

TRIBUNALE DI CATANIA
IV° SEZIONE CIVILE
GIUDICE DOTT. ALESSANDRO LAURINO
CURATORE AVV. BRUNO LUCIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PERIZIA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto:

Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura fallimentare n. 41/2018 r.g

Valverde, li 03/08/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA E CRONISTORIA.....	5
MANDATO.....	5
BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	8
SEZIONE 1.....	9
IMMOBILE 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.....	
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	9
2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI.....	17
3. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA	18
4. VERIFICA DELL'OCCUPAZIONE DEL BENE	18
5. ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.....	19
STIMA ECONOMICA DELL'IMMOBILE.....	21
SEZIONE 2.....	26
✓ 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;.....	26
✓ 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;.....	26
✓ 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;.....	26
✓ 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;.....	26
✓ 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;.....	26
✓ 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.....	26
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	27
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	27
2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI.....	30
2. <u>INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI E DELLE SUPERFICI</u>	36
✓ 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;.....	36

✓ LOTTO DI TERRENO IN VIA SOTTOTENENTE CANTONE CENSITO AL NCT FOGLIO 15 PARTICELLA III - QUALITÀ INCOLTO PRODUTTIVO DI CLASSE 2° AVENTE SUPERFICIE TOTALE DI MQ. 560,0- REDDITO AGRARIO DI € 0,09 E REDDITO DOMENICALE DI € 0,12;.....	36
✓ 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;.....	36
✓ 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;.....	36
✓ 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;.....	36
✓ 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.....	36
✓ 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.....	37
✓ LOTTO DI TERRENO IN VIA SOTTOTENENTE CANTONE CENSITO AL NCT FOGLIO 15 PARTICELLA III - QUALITÀ INCOLTO PRODUTTIVO DI CLASSE 2° AVENTE SUPERFICIE TOTALE DI MQ. 560,0- REDDITO AGRARIO DI € 0,09 E REDDITO DOMENICALE DI € 0,12.....	37
✓ 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.....	38
✓ 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.....	38
✓ 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.....	38
✓ 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.....	39
ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA.....	39
VALORE DI STIMA.....	43
SEZIONE 3.....	44
ENTE URBANO CENSITO AL NCT FOGLIO 15 PARTICELLA 328 DELLA SUPERFICIE TOTALE CATASTALE DI MQ. 489,0 CON FABBRICATI ANNESSI NON CATASTATI.....	44
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	44
2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI.....	50
3. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA.....	52

4. VERIFICA DELL'OCCUPAZIONE DEL BENE	52
5. ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	52
STIMA ECONOMICA DELL'IMMOBILE	55
SEZIONE 4.....	61
<i>UFFICIO IN CATANIA (CT) PIAZZA NETTUNO 4 POSTO AL PIANO PRIMO DI UN EDIFICIO A PIÙ ELEVAZIONI FUORI TERRA, CENSITO AL NCEU DEL COMUNE DI CATANIA FOGLIO 09 PARTICELLA 1061 SUB. 36 - CATEGORIA A/10- CLASSE 3°- CONSISTENZA 5 VANI- SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ. 104,0 E SUPERFICIE TOTALE ESCLUSO LE AREE SCOPERTE MQ. 104,0- PIAZZA NETTUNO 4- PIANO PRIMO- RENDITA € 2.608,11.....</i>	
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	61
2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI	68
3. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA	69
4. VERIFICA DELL'OCCUPAZIONE DEL BENE	70
5. ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	70
STIMA ECONOMICA DELL'IMMOBILE	72
NOTE DA PARTE DEL CTU.....	77
MODALITÀ DI VENDITA	77
SEZIONE 1.....	77
<i>IMMOBILE 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</i>	
VALORE DI STIMA € 20.400,00	77
SEZIONE 2.....	78
✓ <i>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;.....</i>	78
✓ <i>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;</i>	78
✓ <i>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;</i>	78
✓ <i>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;</i>	78
✓ <i>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;</i>	78

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 390 7020726

Pec: giuseppe.raciti@incopec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma

UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

✓ 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.....	78
VALORE DI STIMA € 71.400,00.....	78
SEZIONE 3.....	78
ENTE URBANO CENSITO AL NCT FOGLIO 15 PARTICELLA 328 DELLA SUPERFICIE TOTALE CATASTALE DI MQ. 489,0 CON FABBRICATI ANNESSI NON CATASTATI.....	78
VALORE DI STIMA € 31.400,00.....	78
SEZIONE 4.....	79
UFFICIO IN CATANIA (CT) PIAZZA NETTUNO 4 POSTO AL PIANO PRIMO DI UN EDIFICIO A PIÙ ELEVAZIONI FUORI TERRA, CENSITO AL NCEU DEL COMUNE DI CATANIA FOGLIO 09 PARTICELLA 1061 SUB. 36 - CATEGORIA A/10- CLASSE 3°. CONSISTENZA 5 VANI- SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ. 104,0 E SUPERFICIE TOTALE ESCLUSO LE AREE SCOPERTE MQ. 104,0- PIAZZA NETTUNO 4- PIANO PRIMO- RENDITA € 2.608,11.....	79
VALORE DI STIMA € € 151.000,00.....	79
ELENCO ALLEGATI.....	79

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura fallimentare n. 41/2018 R.G.– Tribunale di Catania

Pagina 4 di 81

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE



G.E. Dott. Alessandro Laurino

Curatore: Avv. Bruno Lucia

Procedimento fallimentare n. 41/2018 Reg. Gen.

