

STUDIO DI INGEGNERIA
ALBERTO FONTE



Oggetto	Tribunale di Milano
	Procedimento n. 43/2024 R.G.
	<i>Relazione del perito</i>

Liquidazione Giudiziale	[REDACTED]
-------------------------	------------

Giudice Delegato	[REDACTED]
------------------	------------

Curatore della Procedura	[REDACTED]
--------------------------	------------

Perito	Ing. FONTE Alberto
--------	---------------------------

- mappale 27 sub 1 e sub 2)
- F Concessione edilizia n.376 del 21 maggio 1982 in ditta [redacted] per la costruzione di un fabbricato rurale da destinare a centro floricoltura in c.da Coda Volpe di Catania
- F/bis Concessione edilizia in variante n.244 del 15 aprile 1986 in ditta [redacted] per la costruzione di un fabbricato rurale da destinare a centro floricoltura in c.da Coda Volpe di Catania
- G Istanza di sanatoria edilizia del 29 marzo 1986 n. 16838 presentata dalla [redacted] per il cambio di destinazione d'uso del solo capannone (Foglio 63 mappale 1163 sub 1)
- H Istanza presentata al Comune di Catania dalla [redacted] in data 21 febbraio 1989, prot. n. 7703 per il cambio di destinazione d'uso dei capannoni da agricola e rurale a commerciale e industriale
- I Visure catastali relative agli immobili censiti al Foglio 63 mappale 920 dal sub 1 al sub 4
- J Planimetrie catastali relative agli immobili censiti al Foglio 63 mappale 920 dal sub 1 al sub 4
- K Visure catastali relative agli immobili censiti al Foglio 63 mappale 27 dal sub 1 al sub 4
- L Planimetrie catastali relative agli immobili censiti al Foglio 63 mappale 27 dal sub 1 al sub 4
- M Visure catastali relative agli immobili censiti al Foglio 63 mappale 1163 dal sub 1 al sub 3
- N Planimetrie catastali relative agli immobili censiti al Foglio 63 mappale 1163 dal sub 1 al sub 3
- O Estratto di mappa Foglio 63 del Comune di Catania
- P Atto di vendita del 25 febbraio 2022 Notaio [redacted] Rep. 21986 Racc. 16184 con il quale la [redacted] acquista il complesso immobiliare dalla vendita del fallimento [redacted]
- Q Atto di fusione a rogito dal Notaio [redacted] del 19 dicembre 1985 Rep. 156687 Racc. 24583
- R Atto di vendita del 24 febbraio 1977 a rogito del Notaio [redacted] 12508 Racc. 21018 con il quale la [redacted] ha acquistato i terreni di proprietà del signor [redacted]

Enna 16 settembre 2024

Il Perito

[redacted] Fonte Alberto



TRIBUNALE DI MILANO
Procedura n. 43/2024 R.G. CC.II.



Relazione di stima del perito

RELAZIONE DEL PERITO

Liquidazione Giudiziale

n. 43/2024 R.G.



***** OOOOOOOOOOOOOOOO *****

1. INTRODUZIONE

Con istanza del **23 febbraio 2024** i [redacted], quale Curatore della procedura di liquidazione giudiziale in testata, ha chiesto al Giudice Delegato, di autorizzare la nomina di un tecnico, per la stima del compendio immobiliare di proprietà della società controllata [redacted] sito in Catania alla stradale Coda di Volpe, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Catania al Foglio 63 mappali 27, 920 e 1163 e relativi subalterni, pervenuto alla [redacted] a seguito di conferimento, dalla [redacted] di ramo di azienda immobiliare in data 8.4.2022

Il Giudice in data **11 marzo 2024** autorizzava quanto richiesto da [redacted] nominando lo scrivente perito della Liquidazione per la stima **del solo compendio immobiliare sito a Catania in contrada Coda Volpe** (Foglio 63 mappali 27; 920 e 1163 e relativi subalterni).

2. QUESITO POSTO DAL CURATORE

Stimare il compendio immobiliare di proprietà della società controllata [redacted] sito in Catania alla stradale Coda di Volpe, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Catania al Foglio 63 mappali 27, 920 e 1163 e relativi subalterni, pervenuto alla [redacted] seguito di conferimento di ramo di azienda immobiliare in data 8.4.2022.

3. ATTIVITÀ SVOLTA DAL PERITO

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli lo scrivente, in data **20 febbraio 2024**, su richiesta del Curatore, si recava a Catania in contrada Coda Volpe per eseguire un report fotografico sugli immobili di proprietà della [redacted]

Giunto sul posto era presente l'Amministratore della [redacted], che lo accompagnava per eseguire il rilievo fotografico richiesto dal Curatore.

Perito
Ing. Alberto Fonte – via Castagna n. 6 – 94100 Enna



Ricevuto l'incarico con provvedimento del 11 marzo 2024, lo scrivente ha assunto informazioni e acquisto specifica documentazione compulsando:

- a) [redacted] quale Amministratore della [redacted] che ha consegnato copia della documentazione in suo possesso;
- b) la curatela fallimentare che ha curato il fallimento dell' [redacted] (R.G. 59/2018 Tribunale di Catania).

In ultimo, lo scrivente in data **11 settembre 2024** si è recato nuovamente in contrada Coda Volpe per effettuare un ulteriore sopralluogo e con la scorta della documentazione catastale in suo possesso ha verificato la conformità fra le opere realizzate e le planimetrie catastali depositate all'Ufficio del Territorio di Catania.

Nel contempo è stato eseguito un ulteriore e più dettagliato report fotografico.

4. RISPOSTA AL QUESITO FORMULATO DAL CURATORE

INDICE SINTETICO

LOTTO 001

Dati Catastali

Beni in Catania, contrada Coda Volpe

IMMOBILI (Capannoni e fabbricati)

	Foglio 63 particella 27 subalterni dal n.01 al n. 05
Dati catastali	Foglio 63 particella 920 subalterni dal n.01 al n. 05
	Foglio 63 particella 1163 subalterni dal n.01 al n. 04

Stato occupativo

Al sopralluogo gli immobili (capannoni e abitazioni) risultavano liberi e in stato di abbandono.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

L'immobile risulta di esclusiva proprietà della [redacted] " con sede a Milano in [redacted] a seguito di costituzione di nuovo [redacted] e conferimento di ramo di Azienda del **08 aprile 2022** a rogito del Notaio [redacted] [redacted] Rep 22172 Racc.16352, con la quale la [redacted] ha costituito [redacted] conferendo alla stessa anche il complesso immobiliare in valutazione [vedi **Allegato A** lettere b); c) e d)].

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero e nello stato di abbandono in cui si trova: **Euro 1.393.000,00.**



LOTTO 001

Compendio immobiliare (capannoni e abitazioni) in c.da Coda di Volpe)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del compendio immobiliare

Si tratta di un compendio immobiliare, composto da cinque capannoni e tre fabbricati destinati ad alloggi e magazzini, dislocato in contrada Coda Volpe del Comune di Catania, che insiste su una superficie complessiva di circa 95.120 mq incastonata fra la SS114 (CT-SR) a ovest e la strada vicinale Coda Volpe (anche intesa Coda della Volpe) a est.



