Generale 11411
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 41559/2013 del 02/04/2015
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 602/73
Nota disponibile in formato elettronico

Figura 19- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Immobiliare riportato al NCEU foglio 15 particella 396

Si fa notare come non compare tra le trascrizioni il fallimento n.41/2018

Particella 142

ASTE GIUDIZIARIE.it

agenzia entrate 

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 14/07/2023 Ora 10:47:59
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica per immobile Ispezione n. T90502 del 14/07/2023
Richiedente RCTGPP

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MASCALUCIA (CT)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 15 - Particella 142

Periodo da ispezionare: dal 01/01/1942 al 14/07/2023

Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1942 al 14/07/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/10/1990 al 13/07/2023

Elenco immobili

Comune di MASCALUCIA (CT) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0015 Particella 00142 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 24/11/1994 – Registro Particolare 27945 Registro Generale 38082
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. Repertorio 0 del 11/10/1994
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2682 del 11/07/1996 (CANCELLAZIONE)
2. Annotazione n. 639 del 17/03/1998 (CANCELLAZIONE)

2. ISCRIZIONE del 04/12/2003 - Registro Particolare 8380 Registro Generale 49278
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 49424/2003 del 18/11/2003
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico

ASTE GIUDIZIARIE.it

Figura 20- Accertamento eseguito presso l’Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Immobile riportato al NCEU foglio 15 particella 142

Si fa notare come non compare tra le trascrizioni il fallimento n.41/2018**Particella 599**


agenzia entrate 

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 14/07/2023 Ora 10:49:56
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica per immobile
Richiedente RCTGPP

Ispezione n. T91916 del 14/07/2023

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MASCALUCIA (CT)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 15 - Particella 599

Periodo da ispezionare: dal 01/01/1942 al 14/07/2023

Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1942 al 14/07/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/10/1990 al 13/07/2023

Elenco immobili

Comune di MASCALUCIA (CT) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0015 Particella 00599 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 04/12/2003 - Registro Particolare 8380 Registro Generale 49278
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 49424/2003 del 18/11/2003
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 07/04/2015 - Registro Particolare 1292 Registro Generale 11411
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 41559/2013 del 02/04/2015
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 602/73
Nota disponibile in formato elettronico

Figura 22- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Immobile riportato al NCEU foglio 15 particella 599

Si fa notare come non compare tra le trascrizioni il fallimento n.41/2018***2.2. Elenco delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento***

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) gravanti sul bene in oggetto, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate (circondate dal

riquadro rettangolare in rosso) –

2.3. *Continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di registrazione del fallimento*

- Dalla documentazione agli atti, da quella estratta in copia e da indagine personale all'ufficio ipoteche dell'Agenzia delle Entrate di Catania, la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di registrazione del fallimento è verificata e precisamente:

Particelle 110-111-142-599

Atto di vendita datato 19/06/1989 trascritto il 12/07/1989 ai nn. 23867/18703 da potere di [REDACTED] In tale atto la venditrice dichiarava di essere celibe.

Particella 396

- Atto di vendita datato 19/10/1987 trascritto il 27/10/1987 ai nn. 39101/30533 da potere di [REDACTED] Notaio Ercole Ponte di Catania.

2. Indicazione dei dati catastali e delle superfici

• **DATI CATASTALI**

- ✓ *Lotto di terreno in Via Sottotenente Cantone censito al NCT foglio 15 particella 110 – qualità Ficoindia di classe 2° avente superficie totale di mq. 460,0- Reddito agrario di € 1,19 e reddito dominicale di € 1,54;*
- ✓ *Lotto di terreno in Via Sottotenente Cantone censito al NCT foglio 15 particella 111 – qualità Incolto produttivo di classe 2° avente superficie totale di mq. 560,0- Reddito agrario di € 0,09 e reddito dominicale di € 0,12;*
- ✓ *Lotto di terreno censito al NCT foglio 15 particella 142 – qualità Incolto produttivo di classe 2° avente superficie totale di mq. 479,0- Reddito agrario di € 0,07 e reddito dominicale di € 0,10;*
- ✓ *Lotto di terreno censito al NCT foglio 15 particella 396 – qualità Incolto produttivo di classe 2° avente superficie totale di mq. 105,0- Reddito agrario di € 0,02 e reddito dominicale di € 0,02;*
- ✓ *Lotto di terreno censito al NCT foglio 15 particella 599 – qualità Incolto produttivo di classe 2° avente superficie totale di mq. 140,0- Reddito agrario di € 0,02 e reddito dominicale di € 0,03*

(vedere allegato 11. Copia visure storiche catastali e mappa catastale – Comune di Mascalia)