OGGETTO: Perizia tecnica d'ufficio inerente la procedura fallimentare n. 41/2018

- ✚ Immobili siti nel Comune di Mascalucia (CT) Via Sottotenente Cantone e precisamente:
 - Immobile in Via Sottotenente Cantone n. 16 censito al NCEU foglio 15 particella 140 – piano terra;
 - Lotti di terreno in Via Sottotenente Cantone censiti al NCT foglio 15 particella 110, 111, 142, 143, 396, 598 e 599
 - Ente Urbano censito al NCT foglio 15 particella 328
- ✚ Immobile sito nel Comune di Catania (CT) Piazza Nettuno, 4 censito al NCEU foglio 09 particella 1061 sub. 36 – piano primo

PREMESSA E CRONISTORIA

Con ordinanza del 06/10/2022, il Giudice dell'esecuzione Dott. A. Laurino nominava C.T.U. nel procedimento fallimentare di cui in oggetto, il sottoscritto ing. Giuseppe Raciti, iscritto con n. A3731 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania.

Il sottoscritto ricevuto l'incarico dal Curatore avv. Bruno Lucia, si è attivato urgentemente per completare il mandato ricevuto, effettuando svariati sopralluoghi.

In tali sopralluoghi il sottoscritto ha potuto eseguire gli accertamenti di rito al fine di rispondere al mandato ricevuto. Avuto accesso ai vari immobili, il sottoscritto ha eseguito rilievo dettagliato dei luoghi eseguendo rilievo metrico e fotografico. Ultimate tali fasi, il sottoscritto chiudeva le operazioni peritali.

Mandato

Così recita il mandato "Il Giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

- a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei



documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

- b)* Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c)* Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d)* Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e)* Accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f)* Accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g)* Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h)* Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazioni, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;

- i)* Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j)* Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, ecc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.);
- k)* Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l)* Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- m)* Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

- n)** Accerti, nel caso si tratti di beni indivisi, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se i beni risultino comodamente divisibili, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o)** Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p)** Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

In base a quanto riportato nei documenti della procedura, i beni oggetto della seguente procedura fallimentare sono:

1. Immobile 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;
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;
3. 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;

4. 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;
5. 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;
6. 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;
7. Lotto di terreno censito al NCT foglio 15 particella 598 – qualità Incolto produttivo di classe 2° avente superficie totale di mq. 141,0- Reddito agrario di € 0,02 e reddito domenicale di € 0,03;
8. 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;
9. Ente Urbano censito al NCT foglio 15 particella 328 della superficie totale catastale di mq. 489,0
10. Ufficio in Catania (CT) Piazza Nettuno 4 posto al piano primo di un edificio a più elevazioni fuori terra, censito al NCEU del Comune di Catania foglio 09 particella 1061 sub. 36 - Categoria A/10- Classe 3°- Consistenza 5 vani- Superficie catastale totale mq. 104,0 e superficie totale escluso le aree scoperte mq. 104,0- Piazza Nettuno 4- Piano primo

SEZIONE 1

Immobile 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

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 l'immobile in oggetto è ubicato nella zona residenziale e periferica (codice zona Agenzia delle Entrate D/2) del Comune di Mascali (CT). Esso costituisce un unico immobile a destinazione residenziale ad unica elevazione fuori terra all'interno di un lotto di terreno che ne fa da corte esterna.



Figura 1- Visualizzazione satellitare dei luoghi



Figura 2- Visualizzazione satellitare ingrandita



Figura 3- Visualizzazione delle zone e fasce OMI



Figura 4- Visualizzazione della Zona OMI dell'Agencia delle Entrate in cui ricade l'edificio oggetto di valutazione

L'immobile per civile abitazione ha sagoma poligonale e si sviluppa a partire dalla strada pubblica (via Sottotenente Cantone- prospetto ovest) e prosegue in direzione est. Si accede dal cancello carrabile e pedonale posto al civico 16 della Via Sottotenente Cantone. Entrando da tale cancello, l'immobile è posto sulla destra.

Esso è un immobile per civile abitazione ed è costituito da:

1. Tre vani ed accessori quest'ultimi rappresentati da una cucina ed un WC. L'intero edificio è circondato su tre lati dalla sua corte quasi del tutto ricca di vegetazione.

La struttura dell'intero edificio è in conglomerato cementizio armato e la sua realizzazione è da fare risalire ad epoca anteriore al 1967 per come risulta dalla documentazione in possesso.

Si fa notare come l'edificio è dotato di ampia corte avente sagoma poligonale e confinante con altre particelle catastali appartenenti ad altra ditta proprietaria ed alla stessa.