Immagine 1





Il complesso immobiliare si trova in stato di abbandono è privo di finiture esterne ed interne e necessita di radicali lavori di riqualificazione e recupero edilizio per poterlo rendere agibile per lo scopo cui è destinato. Interventi che dovranno essere eseguiti in conformità e nel rispetto dei vincoli gravanti sull'area.

La proprietà sui luoghi è facilmente individuabile visto che risulta recintata con un muro perimetrale in calcestruzzo in ogni lato ed è munita di cancelli di ingresso.





Il complesso immobiliare è stato edificato in tre momenti diversi in forza di specifici titoli edilizi (licenze edilizie e concessioni edilizie edificatorie) che il Comune di Catania, di volta in volta, ha rilasciato all'originaria società proprietaria del terreno e nasce come complesso agricolo per essere adibito alla lavorazione e confezione di mangimi e a centro floricoltura. Il compendio immobiliare si compone di tre fabbricati rurali a due levazioni fuori terra (piano terra e primo piano) e cinque capannoni agricoli tutti ad una sola elevazione fuori terra e di diversa altezza.

A servizio dei capannoni e dei fabbricati esiste un'ampia area esterna di circa 24.671 mq che interessa tutte e tre le particelle: la 27; la 920 e la 1163.





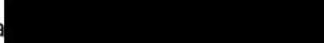


La recinzione che si è rilevata sui luoghi non è stato oggetto di verifica rispetto al confine catastale.

Sull'area esterna in corrispondenza delle particelle 920 e 1163 si è riscontrata la presenza di tre modesti manufatti posti al confine con la strada vicinale Coda Volpe. Questi tre manufatti, a una sola elevazione fuori terra e di modesta superficie, **sono stati edificati in assenza di titolo concessorio edificatorio** per cui devono essere demoliti non essendo proponibile nessuna sanatoria attesi i vincoli urbanistico-ambientali che gravano sull'area di proprietà della [REDACTED]



La Società a suo tempo proprietaria dei capannoni agricoli, avvalendosi della facoltà concessale dal condono edilizio tombale di cui alla Legge n. 47/1985, ha presentato **nell'anno 1986** tre distinte istanze di concessioni edilizie in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso dei capannoni (vedi **Allegato C, Allegato E ed Allegato G**). Domande per le quali, a oggi, non ha fatto ancora seguito da parte del Comune di Catania il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

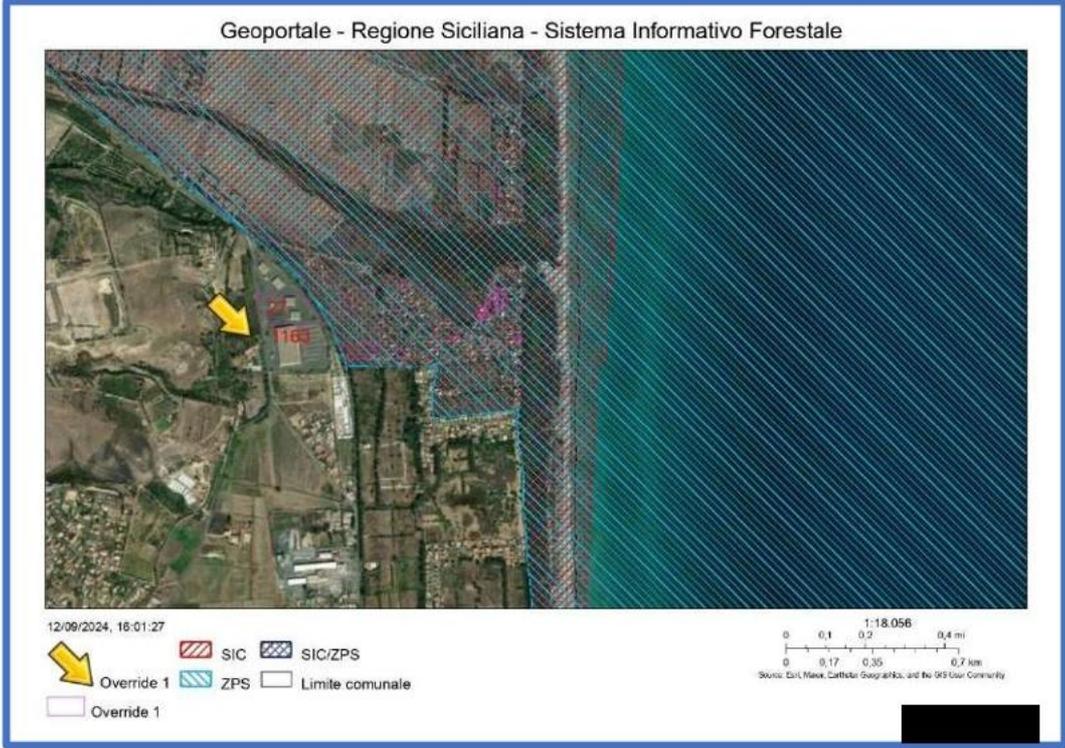
Invero, per completezza espositiva e cronologia degli eventi la 
 in data **21 febbraio 1989**, prot. n. 7703 (vedi **Allegato H**) ha depositato al Comune



di Catania la richiesta di **autorizzazione al cambio di destinazione d'uso da agricolo e rurale ad attività commerciale industriale** per il confezionamento e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e carni di capannoni realizzati in forza delle licenze edilizie e concessioni edilizie rilasciate nel tempo dal Comune di Catania. Procedimento che, dalla documentazione che lo scrivente è riuscito a reperire, **non si è concluso con il rilascio dell'autorizzazione al cambio di destinazione d'uso**.

Urbanisticamente l'area ricade in zona di "Verde Rurale" – zona omogenea "E" - e per una minore parte è soggetta a vincolo per sede stradale (allargamento della S.S.114) e vincolo assoluto per fascia di rispetto della S.S. 114.

L'area in cui insiste il compendio immobiliare è **prossima** al sito di Natura 2000 SIC-ZPS: ITA070029 "Biviere di Lentini, tratto mediano e foce del Fiume Simeto e area antistante la foce".