• **SUPERFICIE E CARATTERISTICHE**

Lotti di terreno

✓ *NCT foglio 15 particella 110 – qualità Ficoindia di classe 2° avente superficie totale di mq. 460,0-
Reddito agrario di € 1,19 e reddito dominicale di € 1,54*

- **Qualità di coltura: Ficoindia**

Foglio 15 Particella 110 di **mq. 460,00**;

Confini:

- ✓ a nord con la particella 353 appartenente ad altra ditta proprietaria
- ✓ a sud con la particella 140 appartenente alla stessa ditta proprietaria
- ✓ ad est con la particella 111 appartenente alla stessa ditta proprietaria
- ✓ ad ovest con la via Sottotenente Cantone

✓ *Lotto di terreno in Via Sottotenente Cantone censito al NCT foglio 15 particella 111 – qualità Incolto
produttivo di classe 2° avente superficie totale di mq. 560,0- Reddito agrario di € 0,09 e reddito dominicale
di € 0,12*

- **Qualità di coltura: Incolto produttivo**

Foglio 15 Particella 111 di **mq. 560,00**;

Confini:

- ✓ a nord con la particella 352 e 1220 appartenenti ad altra ditta proprietaria
- ✓ a sud con la particella 140 appartenente alla stessa ditta proprietaria
- ✓ ad est con la particella 396 appartenente alla stessa ditta proprietaria
- ✓ ad ovest con la particella 110 appartenente alla stessa ditta proprietaria

✓ *Lotto di terreno censito al NCT foglio 15 particella 142 – qualità Incolto produttivo di classe 2° avente
superficie totale di mq. 479,0- Reddito agrario di € 0,07 e reddito dominicale di € 0,10*

Qualità di coltura: Incolto produttivo

Foglio 15 Particella 142 di **mq. 479,00**;

Confini:

- ✓ a nord con la particella 112 appartenenti ad altra ditta proprietaria
- ✓ a sud con la particella 1095 appartenente ad altra ditta proprietaria
- ✓ ad est in parte con la particella 599 appartenente alla stessa ditta proprietaria ed in parte con la particella 598 appartenente ad altra ditta proprietaria
- ✓ ad ovest con la particella 140 e 328 appartenente alla stessa ditta proprietaria

✓ *Lotto di terreno censito al NCT foglio 15 particella 396 – qualità Incolto produttivo di classe 2° avente superficie totale di mq. 105,0- Reddito agrario di € 0,02 e reddito domenicale di € 0,02*

Qualità di coltura: Incolto produttivo

Foglio 15 Particella 396 di **mq. 105,00;**

Confini:

- ✓ a nord con altre particelle catastali appartenenti ad altra ditta proprietaria
- ✓ a sud con la particella 328 appartenente alla stessa ditta proprietaria
- ✓ ad est con altra particella catastale appartenente ad altra ditta proprietaria
- ✓ ad ovest con la particella 111 appartenente alla stessa ditta proprietaria.

✓ *Lotto di terreno censito al NCT foglio 15 particella 599 – qualità Incolto produttivo di classe 2° avente superficie totale di mq. 140,0- Reddito agrario di € 0,02 e reddito domenicale di € 0,03*

Qualità di coltura: Incolto produttivo

Foglio 15 Particella 599 di **mq. 140,00;**

Confini:

- ✓ a nord con la particella 143 appartenente alla stessa ditta proprietaria
- ✓ a sud con altra particella catastale appartenente ad altra ditta proprietaria
- ✓ ad est con la Via Salvatore Giuffrida

- ✓ ad ovest con la particella 142 appartenente alla stessa ditta proprietaria.

Accertamento della conformità urbanistico – edilizia

Preventivamente al sopralluogo, il sottoscritto ha richiesto apposito certificato di destinazione urbanistica al Comune di Mascalucia con richiesta datata 17/04/2023 registrato al Comune di Mascalucia con prot. n. 0011898/2023 del 17/04/2023.