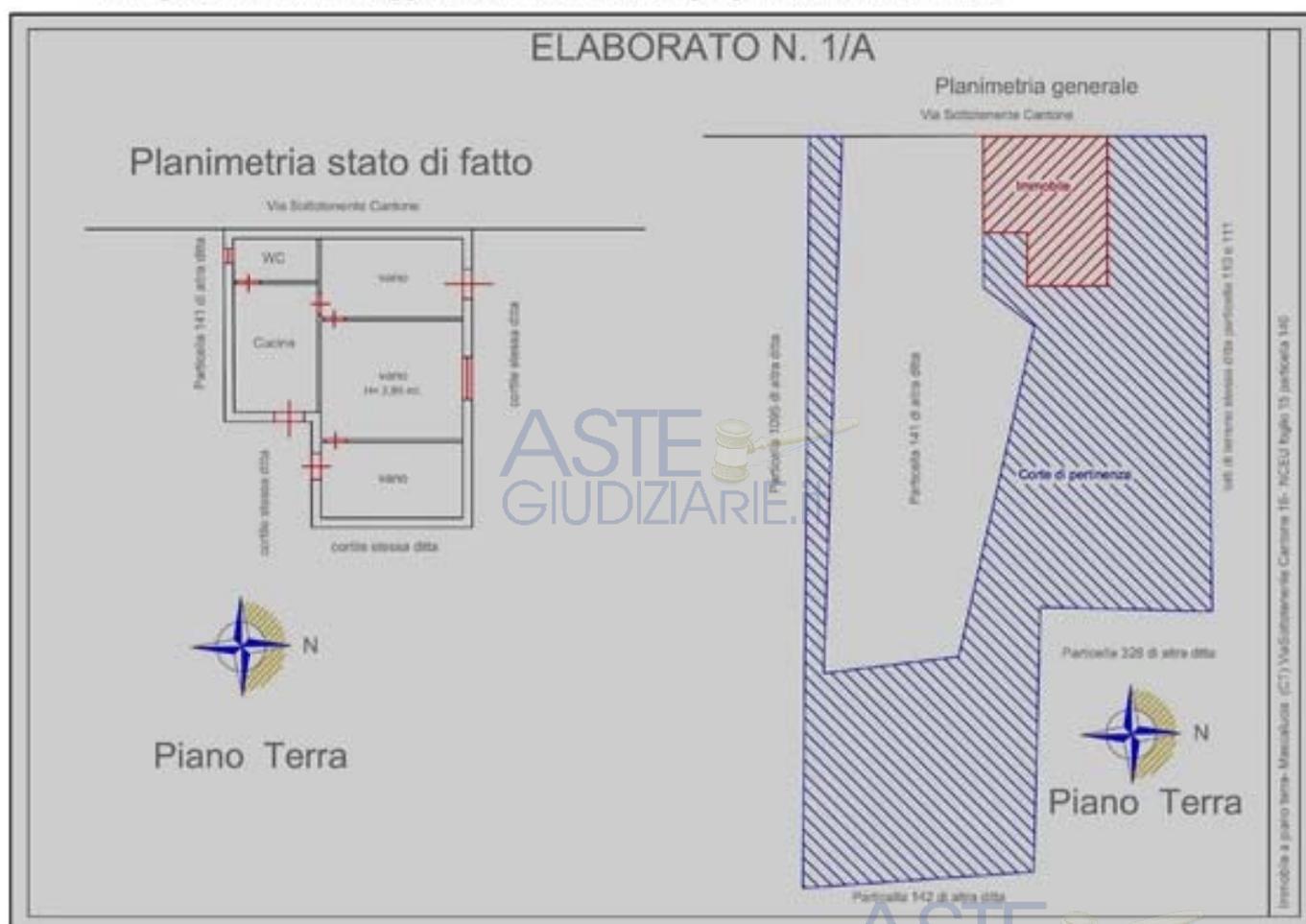


Figura 5- Visualizzazione della planimetria reale dell'immobile ed individuazione della sua corte



Figura 6- Visualizzazione dalla Via Sottotenente Cantone, dell'immobile a piano terra



Figura 7- Visualizzazione dell'edificio e della sua corte



Figura 8- Visualizzazione dell'edificio e delle condizioni al contorno

L'immobile è riportato 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.

La destinazione d'uso dell'immobile è residenziale e precisamente è un immobile unifamiliare indipendente. L'edificio risulta essere in pessime condizioni di manutenzione. L'interno dell'immobile mostrava una pessima condizione di manutenzione con l'intradosso del solaio di copertura fortemente ammalorato con caduta di pignatte e ingente ammaloramento delle armature metalliche dei travetti portanti a causa delle infiltrazioni d'acqua.

a Nord con altre particelle catastali e precisamente particella 110-111 e 328;
a Sud con altra particella catastale denominata 1095;
ad Est con altra particella catastale denominata 142;
ad Ovest con la Via Sottotenente Cantone.

Iscritto 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.

A seguito di sopralluogo il c.t.u. ha verificato complessivamente quanto segue:

1. che la distribuzione degli ambienti interni dell'immobile è congruente a quella riportata nella planimetria catastale.

Per cui la situazione reale dei luoghi è riportata negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente relazione. (vedere allegato 1. Planimetria dell'immobile- stato di fatto- elaborato progettuale n. 1/A).

A seguito del sopralluogo espletato, si è osservato che l'immobile ha altezza netta minima di mt. 2,85. Si fa presente che la copertura dell'immobile è piana. La struttura portante dell'immobile è in conglomerato cementizio armato. Si fa presente che la corte per la maggiore non risulta essere delimitata fisicamente dalle altre particelle catastali.

Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dagli atti e dai documenti prodotti

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia (CT), con i seguenti dati:

Immobilie

dati identificativi dell'immobile:

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.

Indirizzo: Via Sottotenente Cantone - piano terra

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata al signor [REDACTED] il [REDACTED] con quota pari a 1/1.

Confronto della documentazione catastale con lo stato dei luoghi:

L'attuale sagoma del fabbricato, così come emersa in sede di sopralluogo, risulta inserita nel foglio di mappa catastale in maniera corretta. (vedere allegato 2. Estratto di mappa catastale)- (vedere allegato 3. Visura storica, planimetria catastale dell'immobile individuato con la particella 140).

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, l'unità immobiliare in oggetto risultava di

proprietà per 1/1, del signor [REDACTED] il
[REDACTED] a seguito:

- 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.

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 4. Accertamento sulle iscrizioni.....particella 140) 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:

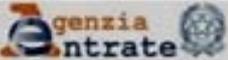
		Ispezione Ipotecaria	
Direzione Provinciale di CATANIA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Data 14/07/2023 Ora 08:23:58 Pag. 1 - Fine	
Ispezione telematica per immobile Richiedente RCTGPP		Ispezione n. T10195 del 14/07/2023	
Dati della richiesta			
Immobile :	Comune di MASCALUCIA (CT) Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 15 - Particella 140		
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 Fabbricati			
1. Sezione urbana -	Foglio 0015	Particella 00140	Subalterno -
Elenco sintetico delle formalità			
1. 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 10- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Immobile riportato al NCEU foglio 15 particella 140

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 (circoscritte dal riquadro rettangolare in rosso) –

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

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:

L'unità immobiliare in oggetto risultava di proprietà per 1/1, del signor [REDACTED] a seguito:

- 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.

3. Accertamento della conformità urbanistico – edilizia

A seguito dell'accertamento diretto, eseguito dal sottoscritto, si è appurato quanto di seguito.

- L'edificio è stato realizzato nella sua totalità in data antecedente al 1967
- In data 26/06/1987 prot. n. 18879 è stata presentata domanda di condono edilizio L. N. 47/85 riguardante la regolarizzazione dell'intero immobile. La pratica allo stato non è completa mancando cospicua documentazione già richiesta in data 03/12/1992 prot. 33592 dall'ufficio urbanistica del Comune di Mascalucia.

Difformità riscontrate:

Il sottoscritto non ha riscontrato sui luoghi alcuna difformità.

Non essendo stata completata la pratica di condono edilizio con il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria, il sottoscritto ha determinato i costi per la regolarizzazione dell'immobile inglobanti sia gli oneri che le spese tecniche per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria. Tali costi si attestano a circa € 8.000,00.

(vedere allegato 5. Copia della documentazione urbanistica).

4. Verifica dell'occupazione del bene

A seguito di accesso all'immobile, il C.T.U. ha accertato che l'unità immobiliare in oggetto è destinata urbanisticamente e catastalmente ad abitazione e risultava non occupata e non utilizzata. Essa risultava in pessime condizioni di manutenzione

5. Elementi utili per le operazioni di vendita

5.1. Localizzazione territoriale dell'immobile

Le infrastrutture stradali a servizio della zona, hanno caratteri di strade urbane; gli accessi autostradali sono molto lontani alla zona in oggetto e nelle vicinanze il contesto urbanistico risulta poco ordinato.

In prossimità dell'immobile, vi è una esigua possibilità di parcheggio su suolo pubblico.

5.2. Superfici

La superficie dell'immobile nella sua interezza nello stato di fatto è la seguente: (vedere allegato 06- Planimetria dell'immobile- stato di fatto con calcolo delle superfici utili - elaborato progettuale n. 1/A BIS)

• Immobile– superfici utili

Piano terra

Vano di mq 11,15;

Vano di mq 16,82;

Vano di mq 10,71;

WC di mq 3,60;

Cucina di mq 10,90;

Corte esterna non sistemata ma a vegetazione naturale con orografia frastagliata di circa complessivi mq 675,00.