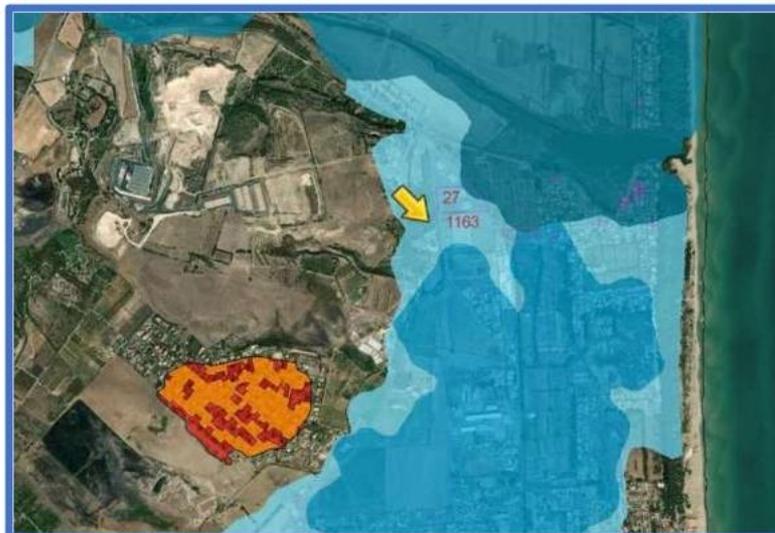


Inoltre, parte dell'area in cui insistono gli immobili è campita nel PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) della Regione Siciliana con **pericolosità P1** (pericolosità bassa) per pericolo idraulico legato alla possibile esondazione del fiume Simeto.

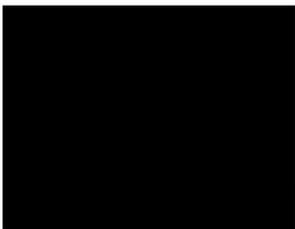
La stessa area, attesa la presenza dei capannoni e dei fabbricati inquadrabili nella tipologia "grandi insediamenti industriali e commerciali" e quindi come elemento "E3", è stata campita **con classe di rischio R2** "rischio medio", ottenuta dalla combinazione fra "P" ed "E", utilizzando la seguente matrice del rischio:



ELEMENTI A RISCHIO	P0 T>500	P1 Fascia c	P2 Fascia b	P3 Fascia a
E0	R0	R0	R1	R1
E1	R0	R1	R2	R3
E2	R0	R2	R3	R4
E3	R0	R2	R4	R4



Di questi vincoli se ne tiene conto nella valutazione del compendio immobiliare, anche ai fini di una possibile ristrutturazione, visto che ogni intervento **dovrà essere soggetto a V.Inc.A. per la presenza del SIC-ZPS ITA070029 e a parere preventivo dell’Autorità di Bacino per quanto riguarda le problematiche legate al PAI.**

**1.2. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Catania come segue:**

Intestati: [redacted] con sede in [redacted] Proprietà 1/1

Dati catastali identificativi:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
		1	D7			Euro 7.970,00
		2	D7			Euro 7.970,00
	27	3	C2	6	47 mq	Euro 150,50
		4	A3	3	3,5 vani	Euro 225,95
		5			Bene comune non censibile	
		1	D7			Euro 7.481,00
		2	D7			Euro 7.481,00
63	920	3	C2	6	47 mq	Euro 150,50
		4	A3	3	3,5 vani	Euro 225,95
		5			Bene comune non censibile	
		1	D7			Euro 76.216,00
		2	A3	4	6,5 vani	Euro 503,55
	1163	3	A3	4	6,5 vani	Euro 503,55
		4			Bene comune non censibile	

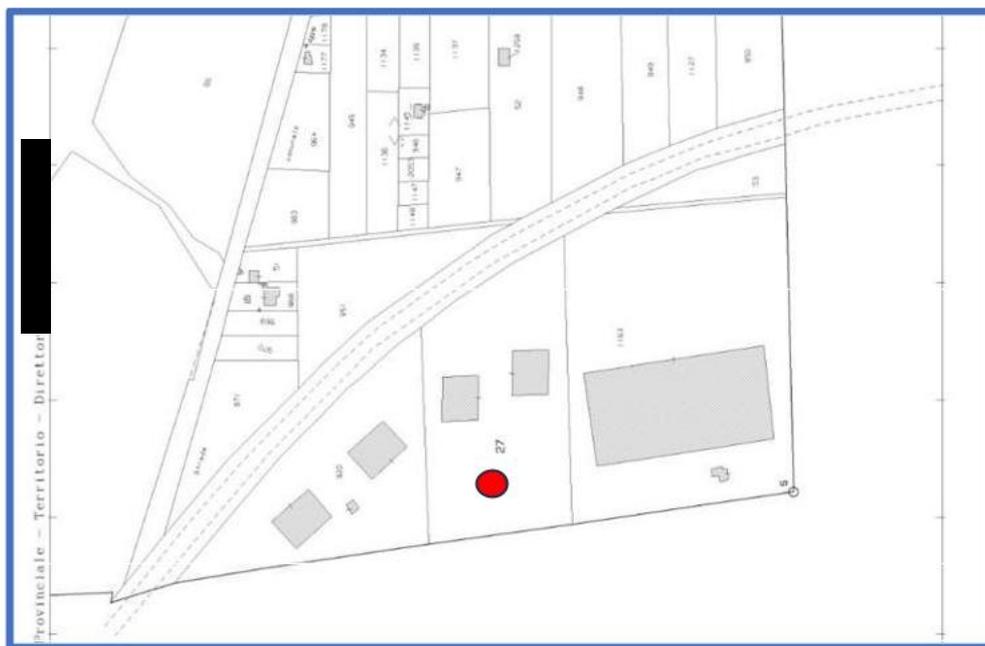
Indirizzo: contrada Coda Volpe (anche denominata Coda della Volpe) in Catania.

1.3. Coerenze

Non si rilevano INCOERENZE nelle visure catastali.

Si osserva che limitatamente alla **particella 27 non risulta riportato in mappa** al **Foglio 63** il fabbricato nel quale sono dislocati al piano terra il magazzino (sub 3) e al primo piano l'alloggio (sub 4).

Detto fabbricato, tuttavia, **risulta regolarmente denunciato in Catasto** visto che agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Catania - si trovano depositate le planimetrie catastali sia del locale di sgombero di piano terra sia dell'alloggio di primo piano (vedi **Allegato L** – sub 3 e sub 4).



2. DESCRIZIONE DEI BENI

Per una ordinata risposta al quesito articolato dal Curatore, il compendio immobiliare (sebbene nel prosieguo **per la vendita sarà proposta la formazione di un unico lotto**) viene descritto suddividendolo in tre distinti “Corpi” ciascuno dei quali sarà individuato con il relativo mappale.

Pertanto, ai soli fini della descrizione e dell’individuazione, ma **non della valutazione**, il compendio immobiliare viene suddiviso come segue:

- ⇒ **Corpo A** [immobili che ricadono nella particella 920], posto a Nord (evidenziato in giallo nella **Immagine 1**) si compone di due capannoni (posti in sanatoria ex Legge 47/1985 per cambio di destinazione da agricolo a commerciale e industriale) di un fabbricato “agricolo” a due elevazioni e una superficie scoperta di **20.265 mq**;
- ⇒ **Corpo B** [immobili che ricadono nella particella 27], posto fra i corpi A e C (evidenziato in rosso nella **Immagine 1**) si compone anche questo di due capannoni (posti in sanatoria ex Legge 47/1985 per cambio di destinazione da agricolo a commerciale e industriale) di un fabbricato “agricolo” e una superficie scoperta di **24.065 mq**;
- ⇒ **Corpo C** [immobili che ricadono nella particella 1163] posto a Sud (evidenziato in blue nella **Immagine 1**) si compone di un capannone (posto in sanatoria ex Legge 47/1985 per cambio di destinazione da agricolo a commerciale e industriale) di un fabbricato “agricolo” e una superficie scoperta di **33.970 mq**.



