

Visto,

si approva, si autorizzano gli atti conformi
11/02/2024

Avv. Ornella Iuculano
v.le XX Settembre n. 66
95128 CATANIA
tel. 095 322277
fax 095 8881033

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Fallimentare

Ill.mo Dott. Alessandro Laurino

Giudice Delegato

al Fall.to FERRERI VINCENZO & C. S.R.L.

(proc. n. 180/2021 R. Fall.)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SUPPLEMENTO AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE
EX ART. 104-TER L.FALL

La sottoscritta avv. Ornella Iuculano, curatore del Fallimento in epigrafe, stante l'intervenuta integrazione della perizia di stima dell'unico cespite immobiliare intestato alla fallita, già oggetto del programma di liquidazione ex art. 104-ter l.fall., sottopone a codesto Ill.mo Giudice Delegato, ad integrazione e quale supplemento del medesimo programma, le richieste di autorizzazione qui di seguito esposte.

I. BENI IMMOBILI

Al momento del deposito del *Programma di liquidazione*, si è tenuto conto del valore di stima del terreno, sito in c/da Vaccarizzo, Catania, iscritto al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Catania, al foglio 68, particelle 329 e 330, riportato nell'elaborato peritale a suo tempo reso dal tecnico incaricato ing. Giuseppe Guglielmino, che lo aveva quantificato nella misura di € 5.100,00 (euro cinquemilacento/00).

Successivamente alla pubblicazione dell'avviso di vendita, il medesimo tecnico ha segnalato la sussistenza, nella relazione di stima, di un errore materiale relativo alla misurazione del terreno, che ha determinato l'erronea quantificazione della superficie complessiva in 600 mq in luogo della misura corretta pari a 6.000 mq ed una conseguente quantificazione del prezzo di stima in € 5.100,00 (euro cinquemilacento/00), in luogo di quello corretto pari invece ad € 51.000,00 (euro cinquantunomila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giusta autorizzazione della S.V. Ill.ma del 22 settembre 2023 (agli atti della Procedura), la scrivente ha pertanto proceduto all'annullamento della gara indetta, e richiesto al tecnico di integrare l'elaborato peritale già reso.

L'ing. Guglielmino ha pertanto proceduto a depositare una nuova relazione, in sostituzione della precedente, nella quale, confermate le caratteristiche del terreno in questione, ha rideterminato correttamente il valore economico dello stesso, quantificandolo in € 51.000,00 (Al. 1).

Trattasi, in particolare, di cespite, di integrale proprietà della fallita, con una superficie catastale complessiva di 6.000 mq, accessibile dal Km 14 della strada statale SS 114. Il terreno è pianeggiante, con una parte – approssimativamente coincidente con la particella 329 – priva di vegetazione ed a fondo battuto, mentre nella restante porzione del fondo è invece presente della vegetazione spontanea.

La porzione di terreno coincidente con la particella 329 è censita al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Catania, al foglio 68, particella 329, qualità Orto irriguo, classe 1, superficie are 28 ca 00, reddito dominicale € 122,92, reddito agrario € 50,61.

La porzione coincidente con la particella 330 è censita al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Catania, al foglio 68, particella 330, qualità Orto irriguo, classe 1, superficie are 32 ca 00, reddito dominicale € 140,48, reddito agrario € 57,84.

Dalla consultazione delle relative certificazioni urbanistiche, il tecnico incaricato ha potuto constatare come il terreno mancasse di potenziale edificatorio, ricadendo il medesimo terreno in zona *verde rurale* (particella 329 e parte della particella 328), ed, in ulteriore parte, in zona *vincolo assoluto* (parte della particella 328), atteso che le particelle interessate:

- sono localizzate entro 2 km da Zone a protezione speciale (Z.P.S.) e dal Sito di importanza comunitaria (S.I.C.) - Fiume Simeto;
- presentano un livello di pericolosità idraulica P2 - Pericolosità Moderata e da Rischio Idraulico R1 - Rischio Moderato;
- nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione aerea.