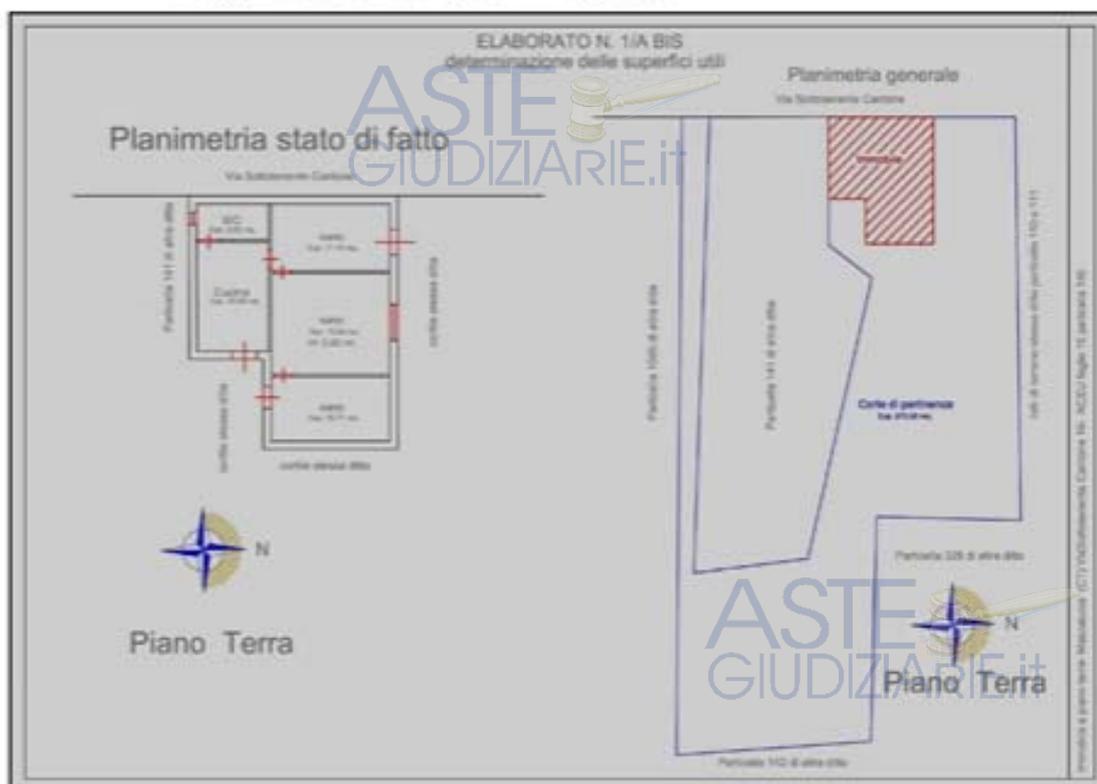


Figura 11- Visualizzazione della planimetria dell'immobile con indicazione delle superfici utili interne a piano terra

In base a quanto appurato in sede di sopralluogo ed a seguito delle misurazioni effettuate, l'immobile nello stato in cui si trova possiede le seguenti consistenze lorde:

Superfici coperte

Piano terra

- la superficie esterna lorda dell'immobile destinato ad abitazione misura **mq 64,90**
- la superficie dell'intera corte al netto della misura del fabbricato misura mq 675,00.

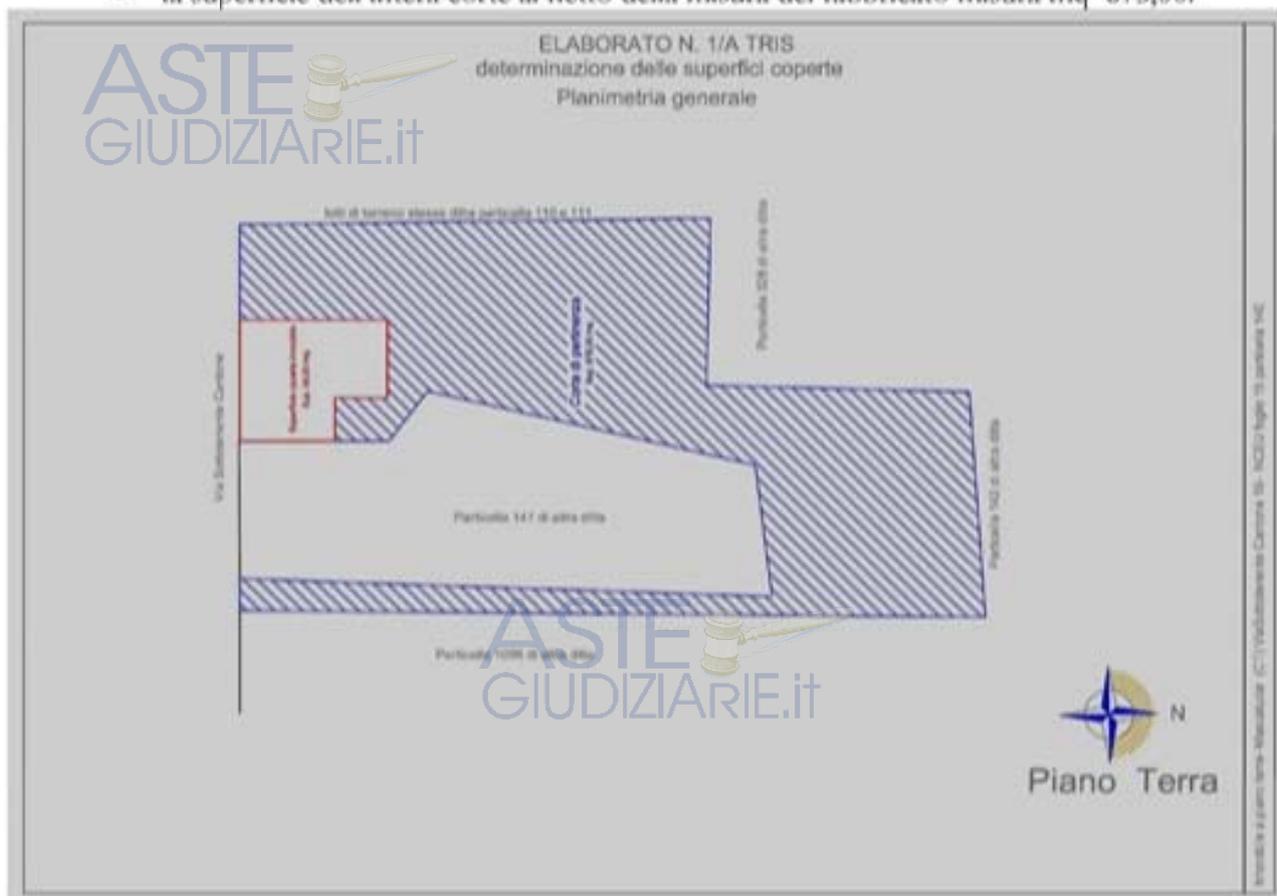


Figura 12- Visualizzazione della planimetria dell'immobile a piano terra riportante le superfici coperte