Immagine 1

Certificazione energetica

Trattandosi di un trasferimento di immobili soggetto ad esecuzione forzata nell'ambito di una liquidazione giudiziale la disciplina che regola l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) **non trova applicazione**.

Tuttavia a semplice richiesta del Giudice e/o del Curatore della Procedura, laddove lo riterranno opportuno, perché a beneficio della procedura, lo scrivente provvederà a dotare il compendio di Attestato di Prestazione Energetica ai fini di una più completa informazione.

2.1 CORPO A

2.1.1 Descrizione dell'immobile

Il complesso immobiliare che ricade nella **particella 920**, come già detto, si compone di due capannoni, oltre a un fabbricato a due piani: il piano terra destinato a locale di sgombero e il primo piano destinato ad alloggio e una corte pertinenziale di **20.265 mq**.

Al lotto è possibile accedere attraverso due ingressi: il primo posto ad angolo fra la SS 114 e la Stradale Coda Volpe e il secondo posto lungo quest'ultima strada vicinale.

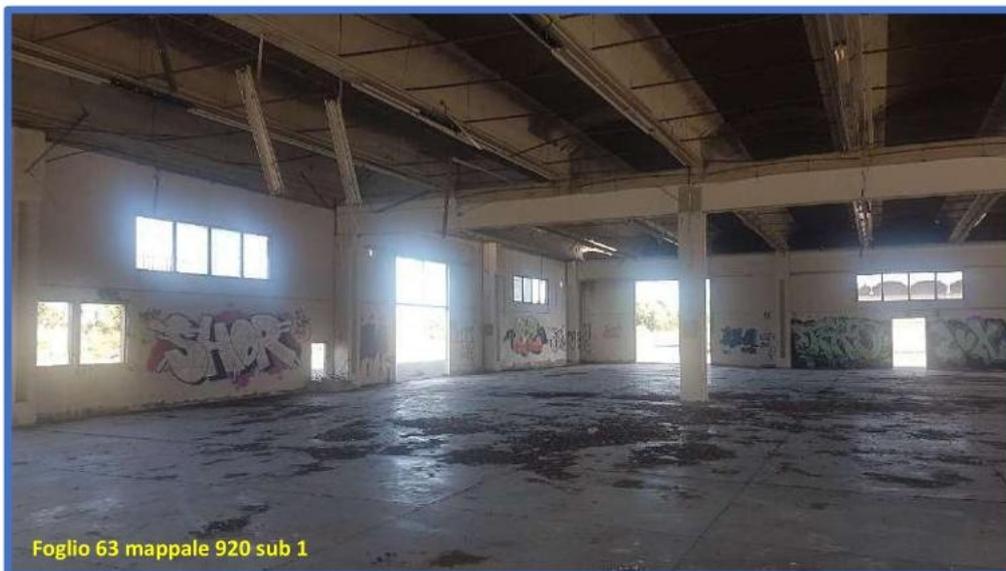
I due capannoni (sub 1 e sub 2) hanno dimensioni in pianta 40,00 x 28,00 m e un'altezza di 5,25 m e sono stati realizzati con una struttura portante in conglomerato cementizio armato composta da travi e pilastri con pareti perimetrali esterne anche queste in calcestruzzo.

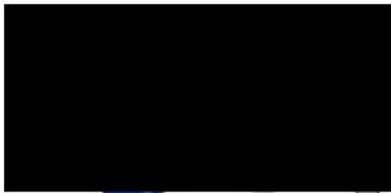
La pavimentazione è del tipo industriale mentre la copertura è composta da onduline di cemento amianto.



Solamente in uno dei due capannoni (il sub 2) al suo interno sono state realizzate e si rinvenivano ancora alcune tramezzature nelle pareti ad ovest e a nord-ovest, per ricavarvi dei modesti locali che, possibilmente, nel tempo, venivano utilizzati per alloggiare delle celle frigorifere.

Tramezzature che non sono riportate nella planimetria catastale (vedi **Allegato J** - sub 2)





Il locale di sgombero posto al piano terra, avente una superficie di circa 55,00 mq si compone di un unico ambiente avente dimensioni in pianta 8,20 x 6,70 e un'altezza di 2,35 m, all'interno del quale, tuttavia, si rinvengono delle tramezzature a tutt'altezza.

L'abitazione posta al primo piano, si compone di due vani più accessori (cucina, bagno e lavanderia) ha dimensioni in pianta di 8,20 x 6,70 m, una superficie di 55,00 mq e un'altezza di 3,00 m; oltre ad una terrazza di circa 11,00 mq. L'ingresso all'abitazione avviene tramite una scala esterna a una sola rampa che sbarca sul terrazzo.



Il locale di sgombero e l'abitazione fanno parte di un unico organismo edilizio (denominato *palazzina del custode*) realizzato con struttura in conglomerato cementizio armato e tamponatura con conci squadrate.

Le tramezzature interne sono in laterizi forati e all'interno dell'immobile non si rinviene alcun impianto, ad eccezione della parte muraria di quello elettrico.

La copertura dell'immobile è del tipo piana e non è accessibile.





Al momento del sopralluogo tutti gli immobili si trovavano in stato di abbandono, privi di infissi interni ed esterni e di ogni finitura.

2.1.2 Detenzione del bene

Il compendio immobiliare risulta detenuto dalla Società proprietaria e al momento del sopralluogo si è constatato che lo stesso era libero.

2.1.3. Esistenza contratti di locazione

Atteso lo stato in cui versano gli immobili (capannoni, magazzino e abitazione) non è possibile concederlo in locazione o utilizzarlo direttamente dalla medesima proprietà.

2.1.4 Conformità edilizia

Per la costruzione dei due capannoni e della palazzina denominata *palazzina del custode* il Sindaco del Comune di Catania il **25 Giugno 1976** ha rilasciato la licenza edilizia n. **302** (vedi **Allegato B**) in ditta [REDACTED]

La medesima ditta, ai sensi dell'art. 40 della Legge n. 19/1972, ebbe a vincolare a parcheggio la superficie di 700 mq.

Da un confronto con lo stato di fatto si riscontra che al piano terra in direzione nord-est, sottostante il ballatoio (vedi cerchiatura rossa immagine sottostante), è stato realizzato un modesto manufatto ancora allo stato rustico e privo di qualunque finitura.

