

TRIBUNALE DI CATANIA
Quarta Sezione Civile e Fallimentare

FALLIMENTO [REDACTED] - PROC. N. 164/2011 R. FALL.
GIUDICE DELEGATO
DOTT.SEBASTIANO CASSANITI

RELAZIONE DI INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA DEI POSTI AUTO SCOPERTI UBICATI NELLE AREE DI MANOVRA DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA [REDACTED]

PREMESSA

Lo scrivente Dott. Ing. Vincenzo Fasà, con riferimento alla procedura fallimentare in epigrafe, avendo ricevuto incarico dal Curatore, di procedere ad una specifica di dettaglio con riferimento alla mia precedente relazione di stima aggiornata, datata 08.08.2022 - riguardante n. 68 posti auto catastati in ditta alla società fallita, posti auto ubicati nelle corsie di manovra dei residences “GRAVINA PARK (30+18) ALLOGGI” e “GRAVINA PARK 30 VILLE” ubicati nel Comune di Gravina di Catania, Via Salvo D’Acquisto -rassegna la presente relazione tecnica.

La richiesta del Curatore prevedeva nello specifico di valutare una suddivisione razionale dei n. 68 posti auto già catastati, in modo tale da costituire così singoli lotti da porre in vendita, tenendo conto dello stato dei luoghi dei singoli complessi immobiliari e del potenziale interesse all’acquisto dei singoli lotti che verranno costituiti, il tutto al fine di meglio razionalizzare ed economizzare i costi di pubblicità della vendita.

In conseguenza della precedenti valutazioni e considerazioni, compatibilmente con gli spazi di manovra da mantenere all’interno delle corsie di accesso, si è convenientemente rapportato il numero dei posti auto catastati con il numero di unità immobiliari abitative esistenti all’interno dei singoli residences. I posti auto scoperti sono stati così originariamente catastati:

- “GRAVINA PARK 18 alloggi” - fg 1 part 1919: N. 18 posti auto catastati;
- “GRAVINA PARK 30 alloggi” - fg 1 part 1919: N. 20 posti auto catastati;
- “GRAVINA PARK 30 ville” -fg 1 part 1805 sub 76: N. 30 posti auto catastati;

per un totale di N. 68 posti auto scoperti catastati.

Sulla scorta di quanto richiesto dal Curatore, al fine di razionalizzare ed economizzare le operazioni di vendita, i 68 posti auto scoperti vengono di seguito divisi in lotti di vendita come di seguito indicato.

DIVISIONE DEI POSTI AUTO SCOPERTI IN LOTTI DI VENDITA

POSTI AUTO SCOPERTI INTERNI AL RESIDENCE “GRAVINA PARK 18 ALLOGGI”

Con riferimento al residence “GRAVINA PARK 18 ALLOGGI” si rileva che essendosi catastati n. 18 posti auto correlabili ai n. 18 alloggi divisi in tre palazzine da 6 alloggi ciascuna, appare conveniente suddividere i posti auto da vendere in n. 3 lotti di vendita da n. 6 posti auto ciascuno. I posti auto che compongono il singolo lotto di vendita vengono quindi scelti convenientemente nell’intorno della singola palazzina nel modo seguente:

➤ **LOTTO “1”:**

N. 6 posti auto scoperti ubicati nelle stradelle di manovra interne del residence “GRAVINA PARK 18 ALLOGGI”, Via Salvo D’Acquisto sn, nel Comune di Gravina di Catania, tutti identificati al catasto fabbricati del Comune di Gravina di Catania:

- fg 1 particella 1919 Subalterno 143; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 144; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 145; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 146; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 153; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 154; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;

ad ogni posto auto scoperto è associata la comproprietà proporzionale (1/18) della stradella di manovra e delle aree a verde esistenti, identificata come bene comune non censibile al foglio 1 particella 1919 subalterno 142 - bene comune non censibile a tutti subalterni dal 143 al subalterno 160 (corsia carrabile e verde).

Il valore di stima del lotto di vendita “1” ammonta ad € 3.000,00 x 6 = € 18.000,00.