(vedere allegato 07- Planimetria dell'immobile- stato di fatto con calcolo delle superfici coperte- elaborato progettuale n. 1/A TRIS)

5.3. Anno di costruzione e stato di conservazione

In base allo stato dei luoghi ed alle indagini eseguite presso gli uffici competenti, il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione a piano terra è stato realizzato prima del 1967.

Lo stato di conservazione attuale dell'unità immobiliare, così come rilevato all'atto del sopralluogo e così come si evince dall'allegata documentazione fotografica risulta pessimo.

(vedere allegato 08- Elaborato fotografico)

Impianti

L'unità immobiliare non è dotata di impianto elettrico e idrico.

5.4. Caratteristiche igienico sanitarie

- ~ Illuminazione naturale dei vani è normale;
- ~ la ventilazione naturale dell'alloggio è normale;
- ~ la salubrità dell'aria in zona è normale.

Stima economica dell'immobile**1.1. Quotazione di mercato media unitaria delle unità immobiliari con stessa destinazione e tipologia nella zona**

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Mascalucia (CT), **la destinazione è a civile abitazione ed è posta al piano terra. L'accesso all'immobile avviene dalla strada pubblica dal civico 16 della Via Sottotenente Cantone.** Tenendo conto del contesto socio economico della zona, della tipologia dell'immobile, tenendo altresì conto che la struttura dell'edificio è in conglomerato cementizio armato, che l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione, può applicarsi il metodo comparativo per la sua valutazione estimativa con l'applicazione degli standards internazionali IVS.

1.2. METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare.

Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

13. FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

p' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{EST})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$

essendo

$c =$ rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$

essendo

$\text{SUPCON} =$ superficie condominiale rilevata in metri quadrati

$q =$ quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{EST})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p^* = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale $P(\text{Liv})$ viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * (- \text{RM})$

1.4. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a

consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

1.5. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE



CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte dell'immobile	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
superficie esterna lorda dell'immobile a piano terra	64,90			64,90
Superfici coperte dell'immobile (100%)		Superficie totale		64,90
		Superficie commerciale		64,90

Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
corte esterna	675,00			675,00
Superfici scoperte - Giardini di ville / villini (3%)		Superficie totale		675,00
		Superficie commerciale		20,25

Superficie commerciale				85,15
------------------------	--	--	--	-------

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Appartamento per civile abitazione posto a piano terra in Mascalucia Via Salvatore Giuffrida 39 costituito da tre vani ed accessori con annesso pertinente terreno della superficie di mq. 135. E' annesso un garage della superficie di mq. 21. La categoria catastale è A/2. La superficie è di mq. 106. Atto datato 15/07/2021 n. 73970 di repertorio e n.	Appartamento a piano terra della Via Quattro Novembre composto da sei vani catastali con giardinetto ed anello locale garage della superficie di mq. 24,0. L'immobile catastalmente è categoria A/2 ed ha superficie di mq. 138. Atto di compravendita datato 12/10/2021 n. 17296 di repertorio e n. 9268 di raccolta- Notaio Gaetano Galeardi	

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 390 7020726

Pec: giuseppe.raciti@inpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma

UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

		49427 di raccolta- Notaio Marco Cannizzo		
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	140.000,00 €	158.000,00 €	
3	Data del contratto	15/07/2021	12/10/2021	14/07/2023
4	Differenziale [in mesi]	-24	-21	
5	Prezzo marginale	-58,33 €	-65,83 €	
6	Prezzo della caratteristica	1.399,92 €	1.382,43 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m ²]	117,00	150,00	85,15
8	Differenziale	-31,85	-64,85	
9	Prezzo al m ² Superficie	837,61 €	1.053,33 €	
10	Prezzo marginale Superficie	837,61 €	837,61 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-26.677,88 €	-54.319,01 €	
Livello di piano				
12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Con Ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,010	0,010	
18	Prezzo marginale	1.400,00 €	1.580,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Impianti [Prezzo]				
20	Impianto idrico	Scadente	Scadente	Scadente
21	Differenziale	0,00	0,00	
22	Costo a nuovo	5.000,00 €	5.000,00 €	
23	Vetustà del servizio (anni)	12	12	
24	Vita utile del servizio (anni)	15	15	
25	Prezzo marginale	1.000,00 €	1.000,00 €	
26	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Manutenzione esterna edificio [Prezzo]				
27	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
28	Valore numerico	1	1	1
29	Differenziale	0,00	0,00	
30	Prezzo marginale	10.000,00 €	10.000,00 €	
31	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Manutenzione interna [Prezzo al m²]				
32	Livello di manutenzione interna	Normale	Normale	Normale
33	Valore numerico	1	1	1
34	Differenziale	0,00	0,00	
35	Prezzo marginale unitario	200,00 €	200,00 €	
36	Prezzo marginale	23.400,00 €	30.000,00 €	
37	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Risultati				