Manufatto che **deve essere demolito** poiché costruito in assenza di titolo abilitativo edificatorio e visto che non è proponibile nessuna sanatoria tenuto conto che l'area in cui ricade urbanisticamente è destinata a zona agricola e che la stessa è soggetta a vincoli ambientali stringenti (SIC-ZPS e PAI). A ciò si aggiunga che il manufatto non è stato ancora neanche ultimato e versa in totale stato di abbandono.



Per i due capannoni (sub 1 e sub 2) il **22 Luglio 1986** è stata presentata domanda di sanatoria n.**45253** ai sensi della Legge n.47/1985 per il cambio di destinazione d'uso (vedi **Allegato C**).

La pratica per la concessione edilizia in sanatoria non è stata ancora definita – nonostante siano trascorsi oltre 38 anni - anche se per la stessa, come risulta dall'atto costitutivo di società a responsabilità limitata del 08 Aprile 2022, Rep 22172 Racc. 16352 (vedi **Allegato A** pag.4), è stata versata l'intera somma dovuta a titolo di oblazione.

2.1.5 Conformità catastale

I due capannoni, così come l'alloggio e il magazzino sottostante, come emerge dalle visure catastali estratte tramite SISTER il 10 settembre 2024 (vedi **Allegato I**), risultano annotati in Catasto Fabbricati del Comune di Catania al Foglio **63** mappale **920**:

- **sub 1** - categoria D7, rendita € 7.481,00, contrada Coda Volpe P. T., proprietà 1/1;
- **sub 2** - categoria D7, rendita € 7.481,00, contrada Coda Volpe P. T., proprietà 1/1;
- **sub 3** – categoria C/2, classe 6, consistenza 47 mq, superficie catastale 55 mq, rendita € 150,50 contrada Coda Volpe P.T.; proprietà 1/1;
- **sub 4** – categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 66 mq totale, escluse le aree scoperte 55 mq, rendita € 225,95 contrada Coda Volpe P.1; proprietà 1/1;

Da un confronto fra le planimetrie catastali degli immobili e lo stato di fatto (vedi **Allegato J**) si osserva che:

- **sub 1** – non emergono difformità;
- **sub 2** – emergono difformità legate alla presenza di alcune tramezzature interne non riportate nella planimetria catastale;
- **sub 3** – emergono difformità legate alla presenza di alcune tramezzature interne



diverse da quelle riportate nella planimetria catastale;

- **sub 4** – non emergono difformità.

2.2 CORPO B

2.2.1 Descrizione dell'immobile

Il complesso immobiliare che ricade nella **particella 27**, come già detto, si compone di due capannoni, oltre a un fabbricato a due piani destinati il piano terra a magazzino e il primo piano ad alloggio e una corte di **24.065 mq**.

Al lotto è possibile accedere attraverso due ingressi posti lungo la strada vicinale Coda Volpe.

I due capannoni (sub 1 e sub 2) hanno dimensioni in pianta 40,00 x 28,00 m e un'altezza di 5,25 m. e sono stati realizzati con una struttura portante in conglomerato cementizio armato composta da travi e pilastri con pareti perimetrali esterne anche queste in calcestruzzo.

La pavimentazione è del tipo industriale mentre la copertura è composta da onduline di cemento amianto.

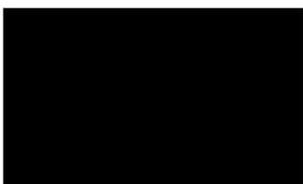




Foglio 63 mappale 27 sub 1



Foglio 63 mappale 27 sub 2



Solamente in uno dei due capannoni (il sub 2) al suo interno sono state realizzate alcune tamponature nello spigolo di sud-ovest.



Il locale di sgombero posto al piano terra, avente una superficie di circa 55,00 mq si compone di un unico ambiente avente dimensioni in pianta 8,20 x 6,70 e un'altezza di 2,35 m, all'interno del quale, tuttavia, si rinvengono delle tramezzature a tutt'altezza.

L'abitazione posta al primo piano, si compone di due vani più accessori (cucina, bagno e lavanderia) ha una superficie ha dimensioni in pianta di 8,20 x 6,70 m, una superficie di 55,00



mq e un'altezza di 3,00 m; oltre ad una terrazza di circa 11,00 mq. L'ingresso all'abitazione avviene tramite una scala esterna a una sola rampa che sbarca sul terrazzo.

Il locale di sgombero e l'abitazione fanno parte di un unico organismo edilizio (denominato *palazzina del custode*) realizzato con struttura in conglomerato cementizio armato e tamponatura con conci squadriati.

Le tramezzature interne sono in laterizi forati e all'interno dell'immobile non si rinviene alcun impianto, ad eccezione della parte muraria di quello elettrico.

La copertura dell'immobile è del tipo piana e non risulta accessibile.





Al momento del sopralluogo tutti gli immobili si trovavano in stato di abbandono, privi di infissi interni ed esterni e di ogni tipo di impianto.

2.2.2 Detenzione del bene

Il compendio immobiliare risulta detenuto dalla Società proprietaria e al momento del sopralluogo si è constatato che lo stesso era libero.

2.2.3. Esistenza contratti di locazione

Atteso lo stato in cui versa il complesso immobiliare (capannoni, magazzino e alloggio) non è possibile concederlo in locazione o utilizzarlo direttamente dalla medesima proprietà.

2.2.4 Conformità edilizia

Per la costruzione dei due capannoni e del fabbricato ove trovano posto il magazzino e l'alloggio il Sindaco del Comune di Catania il **14 gennaio 1977** ha rilasciato la licenza edilizia n. **30** (vedi **Allegato D**). La medesima ditta, ai sensi dell'art. 40 della Legge n. 19/1972, ebbe a vincolare a parcheggio la superficie di 30 mq.

Per i soli due capannoni (sub 1 e sub 2) il **22 Luglio 1986** è stata presentata domanda di sanatoria n. **45252** ai sensi della Legge n.47/1985 per il cambio di destinazione d'uso (vedi **Allegato E**).

La pratica per la concessione edilizia in sanatoria non è stata ancora definita anche se per la stessa – nonostante siano trascorsi oltre 38 anni - come risulta dall'atto costitutivo di società a responsabilità limitata del 08 Aprile 2022, Rep 22172 Racc. 16352, è stata versata l'intera somma dovuta a titolo di oblazione (vedi **Allegato A** – pag. 4).