➤ **LOTTO “2”:**

N. 6 posti auto scoperti ubicati nelle stradelle di manovra interne del residence “GRAVINA PARK 18 ALLOGGI”, Via Salvo D’Acquisto sn, nel Comune di Gravina di Catania, tutti identificati al catasto fabbricati del Comune di Gravina di Catania:

- fg 1 particella 1919 Subalterno 147; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 148; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 149; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;

- fg 1 particella 1919 Subalterno 155; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 156; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 157; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;

ad ogni posto auto scoperto è associata la comproprietà proporzionale (1/18) della stradella di manovra e delle aree a verde esistenti identificata come bene comune non censibile al foglio 1 particella 1919 subalterno 142 - bene comune non censibile a tutti subalterni dal 143 al subalterno 160 (corsia carrabile e verde).

Il valore di stima del lotto di vendita “2” ammonta ad € 3.000,00 x 6 = € 18.000,00.

*** * * * **

➤ **LOTTO “3”:**

N. 6 posti auto scoperti ubicati nelle stradelle di manovra interne del residence “GRAVINA PARK 18 ALLOGGI”, Via Salvo D’Acquisto sn, nel Comune di Gravina di Catania, tutti identificati al catasto fabbricati del Comune di Gravina di Catania:

- fg 1 particella 1919 Subalterno 150; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 151; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 152; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 158; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 159; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 160; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;

ad ogni posto auto scoperto è associata la comproprietà proporzionale (1/18) della stradella di manovra e delle aree a verde esistenti identificata come bene comune non censibile al foglio 1 particella 1919 subalterno 142 (bene comune non censibile a tutti subalterni dal 143 al subalterno 160 (corsia carrabile e verde).

Il valore di stima del lotto di vendita “3” ammonta ad € 3.000,00 x 6 = € 18.000,00.

*** * * * **

POSTI AUTO SCOPERTI INTERNI AL RESIDENCE “GRAVINA PARK 30 ALLOGGI”

Con riferimento al residence “GRAVINA PARK 30 ALLOGGI” si rileva che essendosi catastati n. 20 posti auto e tenuto conto che nel residence in questione vi sono cinque palazzine da 6 alloggi ciascuna, si è scelto di suddividere i posti auto da vendere in n. 4 lotti di vendita da n. 5 posti auto ciascuno.

I posti auto che compongono il singolo lotto di vendita vengono quindi scelti convenientemente nell’internodella singola palazzina nel modo seguente:

➤ **LOTTO “4”:**

N. 5 posti auto scoperti ubicati nelle stradelle di manovra interne del residence “GRAVINA PARK 30 ALLOGGI”, Via Salvo D’Acquisto sn, nel Comune di Gravina di Catania, tutti identificati al catasto fabbricati del Comune di Gravina di Catania:

- fg 1 particella 1919 Subalterno 162; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 163; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 164; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 165; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 166; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;

ad ogni posto auto scoperto è associata la comproprietà proporzionale (1/20) della stradella di manovra identificata come bene comune non censibile al foglio 1 particella 1919 subalterno 182- bene comune non censibile a tutti subalterni dal 162 al subalterno 184 (corsia carrabile).

Il valore di stima del lotto di vendita “4” ammonta ad € 3.000,00 x 5 = € 15.000,00.

*** * * * **

➤ **LOTTO “5”:**

N. 5 posti auto scoperti ubicati nelle stradelle di manovra interne del residence “GRAVINA PARK 30 ALLOGGI”, Via Salvo D’Acquisto sn, nel Comune di Gravina di Catania, tutti identificati al catasto fabbricati del Comune di Gravina di Catania:

- fg 1 particella 1919 Subalterno 167; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 168; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 169; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 183; Consistenza 10 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 33,05;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 184; Consistenza 10 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 33,05;

ad ogni posto auto scoperto è associata la comproprietà proporzionale (1/20) della stradella di manovra identificata come bene comune non censibile al foglio 1 particella 1919 subalterno 182 - bene comune non censibile a tutti subalterni dal 162 al subalterno 184 (corsia carrabile).

Tenuto conto che il lotto in questione contiene due posti auto di dimensioni leggermente ridotte rispetto a quelli standard realizzati in tutti gli altri casi, si ritiene idoneo applicare un correttivo decrementale del 10% ai due posti auto ridotti, per cui si ha € 3.000,00 – 10% di € 3.000,00 = € 2.700,00. Tenuto conto di ciò il lotto in questione avrà un valore di stima di (2 x € 2.700,00 + 3 x € 3.000,00) = € 14.400,00.