38	Prezzo corretto	114.722,04 €	105.063,42 €
39	Prezzo corretto medio	109.892,73 €	109.892,73 €
40	Scarto %	4,39%	-4,39%
41	Scarto assoluto	4.829,31 €	-4.829,31 €

Divergenza:	9,19%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	109.892,73 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	109.893,00 €

Si fa presente che date le condizioni pessime strutturali, di finitura ed impiantistica, è possibile applicare il metodo denominato "metodo Rudere", in cui il valore del fabbricato è determinabile come valore del terreno suscettibile di edificazione. Per cui considerando che l'incidenza del terreno è pari al 25% si ha:

Valore del fabbricato nelle condizioni attuali = (Valore del fabbricato nelle condizioni normali decurtate le spese di regolarizzazione urbanistica) x 0,25
= (€ 109.893,00 – 8.000,00) x 0,25 = € 25.473,25

A tale valore dovrà applicarsi una decurtazione per 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%. Pertanto **il valore attuale dell'immobile nel suo complesso è pari ad € 20.378,60 che si arrotonda ad € 20.400,00.**

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

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 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 Mascalucia 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.

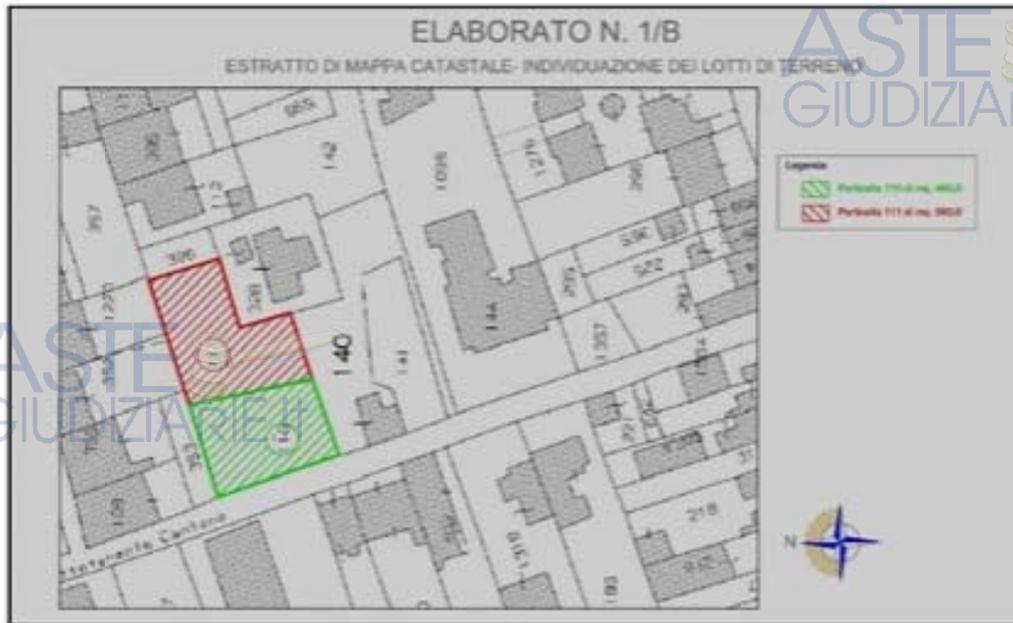


Figura 14- Visualizzazione satellitare dei lotti di terreno oggetto di perizia censiti al NCT foglio 15 particelle 110 e 111