2.2.5 Conformità catastale

I due capannoni, così come l'alloggio e il magazzino sottostante, come emerge dalle visure catastali estratte tramite SISTER il 10 settembre 2024 (vedi **Allegato H**), risultano annotati in Catasto Fabbricati del Comune di Catania al Foglio **63** mappale **27**:

- **sub 1** - categoria D7, rendita € 7.970,00, contrada Coda Volpe P. T., proprietà 1/1;
- **sub 2** - categoria D7, rendita € 7.970,00, contrada Coda Volpe P. T., proprietà 1/1;
- **sub 3** – categoria C/2, classe 6, consistenza 47 mq, superficie catastale 55 mq, rendita € 150,50 contrada Coda Volpe P.T.; proprietà 1/1;
- **sub 4** – categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 66 mq totale, escluse le aree scoperte 54 mq, rendita € 225,95 contrada Coda Volpe P.1; proprietà 1/1;

Da un confronto fra le planimetrie catastali degli immobili e lo stato di fatto (vedi **Allegato K**) si osserva che:

- **sub 1** – non emergono difformità;
- **sub 2** –emergono difformità legate alla presenza di due tampognature interne non riportate nella planimetria catastale;
- **sub 3** –emergono difformità legate alla presenza di alcune tramezzature interne diverse da quelle riportate nella planimetria catastale;
- **sub 4** – non emergono difformità.

2.3 CORPO C

2.3.1 Descrizione dell'immobile

Il complesso immobiliare che ricade nella **particella 1163**, come già detto, si compone di un capannone, oltre a un fabbricato a due elevazioni fuori terra interamente destinato ad abitazione (un alloggio al piano terra e un alloggio al primo piano) e una corte di **33.970 mq**.

Al lotto è possibile accedere attraverso un ingresso posto lungo la stradale Coda Volpe.

Il capannone (sub 1) ha dimensioni in pianta 150,00 x 80,00 m e un'altezza di 8,30 m. ed è stato costruito con una struttura portante in conglomerato cementizio armato composta da travi e pilastri con pareti perimetrali esterne anche queste in calcestruzzo.

La pavimentazione è del tipo industriale mentre la copertura è composta da onduline di cemento amianto.



L'abitazione posta al piano terra (sub 2) così come quella posta al primo piano (sub 3) sono dislocate all'interno di un immobile realizzato con struttura in conglomerato cementizio armato e copertura piana. I due alloggi sono serviti da una scala esterna che versa in pessime condizioni di manutenzione.

Entrambi gli alloggi, si compongono di quattro vani più accessori (cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno) hanno una superficie di circa 145 mq e un'altezza di 2,70 m; oltre a due balconi/terrazzini di circa 5,00 mq.



Le tramezzature interne sono in laterizi forati e all'interno dei due appartamenti e non si rinviene alcun impianto, ad eccezione della parte muraria di quello elettrico.

La copertura dell'immobile è del tipo piana e risulta accessibile utilizzando la scala esterna che consente l'accesso all'alloggio di primo piano.





Al momento del sopralluogo tutti i due gli edifici si trovavano in stato di abbandono, privi di infissi interni ed esterni e di ogni tipo di impianto.

2.3.2 Detenzione del bene

Il capannone, così come il fabbricato a due elevazioni, risulta detenuto dalla Società proprietaria e al momento del sopralluogo si è constatato che lo stesso era libero.

2.3.3. Esistenza contratti di locazione

Atteso lo stato in cui versa il complesso immobiliare (capannone e fabbricato) non è possibile concederlo in locazione o utilizzarlo direttamente dalla medesima proprietà.

2.3.4 Conformità edilizia

Per la costruzione dei due capannoni e del fabbricato il Sindaco del Comune di Catania il **21 maggio 1982** ha rilasciato la Concessione edilizia n. **376** (vedi **Allegato F**) in ditta [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato rurale da destinare a centro floricoltura. La medesima ditta, ai sensi dell'art. 40 della Legge n. 19/1972, è stata onerata dal Comune di Catania a vincolare a parcheggio la superficie riportata nella dichiarazione di vincolo del 03.05.1982 in Notar [REDACTED] registrata al n. 987 il 05 maggio 1982 (vedasi punto 1; della concessione edilizia n. 376/82 – **Allegato F**).

Per il medesimo progetto il Comune di Catania ha rilasciato la concessione edilizia in variante n. **244** in data **15 aprile 1986** in ditta [REDACTED] (vedi **Allegato F/bis**) che frattanto era divenuta proprietaria giusta atto di fusione a rogito dal Notaio [REDACTED] del 19 dicembre 1985 Rep. 156687 Racc. 24583 (vedi **Allegato Q**).

Per il capannone (sub 1) il **29 marzo 1986** è stata presentata domanda di sanatoria n. **16838** ai sensi della Legge n° 47/1985 (vedi **Allegato G**) per il cambio di destinazione d'uso.

La pratica per la concessione edilizia in sanatoria non è stata ancora definita -nonostante siano trascorsi oltre 38 anni - anche se per la stessa, come risulta dall'atto costitutivo di società a responsabilità limitata del 08 Aprile 2022, Rep 22172 Racc. 16352, è stata versata l'intera somma dovuta a titolo di oblazione (vedi **Allegato A** – pag. 4).

2.3.5 Conformità catastale

Il capannone, così come i due alloggi, come emerge dalle visure catastali estratte tramite SISTER il 10 settembre 2024 (vedi **Allegato L**) risultano annotati in Catasto Fabbricati del Comune di Catania al Foglio **63** mappale **1163**:

- **sub 1** - categoria D7, rendita € 76.216,00, contrada Coda Volpe P. T., proprietà 1/1;
- **sub 2** – categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 146 mq totale, escluse le aree scoperte 141 mq, rendita € 503,55 contrada Coda Volpe P.T; proprietà 1/1;
- **sub 3** – categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 145 mq totale, escluse le aree scoperte 140 mq, rendita € 503,55 contrada Coda Volpe P.1; proprietà 1/1.

Da un confronto fra le planimetrie catastali degli immobili e lo stato di fatto (vedi **Allegato M**) si osserva che:

- **sub 1** – non emergono difformità;
- **sub 2** – emergono difformità legate alla presenza di una modesta diversa distribuzione degli spazi interni;
- **sub 3** – emergono difformità legate alla presenza di una modesta diversa distribuzione degli spazi interni.

3. PROVENIENZA

3.1. Attuale proprietà

con sede a a seguito di costituzione di nuova Società e conferimento di ramo di Azienda del **08 aprile 2022** a rogito del Notaio Rep 22172 Racc. 16352 (vedi **Allegato A**) con la quale la costituito la Società conferendo alla stessa anche il complesso immobiliare in valutazione [vedi **Allegato A** lettere b); c) e d)].

3.2. Precedenti proprietari

Il complesso immobiliare è pervenuto alla Società in liquidazione in forza dell'atto pubblico a rogito del Notaio di Catania del **25 febbraio 2022**, Rep. 21956 Racc. 16184 (vedi **Allegato P**) registrato a Catania il 02 marzo 2022 al n. 730/S1 a seguito di vendita telematica fallimentare in modalità asincrona avente ad oggetto la vendita di alcuni immobili appresi al fallimento della (R.G. n. 59/2018 Tribunale di Catania – **Lotto n. 6** – mappale 920 – **Lotto n. 7** – mappale 27 – **Lotto n. 8** – mappale 1163).