Il valore di stima del lotto di vendita “5” ammonta ad € 3.000,00 x 5 = € 14.400,00.

*** * * * **

➤ **LOTTO “6”:**

N. 5 posti auto scoperti ubicati nelle stradelle di manovra interne del residence “GRAVINA PARK 30 ALLOGGI”, Via Salvo D’Acquisto sn, nel Comune di Gravina di Catania, tutti identificati al catasto fabbricati del Comune di Gravina di Catania:

- fg 1 particella 1919 Subalterno 170; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 171; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 172; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 173; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 174; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;

ad ogni posto auto scoperto è associata la comproprietà proporzionale (1/20) della stradella di manovra identificata come bene comune non censibile al foglio 1 particella 1919 subalterno 182 - bene comune non censibile a tutti subalterni dal 162 al subalterno 184 (corsia carrabile).

Il valore di stima del lotto di vendita “6” ammonta ad € 3.000,00 x 5 = € 15.000,00.

*** * * * **

➤ **LOTTO “7”:**

N. 5 posti auto scoperti ubicati nelle stradelle di manovra interne del residence “GRAVINA PARK 30 ALLOGGI”, Via Salvo D’Acquisto sn, nel Comune di Gravina di Catania, tutti identificati al catasto fabbricati del Comune di Gravina di Catania:

- fg 1 particella 1919 Subalterno 175; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 176; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 177; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 178; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1919 Subalterno 179; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;

ad ogni posto auto scoperto è associata la comproprietà proporzionale (1/20) della stradella di manovra identificata come bene comune non censibile al foglio 1 particella 1919 subalterno 182 - bene comune non censibile a tutti subalterni dal 162 al subalterno 184 (corsia carrabile).

Il valore di stima del lotto di vendita “7” ammonta ad € 3.000,00 x 5 = € 15.000,00.

*** * * * **

POSTI AUTO SCOPERTI INTERNI AL RESIDENCE “GRAVINA PARK 30 VILLE”

Con riferimento al residence “GRAVINA PARK 30 VILLE” si rileva che essendosi catastati n. 30 posti auto, potenzialmente di interesse alle n. 30 unità abitative esistenti (ville bifamiliari), si è scelto di suddividere i posti auto da vendere in N. 6 lotti di vendita opportunamente dimensionati in base alla vicinanza con le ville bifamiliari ed in funzione a come queste sono dislocate negli spazi del residence.

I posti auto che compongono il singolo lotto di vendita sono stati scelti quindi, convenientemente, nell'intorno delleville bifamiliari nel modo seguente:

*** * * * **

➤ **LOTTO “8”:**

N. 4 posti auto scoperti ubicati nelle stradelle di manovra interne del residence “GRAVINA PARK 30 VILLE”, Via Salvo D’Acquisto n. 11, nel Comune di Gravina di Catania,tutti identificati al catasto fabbricati del Comune di Gravina di Catania:

- fg 1 particella 1805 Subalterno 80; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1805 Subalterno 81; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1805 Subalterno 82; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1805 Subalterno 83; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;

ad ogni posto auto scoperto è associata la comproprietà proporzionale (1/30) della stradella di manovra identificata come bene comune non censibile al foglio 1 particella 1805 subalterno 110, bene comune non censibile a tutti subalterni dal subalterno 80 al subalterno 111 (corsia carrabile).

Il valore di stima del lotto di vendita “8” ammonta ad € 2.300,00 x 4 = € 9.200,00.

*** * * * **

➤ **LOTTO “9”:**

N. 6 posti auto scoperti ubicati nelle stradelle di manovra interne del residence “GRAVINA PARK 30 VILLE”, Via Salvo D’Acquisto n. 11, tutti identificati al catasto fabbricati del Comune di Gravina di Catania:

- fg 1 particella 1805 Subalterno 84; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1805 Subalterno 85; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1805 Subalterno 86; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1805 Subalterno 87; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1805 Subalterno 88; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1805 Subalterno 89; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;

ad ogni posto auto scoperto è associata la comproprietà proporzionale (1/30) della stradella di manovra identificata come bene comune non censibile al foglio 1 particella 1805 subalterno 110, bene comune non censibile a tutti subalterni dal subalterno 80 al subalterno 111 (corsia carrabile).