(vedere allegato 12. Copia della richiesta di certificato di destinazione urbanistica al Comune di Mascalucia)

In base allo strumento urbanistico vigente, il Comune di Mascalucia nella persona del responsabile del servizio e del tecnico istruttore del settore urbanistica, certificava che:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI MASCALUCIA
Codice Fiscale 80001190877
AREA URBANISTICA
Piazza Leonardo da Vinci - 95030 Mascalucia



Prot. n. _____ del _____

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA

Vista la richiesta avanzata dall'Ing. Raciti Giuseppe, nella qualità di CTU nominato dalla procedura esecutiva di Fallimento n. 41/2018, pervenuta al protocollo di questo Comune in data 17/04/2023 prot. n. 11898, tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. di Mascalucia per l'area individuata catastalmente al **foglio n. 15 particelle nn. 140-328-142-599-143-396-110-111;**
Visto il D.A. n. 51/DRU del 10/04/2000 con il quale è stato approvato e reso esecutivo il P.R.G. con annessi Regolamento Edilizio Comunale, le Norme d'Attuazione e le Prescrizioni Esecutive;
Visto l'art. 30 D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001;
Visti gli atti d'Ufficio,

CERTIFICA

che per effetto del D.A. n° 51/dru del 10/04/2000 di approvazione del P.R.G. con annessi Regolamento Edilizio Comunale, le Norme d'Attuazione e le Prescrizioni Esecutive l'area in oggetto viene classificata per come segue:

Part.ile nn. 142 per la maggior parte e part.ile n. 143 - 599, per intero, ricadono in Zona "F2" VERDE PUBBLICO -ATTREZZATO- Art. 24-N.T.A del vigente P.R.G. come di seguito riportato:
 E' la parte di territorio destinata alla realizzazione del verde pubblico di quartiere, del verde di rispetto, del verde attrezzato per lo sport ed il gioco, e quelle da alberare per il loro rimboschimento, dove la realizzazione è demandata all'Amministrazione Comunale, o convenzionata a soggetti privati.
 In questa zona è vietata qualsiasi nuova costruzione ad eccezione delle attrezzature per lo sport e di quelle dirette alla fruizione del verde, quali panchine, chioschi con strutture amovibili, muretti di recinzione. E' consentito il restauro conservativo e la ristrutturazione, senza aumento di volume, dei manufatti edilizi esistenti per utilizzarli quali attrezzature pubbliche a servizio del verde.
 Nella sistemazione delle aree a verde vanno usati materiali tradizionali. In particolare i percorsi pedonali debbono essere realizzati in terra battuta e/o in basolato o selciato lavico ed i muri (paraterra, di sostegno, di recinzione, etc) con paramento in pietra lavica. In generale, nelle singole aree a verde, la superficie coperta e/o pavimentata non può superare il 10% (dieci per cento) dell'area stessa.
 Con apposita simbologia sono indicate le aree idonee alla protezione civile.
 Esse devono avere punti di erogazione dell'acqua e dell'energia elettrica, nonché di scarico per le fognature.
 In caso di calamità potranno essere utilizzate come aree di sgombero e per l'installazione di tende e prefabbricati.
 In condizioni di normalità potranno accogliere le strutture temporanee delle fiere, degli spettacoli, dei circhi e luna parks viaggianti.
 Nelle aree di verde attrezzato e per la protezione civile è inoltre consentita la costruzione di edifici ed attrezzature atti a garantire le attività sportive, ricreative e del tempo libero, con le seguenti caratteristiche:

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

Figura 23- Visualizzazione del certificato di destinazione urbanistica dei lotti di terreno sopra descritti - Pagina 1

In deroga all'altezza sopra stabilita nelle aree non destinate alla protezione civile è consentito realizzare la copertura di impianti sportivi pubblici fino al limite massimo di m. 12,00.

Nelle aree da sottoporre a rimboschimento vanno messe a dimora alberature ed essenze di specie idonea in relazione alle caratteristiche del terreno e del clima. In queste aree sono consentiti soltanto gli interventi volti alla salvaguardia idrogeologica del terreno ed alla realizzazione di percorsi pedonali.

Part.lla n. 140-111-328-396 per intero e part.lla nn. 110 -142 in minima parte ricadono in ZONA "B2" DI COMPLETAMENTO CON EDILIZIA INTENSIVA – ART. 14 -N.T.A. del vigente P.R.G.:

In questa zona il P.R.G. si attua con interventi edilizi diretti, previa concessione e/o autorizzazione edilizia (fatto salvo l'obbligo di dotarsi di preventivo piano di lottizzazione per le aree sprovviste delle opere di urbanizzazione primaria), con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) gli edifici debbono essere del tipo isolato, fatto salvo il diritto alla costruzione in aderenza ad edifici preesistenti;
- b) la superficie coperta degli edifici non può superare il 30% della superficie fondiaria;
- c) l'altezza massima degli edifici non può superare m.10,50 per n° 3 piani fuori terra;
- d) l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare mc./mq. 3,00;
- e) le distanze tra i fabbricati, sia che insistano sullo stesso lotto che su lotti di proprietà diversa, non possono essere inferiori a mt.10,00, anche per pareti non finestrate;
- f) le eventuali distanze dei fabbricati dai confini del lotto non possono essere inferiore a m.5,00;
- g) le distanze dei fabbricati dagli allineamenti stradali non possono essere inferiori a m.5,00, salvo le maggiori distanze fissate nel D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni;
- h) gli eventuali piani interrati e seminterrati debbono distanziarsi dai confini almeno m.5,00;
- i) la superficie dei piani completamente interrati non può superare la superficie dell'edificio soprastante aumentata del 30%;
- l) la superficie dei piani seminterrati non può superare la superficie dell'edificio soprastante;
- m) almeno il 60% dell'area scoperta deve essere sistemata a giardino.