Gli immobili in parola, a sua volta, erano pervenuti alla società fallita in forza dell'atto di fusione a rogito dal Notaio del **19 dicembre 1985** Rep. 156687 Racc. 24583 (vedi **Allegato Q**) registrato a Catania il 23 dicembre 1985 al n. 20800, con il quale le

e venivano incorporate

a sua volta, era pervenuta, da potere del signor a maggior estensione dei terreni sui quali è stato edificato il compendio immobiliare oggi in liquidazione giusta atto di vendita del **24 febbraio 1977** a rogito del Notaio Rep. 12508 Racc. 21018 (vedi **Allegato R**) registrato a Catania il 14 marzo 1977 il 14/03/1977 al n. 34509.

4. CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI APPRESI ALLA LIQUIDAZIONE

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità in valutazione, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e gli accertamenti eseguiti sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138/1998).

Inoltre, al fine di determinare la superficie "lorda commerciale", si considera come coefficiente pari all'unità quello riferito alle superfici coperte dei capannoni.

Di conseguenza, per gli altri manufatti si **considerano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:**

- **Locale di sgombero** coefficiente di omogeneizzazione **pari a 0,50;**
- **Abitazioni** coefficiente di omogeneizzazione **pari a 0,75** al quale aggiungere un

ulteriore coefficiente di omogeneizzazione **pari al 25% per i balconi e le terrazze.;**

- **Aree esterne** coefficiente di omogeneizzazione **pari a 0,10.**

Pertanto, si ha:

Corpo A – particella 920:

Destinazione	U.M.	Sup.lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Capannone sub 1	mq	1.120,00	100%	1.120,00
Capannone sub 2	mq	1.120,00	100%	1.120,00
Magazzino	mq	55,00	50%	27,50
Abitazione	mq	55,00	75%	43,30
Terrazzo	mq	11	75% + 25%	
Area esterna	mq	20.265,00	10%	2.026,50
Somma superficie commerciale omogeneizzata Corpo A				4.337,30

Corpo B – particella 27:

Destinazione	U.M.	Sup.lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Capannone sub 1	mq	1.120,00	100%	1.120,00
Capannone sub 2	mq	1.120,00	100%	1.120,00
Magazzino	mq	55,00	50%	27,50
Abitazione	mq	55,00	75%	43,30
Terrazzo	mq	11	75% + 25%	
Area esterna	mq	24.065,00	10%	2.406,50
Somma superficie commerciale omogeneizzata Corpo B				4.717,30

Corpo C – particella 1163

Destinazione	U.M.	Sup.lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Capannone	mq	12.000,00	100%	12.000,00
Abitazione sub 2	mq	145,00	75%	109,70
terrazzini	mq	5,00	75% + 25%	
Abitazione sub 3	mq	145,00	75%	109,70
Terrazzo	mq	5,00	75% + 25%	
Area esterna	mq	33.970,00	10%	3.397,00
Somma superficie commerciale omogeneizzata Corpo C				15.616,40

Ne consegue che la **superficie omogeneizzata dell'intero compendio immobiliare in valutazione è pari a 24.671,00 mq**, come si rileva dal seguente quadro sinottico:

CORPO	Superficie omogeneizzata
A	4.337,30
B	4.717,30
C	15.616,40
TOTALE	24.671,00 mq

5. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Preliminarmente si rappresenta che, stante lo stato dei luoghi e le condizioni in cui versano tutti gli immobili in valutazione, si ritiene di dovere proporre al Tribunale **la vendita del complesso immobiliare in un unico lotto** e non di prevedere una vendita in tre distinti lotti (ciascuno identificabile con i tre corpi di fabbrica sopra descritti – Corpo A; Corpo B e Corpo C).

A tale conclusione lo scrivente giunge considerato che;

- ⇒ sui luoghi le tre particelle 27; 930 e 1163 costituiscono un tutt'uno non essendo presente alcun confine materializzato che li divide. Per cui, in caso di vendita frazionata su tre lotti bisognerebbe prevedere anche i costi per la realizzazione delle recinzioni;
- ⇒ la vendita in unico lotto si palesa più appetibile rispetto a una vendita frazionata su tre lotti;
- ⇒ la vendita unitaria porta più celermente a collocare gli immobili in un mercato già di per sé affittivo e poco appetibile stante la destinazione urbanistica dell'area (zona agricola) e la presenza a pochi chilometri dell'area industriale di Catania;
- ⇒ la vendita in un unico lotto consente al futuro acquirente di presentare una proposta progettuale organica e unitaria che prevede la riqualificazione dell'intero compendio immobiliare, **tenuto conto, peraltro, degli stringenti vincoli urbanistico-ambientali che insistono sull'area**;
- ⇒ la vendita in un unico lotto comporterebbe dei costi inferiori a carico della Liquidazione giudiziale visto che non si dovrebbe procedere a tre aste separate, ma ad una sola asta.

5.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni

igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

5.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare);

- ⇒ Siti internet per valutazione capannoni e riviste del settore specializzate;
- ⇒ Conoscenze del mercato immobiliare di Catania;
- ⇒ Precedente perizia di stima del medesimo compendio immobiliare, nell'ambito della procedura fallimentare incardinata al Tribunale di Catania, a carico della [REDACTED]

Inoltre, ai fini della valutazione si è tenuto conto dei seguenti ulteriori fattori:

1. tipologia e caratteristiche costruttive dei manufatti che compongono il compendio immobiliare;
2. epoca di costruzione degli stessi;
3. esposizione del complesso immobiliare;
4. stato di manutenzione e delle finiture;
5. collegamenti con le maggiori arterie stradali (SS 114) autostrada CT-SR;
6. vincoli urbanistico-ambientali che gravano sull'area e che condizionano sensibilmente i futuri interventi di riqualificazione edilizia del complesso immobiliare.

Tenuto conto dei fattori sopra indicati e che i valori di mercato di capannoni industriali/artigianali e relative pertinenze, **in condizioni di ordinarietà**, oscillano da un massimo di euro 350,00/mq a un minimo di euro 200,00/mq, lo scrivente ritiene corretto e congruo applicare, nel caso che ci occupa, un valore pari a quello minimo – **ossia euro 200,00 al mq.**

5.3. Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie commerciale	Valore mq	Valore
Compendio immobiliare unico lotto	24.671,00	€ 200,00	€ 4.934.200,00

VALUTAZIONE DEL LOTTO 001: Euro 4.934.200,00

5.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Al precedente paragrafo 5.3 è stato stimato il compendio immobiliare **ipotizzando la vendita in un unico lotto** e considerando lo stesso in condizioni di ordinarietà.

Invero, a seguito del sopralluogo esperito dallo scrivente (come emerge dalla documentazione fotografica) **l'immobile si trova in totale stato di abbandono ed è stato nel tempo oggetto di atti vandalici** tanto che non si rinviene più nulla se non le strutture portanti, le tamponature, le coperture, i tramezzi interni e le parti murarie dell'impianto elettrico.