Il valore di stima del lotto di vendita “9” ammonta ad € 2.300,00 x 6 = € 13.800,00.

*** * * * **

➤ **LOTTO “10”:**

N. 6 posti auto scoperti ubicati nelle stradelle di manovra interne del residence “GRAVINA PARK 30 VILLE”, Via Salvo D’Acquisto n. 11, tutti identificati al catasto fabbricati del Comune di Gravina di Catania:

- fg 1 particella 1805 Subalterno 90; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1805 Subalterno 92; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1805 Subalterno 93; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1805 Subalterno 94; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1805 Subalterno 95; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1805 Subalterno 111; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;

ad ogni posto auto scoperto è associata la comproprietà proporzionale (1/30) della stradella di manovra identificata come bene comune non censibile al foglio 1 particella 1805 subalterno 110, bene comune non censibile a tutti subalterni dal 80 al subalterno 111 (corsia carrabile).

Il valore di stima del lotto di vendita “10” ammonta ad € 2.300,00 x 6 = € 13.800,00.

*** * * * **

➤ **LOTTO “11”:**

N. 4 posti auto scoperti ubicati nelle stradelle di manovra interne del residence “GRAVINA PARK 30 VILLE”, Via Salvo D’Acquisto n. 11, tutti identificati al catasto fabbricati del Comune di Gravina di Catania:

- fg 1 particella 1805 Subalterno 96; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1805 Subalterno 97; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1805 Subalterno 98; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1805 Subalterno 99; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;

ad ogni posto auto scoperto è associata la comproprietà proporzionale (1/30) della stradella di manovra identificata come bene comune non censibile al foglio 1 particella 1805 subalterno 110, bene comune non censibile a tutti subalterni dal 80 al subalterno 111 (corsia carrabile).

Il valore di stima del lotto di vendita “11” ammonta ad € 2.300,00 x 4 = € 9.200,00.

*** * * * **

➤ **LOTTO “12”:**

N. 6 posti auto scoperti ubicati nelle stradelle di manovra interne del residence “GRAVINA PARK 30 VILLE”, Via Salvo D’Acquisto n. 11, tutti identificati al catasto fabbricati del Comune di Gravina di Catania:

- fg 1 particella 1805 Subalterno 100; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1805 Subalterno 101; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1805 Subalterno 102; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1805 Subalterno 106; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1805 Subalterno 107; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1805 Subalterno 108; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;

ad ogni posto auto scoperto è associata la comproprietà proporzionale (1/30) della stradella di manovra identificata come bene comune non censibile al foglio 1 particella 1805 subalterno 110, bene comune non censibile a tutti subalterni dal 80 al subalterno 111 (corsia carrabile).

Il valore di stima del lotto di vendita “12” ammonta ad € 2.300,00 x 6 = € 13.800,00.

*** * * * * **

➤ **LOTTO “13”:**

N. 4 posti auto scoperti, ubicati nelle stradelle di manovra interne del residence “GRAVINA PARK 30 VILLE”, Via Salvo D’Acquisto n. 11, tutti identificati al catasto fabbricati del Comune di Gravina di Catania:

- fg 1 particella 1805 Subalterno 103; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1805 Subalterno 104; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1805 Subalterno 105; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;
- fg 1 particella 1805 Subalterno 109; Consistenza 11 mq, Cat. C/6, Cl. 3, Rendita € 36,36;

ad ogni posto auto scoperto è associata la comproprietà proporzionale (1/30) della stradella di manovra identificata come bene comune non censibile al foglio 1 particella 1805 subalterno 110, bene comune non censibile a tutti subalterni dal 80 al subalterno 111 (corsia carrabile).

Il valore di stima del lotto di vendita “13” ammonta ad € 2.300,00 x 4 = € 9.200,00.

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

Si allegano alla presente gli elaborati planimetrici con l’individuazione dei lotti di vendita:

ALLEGATO “A”;

ALLEGATO “B”.

San G. La Punta, li 07/11/2023

IL CONSULENTE
Dott. Ing. Vincenzo Fasà