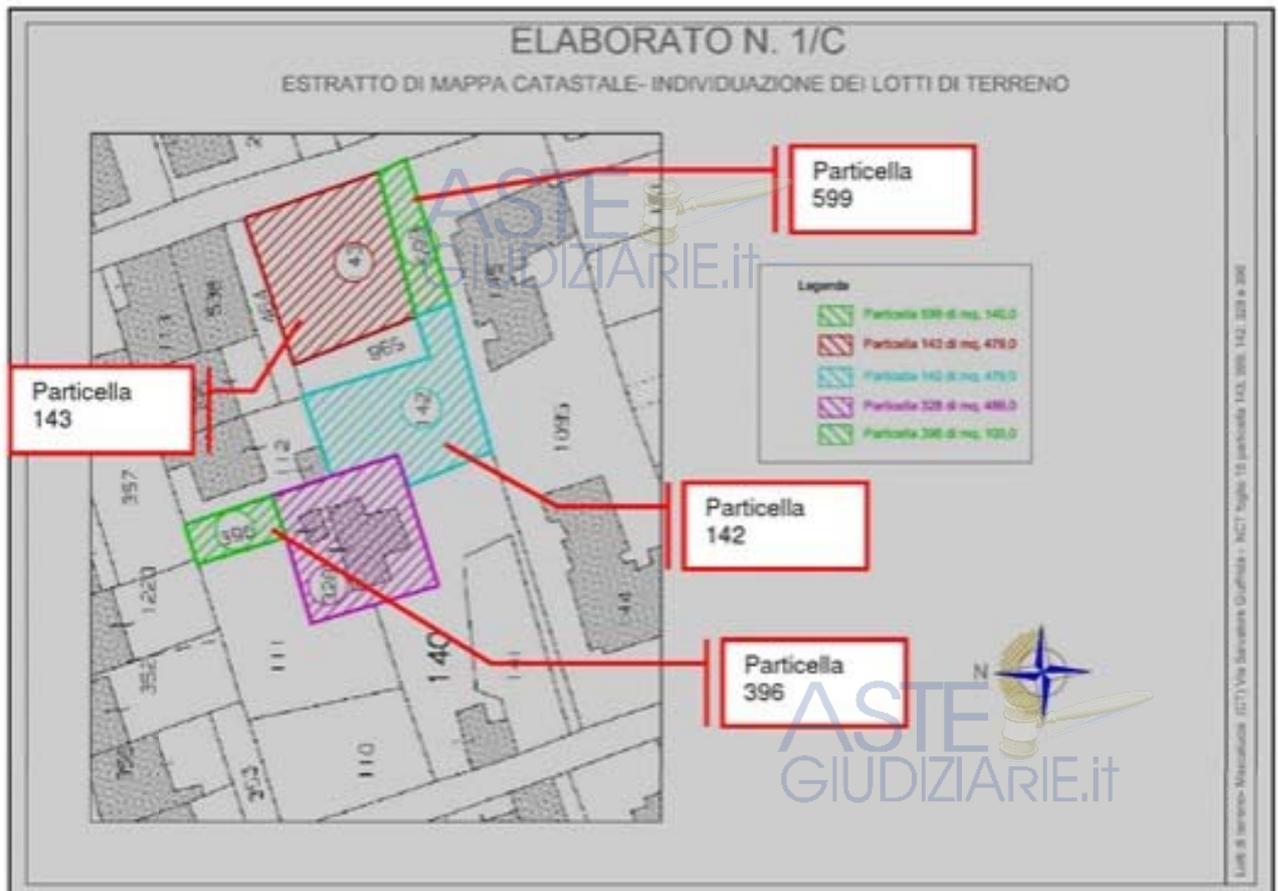


Figura 15- Visualizzazione satellitare dei luoghi e localizzazione dei terreni con indicazione della loro denominazione



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:

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] cod. Fisc. [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.

Particella 143

Atto di vendita datato 19/06/1990 rep. 17057 - Notaio Attaguile

2. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE GIUDIZIARIE.it

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
Richiedente BCTOPP
Ispezione n. T86284 del 14/07/2023

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 01/01/1996 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 39082
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. 2482 del 11/07/1996 (CANCELLAZIONE)
2. Annotazione n. 639 del 17/03/1998 (CANCELLAZIONE)

2. ISCRIZIONE del 04/11/2003 - Registro Particolare 8380 Registro Generale 49278
Pubblico ufficiale MONTESPASCHI S.R.L. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 49424/2003 del 18/11/2003
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/75
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 07/04/2015 - Registro Particolare 1290 Registro Generale 11411
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 41539/2013 del 02/04/2015
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 602/75
Nota disponibile in formato elettronico

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Agenzia Entrate		Ispezione Ipotecaria	
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	Scalaterno -
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.RLT. 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 07/04/2015 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 602/73 Nota disponibile in formato elettronico			

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

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

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

Ispezione telematica per immobile
Richiedente RCTGPP

Ispezione n. T88504 del 14/07/2023

Dati della richiesta
Immobile: 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

1. ISCRIZIONE del 04/12/2003 - Registro Particolare #380 Registro Generale 49278
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.REL. 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 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
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 19- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Immobile riportato al NCEU foglio 15 particella 396

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

Particella 142

genzia 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
Richiedente RCTGPP

Ispezione n. T90502 del 14/07/2023

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.L.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

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 143**ASTE
GIUDIZIARIE.it

Agenzia Entrate		Ispezione Ipotecaria	
Direzione Provinciale di CATANIA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Data 14/07/2023 Ora 10:48:56 Pag. 1 - Fine	
Ispezione telematica per immobile Richiedente RCTGPP		Ispezione n. T91242 del 14/07/2023	
Dati della richiesta			
Immobile :	Comune di MASCALUCIA (CT) Tipo catasto : Terreni Foglio : 15 - Particella 143		
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 00143 -	Subalterno -
Elenco sintetico delle formalità			
1. 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 21- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Immobile riportato al NCEU foglio 15 particella 143

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

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			
<ol style="list-style-type: none"> ISCRIZIONE del 04/12/2003 - Registro Particolare 8380 Registro Generale 49278 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.L.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 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 (circoscritte 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.

Particella 143

Atto di vendita datato 19/06/1990 rep. 17057 - Notaio Attaguile

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 143 – 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 Mascali)

• **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 domenicale 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 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*

Qualità di coltura: Incolto produttivo

Foglio 15 Particella 143 di mq. 479,00;

Confini:

- ✓ a nord con la particella 464 appartenenti ad altra ditta proprietaria
- ✓ a sud con la particella 599 appartenente alla stessa ditta proprietaria
- ✓ ad est con la Via Salvatore Giuffrida
- ✓ ad ovest con la particella 598 appartenente ad altra 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

✓ *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



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



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.lla nn. 142 per la maggior parte e part.lla 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 rimboscimento, 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 pietrame lavico. 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