Per tale ragione, al fine di valutare l'immobile rispetto alle condizioni di "ordinarietà, **lo scrivente ritiene opportuno applicare un coefficiente di ponderazione pari al 50%** del valore di mercato in condizioni ordinarie.

Inoltre, bisogna tenere conto anche dei costi, non indifferenti, che bisogna sostenere per la bonifica del cemento amianto presente nelle coperture dei capannoni. Bonifica che interessa una superficie di circa 16.480,00 mq. non pedonabile e difficile da raggiungere se non realizzando un ponteggio su tutti e quattro i lati di ciascun capannone (opere provvisoriale di sicurezza) oltre al costo da affrontare per il trasporto e lo smaltimento del cemento amianto in un impianto autorizzato. Costi che lo scrivente quantifica **in euro 25,00 al mq** (visti i prezzi di mercato correnti) **per una spesa complessiva di euro 502.640,00**, considerando che bisogna aggiungere l'IVA che incide per il 22%. Il prezzo unitario sopra esposto [euro 25,00/mq] prevede che le coperture attuali siano rimpiazzate collocando in opera una lamiera grecata.

Ulteriormente, necessita considerare anche i costi da sostenere per regolarizzare gli immobili sotto l'aspetto edilizio e catastale, visto che:

- ancora non sono state rilasciate le concessioni edilizie in sanatoria dei capannoni (legge n. 47/1985 e quindi da oltre 38 anni);
- si è verificata una diversa distribuzione degli spazi interni in due capannoni, nei magazzini di piano terra e negli alloggi della palazzina che ricade nel mappale 1163 che hanno determinato dei disallineamenti fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali;
- bisogna inserire in mappa il fabbricato annotato con la particella 27.

Queste spese, poiché non è possibile allo stato computarle in maniera puntuale, **lo scrivente le considera onnicomprensive pari all'1,5% del valore di mercato dell'immobile** e, quindi, **pari a euro 74.013,00**.

E, ancora, necessita considerare le spese da affrontare per **demolire i manufatti abusivi** che ricadono nell'area circostante gli immobili (mappali 920 e 1163) e sotto il ballatoio del fabbricato corrispondenza del mappale 27. Costi che **lo scrivente stima a corpo in complessivi euro 3.660,00** e riguardano la demolizione, la selezione e il trasporto a rifiuto del materiale demolito, gli oneri di conferimento e l'IVA.

In ultimo, la stima va adeguata applicando un'ulteriore **riduzione del 10% sul valore di mercato per un importo, quindi, di euro 493.420,00, come da prassi dovuta all'assenza di**

garanzia per tutti gli eventuali vizi nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul compendio immobiliare e non espressamente considerati dallo scrivente.

Valore Lotto 001

Valutazione del Lotto 001		Euro 4.934.200,00
Riduzione per tenere conto dell'attuale stato del compendio immobiliare	50%	- Euro 2.467.100,00
Rimozione del cemento amianto presente nella copertura dei capannoni		- Euro 502.640,00,00
Rimozione dei manufatti abusivi		- Euro 3.660,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente-indicative	1,5%	- Euro 74.013,00
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	10%	- Euro 493.420,00
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO		Euro 1.393.367,00
VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ARROTONDATO E PER LA VENDITA		Euro 1.393.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento percentuale dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Tribunale la verità.

Alla presente relazione che si compone di trentaquattro pagine, oltre la 35° fino alla firma, si allega la seguente documentazione:

- Allegato A** Atto costitutivo di Società a responsabilità limitata [redacted] del 08 aprile 2022
- Allegato B** Licenza di costruzione edile n. 302 del 25 giugno 1976 in ditta [redacted] per la costruzione di un complesso agricolo in c.da Coda Volpe di Catania
- Allegato C** [redacted] Istanza di sanatoria edilizia del 22 luglio 1986 prot. n. 45253 presentata dalla [redacted] per il cambio di destinazione d'uso dei soli capannoni (Foglio 63 mappale 920 sub 1 e sub 2)



- Allegato D** Licenza di costruzione edile n. 30 del 14 gennaio 1977 in ditta [redacted] per la costruzione di un complesso agricolo in c.da Coda Volpe di Catania
- Allegato E** Istanza di sanatoria edilizia del 22 luglio 1986 prot. n. 45252 presentata dalla [redacted] per il cambio di destinazione d'uso dei soli capannoni (Foglio 63 mappale 27 sub 1 e sub 2)
- Allegato F** Concessione edilizia n.376 del 21 maggio 1982 in ditta [redacted] per la costruzione di un fabbricato rurale da destinare a centro floricoltura in c.da Coda Volpe di Catania
- Allegato F/bis** Concessione edilizia in variante n.244 del 15 aprile 1986 in ditta [redacted] per la costruzione di un fabbricato rurale da destinare a centro floricoltura in c.da Coda Volpe di Catania
- Allegato G** Istanza di sanatoria edilizia del 29 marzo 1986 n. 16838 presentata dalla [redacted] per il cambio di destinazione d'uso del solo capannone (Foglio 63 mappale 1163 sub 1)
- Allegato H** Istanza presentata al Comune di Catania dalla [redacted] in data 21 febbraio 1989, prot. n. 7703 per il cambio di destinazione d'uso dei capannoni da agricola e rurale a commerciale e industriale
- Allegato I** Visure catastali relative agli immobili censiti al Foglio 63 mappale 920 dal sub 1 al sub 4
- Allegato J** Planimetrie catastali relative agli immobili censiti al Foglio 63 mappale 920 dal sub 1 al sub 4
- Allegato K** Visure catastali relative agli immobili censiti al Foglio 63 mappale 27 dal sub 1 al sub 4
- Allegato L** Planimetrie catastali relative agli immobili censiti al Foglio 63 mappale 27 dal sub 1 al sub 4
- Allegato M** Visure catastali relative agli immobili censiti al Foglio 63 mappale 1163 dal sub 1 al sub 3
- Allegato N** Planimetrie catastali relative agli immobili censiti al Foglio 63 mappale 1163 dal sub 1 al sub 3
- Allegato O** Estratto di mappa Foglio 63 del Comune di Catania
- Allegato P** Atto di vendita del 25 febbraio 2022 Notaio [redacted] Rep. 21986 Racc. 16184 con il quale la [redacted], acquista il complesso immobiliare dalla vendita del fallimento [redacted]
- Allegato Q** Atto di fusione a rogito dal Notaio [redacted] del 19 dicembre 1985 Rep. 156687 Racc. 24583
- Allegato R** Atto di vendita del 24 febbraio 1977 a rogito del Notaio [redacted] 12508 Racc. 21018 con il quale la [redacted] acquistato i terreni di proprietà del signor [redacted]

Enna 16 settembre 2024

[redacted] Il Perito
[redacted] g. Fonte Alberto
[redacted]