Attività e destinazioni d'uso ammesse: residenza; attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi in genere, studi ed uffici professionali; attività artigianali a servizio della residenza, purché non rumorose o nocive o non contrastino con l'utilizzazione residenziale della zona, istituzioni religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, a carattere pubblico e privato; locali per le attività ricreative e lo spettacolo; alberghi, pensioni e simili, banche.

Attività e destinazioni d'uso vietate: attività zootecniche e macelli; attività industriali; attività artigianali inquinanti, rumorose o incompatibili con la residenza.

Ai fini edificabili dell'area sono fatti salvi eventuali progressi impegni di volumetria di cui si dovrà tenere conto nella progettazione eventuale futura.

Part.lla n. 110 per la maggior parte ricade in Zona destinata a Parcheggio le cui norme di attuazione sono dettate dall'ART. 22 del N.T.A. –ZONA "F1"ATTREZZATURE PUBBLICHE " sottoriportato: Vengono classificate "Zona F1" le parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di edifici pubblici, da parte degli Enti pubblici istituzionalmente competenti o di soggetti privati a mezzo di apposite convenzioni con l'Ente pubblico.

Negli elaborati grafici di P.R.G. sono individuati con apposita simbologia le specifiche destinazioni delle singole aree.

In questa zona sono consentiti interventi edilizi diretti, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare mc./mq. 2,00;
- b) l'altezza massima degli edifici non può superare m.10,50;
- c) la distanza tra fabbricati e dai confini non può essere inferiore a m.10,00;
- d) la distanza degli edifici dai cigli stradali non può essere inferiore a m.10,00 salvo le distanze fissate nel D.P.R. 16/12/1992 n.495 e successive modifiche ed integrazioni;

All'interno dell'area sono presenti dei fabbricati la cui regolarità dovrà essere documentata dalla ditta proprietaria.

Una minima parte dell'area ricade in sede e/o previsione stradale di P.R.G

Figura 24- Visualizzazione del certificato di destinazione urbanistica dei lotti di terreno sopra descritti – Pagina 2

Si certifica, inoltre, che il territorio comunale è sottoposto:

- Vincolo paesaggistico ai sensi della legge 1047/39 per il quale dovrà essere acquisito il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. ;
- Vincolo sismico ai sensi della legge 64/74 per il quale per le opere strutturali dovrà essere acquisita l'autorizzazione del Genio Civile di Catania.

Restano salvi ulteriori provvedimenti adottati da altri Enti preposti alla tutela di vincoli specifici gravanti sul territorio.

Il presente certificato conserva validità fino a quando non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Ai sensi dell'articolo 40 comma 02 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. "Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi".

Si rilascia il presente certificato in carta libera per uso esclusivo nella procedura esecutiva Fallimentare n. 41/2018.



ZONA B2



ZONA F2



ZONA F2



VERDE ATTIRIZZATO



RIMBOSCHIMENTO

Stralcio TAV. n. 10 del vigente P.R.G. (non in scala)

Il Vice Resp. Area Urbanistica
Dott. Ing. R. Barzellona

Il Resp.le Proc.to Servizio P.R.G.
Dott.ssa A. Di Marco

Il Resp.le Area Urbanistica
Dott. L. Gandolfo

Figura 25- Visualizzazione del certificato di destinazione urbanistica dei lotti di terreno sopra descritti – Pagina 3

Quindi si legge perfettamente come tali lotti di terreno risultano ricadere:

- Particella 142 per la maggiore estensione e particella 599 per l'intera superficie in zona F2 di Verde pubblico- attrezzato;
- Particelle 140-111-396 per l'intera estensione e le particelle 110- 142 per la minima parte rimanente in zona B/2 di completamento con edilizia intensiva;
- Particella 110 per la parte rimanente in zona destinata a parcheggio

(vedere allegato 13. Copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mascalucia)

VALORE DI STIMA

La valutazione dei cespiti, essendo che trattasi di lotti di terreno nella periferia residenziale del Comune di Mascalucia, è stata effettuata tenendo conto dei valori di mercato di terreni considerati comparabili a quelli oggetto di valutazione. Dovendo operare su terreni aventi differente destinazione urbanistica e prevedendo la vendita di tutti in unico lotto, si è considerata una media ponderata dei valori medi di mercato della zona per terreni simile a quelli oggetto di perizia.