L'immobile è infatti compreso entro il perimetro della zona territoriale omogeneo "E", come definita dall'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

All'esito degli approfondimenti effettuati, come sopra anticipato, il terreno è stato pertanto stimato dal tecnico incaricato – sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate del settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e dell'esperienza del medesimo tecnico – di valore pari ad € 51.000,00 (euro cinquantunomila/00).

*

II. CONDIZIONI E MODALITÀ DI VENDITA DEI CESPITI APPRESI DALLA PROCEDURA

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente curatore intenderebbe in definitiva procedere alla vendita:

- del terreno, sito in Catania, c/da Vaccarizzo, censito al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Catania, al foglio 68, particelle 329 e 330 (*lotto unico*).

Per il sopra indicato *Immobile*, si propone pertanto procedersi a liquidazione ai sensi dell'art. 107, comma 1, l.fall., da effettuarsi sulla base delle indicazioni contenute nella "circolare sulle vendite nell'ambito delle procedure fallimentari", emanata dal Sig. Presidente della Sezione Fallimentare del Tribunale di Catania il 21 maggio 2018, secondo le modalità di vendita di cui al D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, individuando quale gestore della vendita la Società Aste Giudiziarie InLinea s.p.a., iscritta al n. 1 del Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche tenuto dal Ministero della Giustizia.

Trattandosi di terreno non edificabile, presumibilmente attrattivo per il settore della imprenditoria agricola, si propone di ricorrere alla modalità di "vendita asincrona", ex art. 24, D.M. 32/2015.

Si sottopone pertanto alla S.V. Ill.ma richiesta di voler sin d'ora autorizzare l'esperimento di almeno 3 (tre) tentativi di vendita, da effettuarsi il primo al prezzo base pari alla stima fornita dal perito incaricato, pari ad € 51.000,00 (euro cinquantunomila/00), ed i successivi ciascuno con un ribasso di un quinto rispetto al precedente prezzo base.

Al riguardo si rappresenta che il contributo per la pubblicazione dell'avviso di vendita del predetto cespite, ai sensi dell'art. 18-bis D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 (TU spese di giustizia), non è dovuto in quanto la procedura è ammessa al patrocinio gratuito e pertanto il contributo verrà prenotato a debito.

III. Conclusioni

Alla luce di quanto sopra, la sottoscritta, nella qualità di curatore del Fallimento in epigrafe, ai sensi dell'art. 104-ter l.fall., chiede che codesto Ill.mo Giudice Delegato, tenuto conto della mancata costituzione del Comitato dei Creditori, voglia approvare la presente integrazione programma di liquidazione, e per l'effetto autorizzare la scrivente a:

→ procedere alla liquidazione dell'orto irriguo, sito in Catania, c/da Vaccarizzo, censito al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Catania, al foglio 68, particelle 329 e 330 (*lotto unico*), avvalendosi quale gestore della vendita di *Aste Giudiziarie InLinea s.p.a.*, iscritta al n. 1 del Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche tenuto dal Ministero della Giustizia, esperendo sino a 3 (tre) tentativi di vendita, da effettuarsi il primo al prezzo base di stima, per come individuato in seno alla Consulenza Tecnica d'Ufficio resa dall'ing. Giuseppe Guglielmino, ed i due successivi con un ribasso di un quinto per volta, indicando per ciascun tentativo di vendita offerta minima pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base, rilancio minimo di gara pari ad € 1.000,00 (euro mille/00) e cauzione pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, e successivamente riferendo all'esito.

In considerazione dell'assenza di fondi liquidi e disponibili, chiede altresì la prenotazione a debito delle relative spese.

Si rimane a completa disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione al presente programma di liquidazione, che dovesse essere ritenuta dalla S.V. Ill.ma necessaria od opportuna.

Catania, 2 febbraio 2024

(avv. Ornella Iuculano)
-sottoscrizione apposta in forma digitale-

ASTE
GIUDIZIARIE.IT