Tenendo conto della conformazione dei lotti, della localizzazione nel contesto della viabilità servente, si sono considerate i seguenti valori e precisamente:

Valori terreni edificabili = €/mq 70,00

Valori terreni non edificabili = €/mq 18,00

Alla luce di quanto sopra si determina:

Valore complessivo dei lotti di terreno = [€/mq 70,00 x (30% x sup. particella 110 + 30% x sup. particella 142 + sup. particella 111 + sup. particella 396)] + [€/mq 18,00 x (70% x sup. particella 110 + 70% x sup. particella 142 + sup. particella 599)] = €/mq 70,00 x (mq. 138,0 + mq. 143,70 + mq. 560,0 + 105,0) + €/mq 18,00 x (mq. 322,0 + mq. 335,30 + mq. 140,0) = € 70,00 x 946,70 + €/mq 18,00 x 797,30 = € 66.269,00 + € 14.351,40 = € 80.620,40

Il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritti è attualmente pari a 80.620,40 €. Si dovrà tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene

venduto stimando tale riduzione in una percentuale pari al 20% del valore stimato. Pertanto il **valore attuale dei cespiti di cui alla sezione 2, nel suo complesso è pari ad € 64.496,32 che si arrotonda ad € 64.500,00**

Tale valore tiene conto che il bene è oggetto di asta giudiziaria.

Note da parte del CTU

Si fa presente solo per completezza che, ai sensi del comma 6 dell'art. 40 della Legge 47/85, per gli immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge. Stante il richiamo dell'intera normativa della legge 47/85 nell'ultima legge in materia di condono (326/03), il termine è da ritenersi prorogato all'entrata in vigore di quest'ultima, cioè al 2 Ottobre 2003.

Modalità di vendita

Tenendo conto della tipologia, della consistenza delle unità immobiliari, delle loro caratteristiche, della loro relazione funzionale, oggetto della procedura fallimentare, nonché della loro ubicazione, si ritiene necessario vendere in **DUE LOTTI** così composti:

LOTTO 1:

SEZIONE 1

Immobilare unifamiliare in Via Sottotenente Cantone n. 16 censito al NCEU foglio 15 particella 140 – Categoria Catastale A/3- classe 2°- consistenza 5,5 vani avente superficie catastale totale di mq. 65,0 e superficie totale escluso le aree scoperte di mq. 65,0- Rendita € 124,98- piano terra

VALORE DI STIMA € 20.400,00

SEZIONE 2

- ✓ *Lotto di terreno in Via Sottotenente Cantone censito al NCT foglio 15 particella 110 – qualità Ficoindia di classe 2° avente superficie totale di mq. 460,0- Reddito agrario di € 1,19 e reddito domenicale di € 1,54;*
- ✓ *Lotto di terreno in Via Sottotenente Cantone censito al NCT foglio 15 particella 111 – qualità Incolto produttivo di classe 2° avente superficie totale di mq. 560,0- Reddito agrario di € 0,09 e reddito domenicale di € 0,12;*
- ✓ *Lotto di terreno censito al NCT foglio 15 particella 142 – qualità Incolto produttivo di classe 2° avente superficie totale di mq. 479,0- Reddito agrario di € 0,07 e reddito domenicale di € 0,10;*
- ✓ *Lotto di terreno censito al NCT foglio 15 particella 396 – qualità Incolto produttivo di classe 2° avente superficie totale di mq. 105,0- Reddito agrario di € 0,02 e reddito domenicale di € 0,02;*
- ✓ *Lotto di terreno censito al NCT foglio 15 particella 599 – qualità Incolto produttivo di classe 2° avente superficie totale di mq. 140,0- Reddito agrario di € 0,02 e reddito domenicale di € 0,03*

VALORE DI STIMA € 64.500,00

SEZIONE 3

Ente Urbano censito al NCT foglio 15 particella 328 della superficie totale catastale di mq. 489,0 con fabbricati annessi non catastati

VALORE DI STIMA € 31.400,00

Totale Lotto 1 € 116.300,00

** * * ***** * * **

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Certo di aver espletato al meglio il mandato conferitogli e rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento, il sottoscritto C.T.U. rassegna la

presente perizia tecnica, cogliendo l'occasione per ringraziarLa della fiducia accordatagli e porgendoLe cordiali saluti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valverde, li 01/02/2024
ASTE
GIUDIZIARIE.it

In Fede

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it