

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

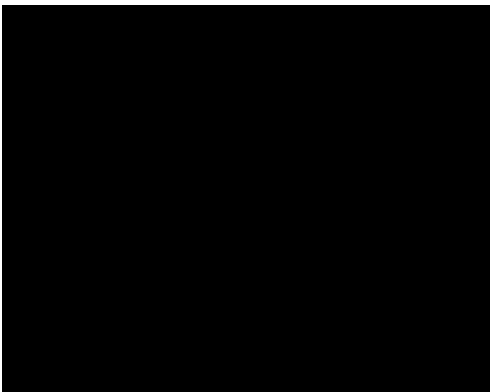
Sezione Fallimentare

R.G.F. N° 58/2022

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ing. Annalisa Rossitto

Dott. Ing. Annalisa Rossitto



1 - PREMESSA

Con R.G. 58/2022, il Tribunale di Catania dichiarava il fallimento della società " [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] il quale, in data 10/01/2024, otteneva l'autorizzazione dal Giudice a conferire alla sottoscritta Ing. Annalisa Rossitto, iscritta [REDACTED], l'incarico di valutare gli immobili di seguito individuati:

- A) *Terreni siti in Nicolosi, C.de Rinatura e Monte Arso.*
- B) *Terreno sito in Bronte, C.da Balze Sottane.*
- C) *Terreno sito in Pedara, C.da Mandre Bonforte.*
- D) *Deposito sito in Catania, via Galermo 131.*
- E) *Area urbana sita in Motta Sant'Anastasia, viale della Regione.*
- F) *Lastrico solare sito in Motta Sant'Anastasia, viale della Regione, piano quarto.*

L) *Immobile sito in Motta Sant'Anastasia, viale della Regione, piano quarto:*

Preliminarmente si riferisce che gli immobili indicati alle lettere G), H), I) non sono oggetto di valutazione poiché di proprietà non dimostrata in capo all'esecutato o perché non valutabili come meglio di seguito motivato.

2 - LE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono effettuate nei giorni 15/02/2024 relativamente agli immobili siti nei comuni di Nicolosi e Pedara, 26/02/2024 relativamente all'immobile sito nel comune di Catania, 17/03/2024 gli immobili siti a Bronte, 20/03/2024 gli immobili siti a Motta Santa Anastasia.

Nel corso dei sopralluoghi il CTU ha preso visione degli immobili, effettuato rilievi fotografici (cfr. Allegato 1) e rilevato le misure necessarie. Non è stato possibile accedere agli immobili indicati con le lettere E), F) e L) censiti al catasto rispettivamente come area urbana, lastrico solare e appartamento nel comune di Motta Sant'Anastasia. Tuttavia da un esame visivo dei prospetti si è potuta rilevare una vistosa incongruenza tra i dati catastali e lo stato di fatto relativa all'immobile L) di seguito specificata.

2.1 Identificazione degli immobili

Ubicazione e dati catastali

Si elenca di seguito il compendio immobiliare con i relativi dati catastali (cfr. Allegato 2 e Allegato 3).

- A) **Terreni in Nicolosi, C.de Rinatura e Monte Arso:**
- Immobile censito al N.C.T. del comune di Nicolosi, al **foglio 15, particella 7**, incolto prod, classe 3, superficie 763 m², reddito dominicale € 0,04, reddito agrario 0,04 intestato a

 - Immobile censito al N.C.T. del comune di Nicolosi, al **foglio 15, particella 12**, incolto prod, classe 3, superficie 380 m², reddito dominicale € 0,02, reddito agrario 0,02 intestato a

 - Immobile censito al N.C.T. del comune di Nicolosi, al **foglio 9, particella 127**, incolto prod, classe 2, superficie 7786 m², reddito dominicale € 2,01, reddito agrario 0,40 intesta

- Immobile censito al N.C.T. del comune di Nicolosi, al **foglio 9, particella 128**, incolto prod, classe 2, superficie 22639 m², reddito dominicale € 5,85, reddito agrario 1,17 intestato a

- Immobile censito al N.C.T. del comune di Nicolosi, al **foglio 9, particella 129**, incolto prod, classe 2, superficie 4978 m², reddito dominicale € 1,29, reddito agrario 0,26 intestato a [REDACTED] ria
[REDACTED]

-
- B) Terreno in Bronte, C.da Balze Sottane:**
 - Immobile censito al N.C.T. del comune di Nicolosi, al **foglio 33, particella 208**, pascolo, classe 1, superficie 40056 m², reddito dominicale € 72,41, reddito agrario 16,55 intestato a [REDACTED]
- C) Terreno in Pedara, C.da Mandre Bonforte:**
 - Immobile censito al N.C.T. del comune di Nicolosi, al **foglio 25, particella 252**, Chiusa, classe U, superficie 1180 m², reddito dominicale € 4,88, reddito agrario 3,35 intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
- D) Deposito sito in Catania, via Galermo 131:**
 - Immobile censito al N.C.E.U. del comune di Catania, al **foglio 12, particella 258 sub 11**, cat. C2, classe 9, consistenza 48 m², superficie 68 m², intestato a [REDACTED]
- E) Area urbana sita in Motta Sant'Anastasia, viale della Regione:**
 - Immobile censito al N.C.E.U. del comune di Motta Sant'Anastasia, al **foglio 6, particella 2732 sub 2**, cat. F/1, consistenza 781 m², intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
- F) Lastrico solare sito in Motta Sant'Anastasia, viale della Regione, piano quarto:**

- Immobile censito al N.C.E.U. del comune di Motta Sant'Anastasia, al **foglio 6**,
particella 2151 sub 44, cat. F/5, consistenza 160 m², intestato a [REDACTED]

L) Immobile sito in Motta Sant'Anastasia, viale della Regione, piano quarto:

- Immobile censito al N.C.E.U. del comune di Motta Sant'Anastasia, al **foglio 6**, **particella 2151 sub 25**, cat. A/2, classe 5, vani 5, intestato a [REDACTED] [REDACTED], proprietaria per 1/1.

Proprietari:

Dalla Relazione ipocatastale redatta dal Notaio [REDACTED] allegata agli atti, si è rilevato che in alcuni casi gli intestatari degli immobili registrati al catasto non coincidono con i proprietari del bene.

Si evidenzia, infatti, che gli immobili descritti alla **lettera A)**, risultano pervenuti alla società [REDACTED] "in forza di atto di compravendita ai rogiti [REDACTED], trascritto a Catania in data 14 aprile 1979 ai nn.13086/10895 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] così come riportato nella Relazione ipocatastale redatta dal Notaio [REDACTED]. Sarà necessario, dunque, allineare gli atti catastali degli immobili, di cui risultano erroneamente proprietarie le signore [REDACTED] all'atto di compravendita succitato, in favore della società [REDACTED]

L'immobile descritto alla **lettera G)**

L'immobile descritto alla **lettera L)** risulta accatastato come appartamento classe A 5 sito al quarto piano di un fabbricato in viale della Regione nel comune di Motta Sant'Anastasia. Anche se la scrivente non ha avuto accesso diretto all'immobile, da un esame visivo dei prospetti appare chiaro che vi è stato un errore di classamento in quanto l'immobile è un lastrico solare. Il fabbricato infatti presenta 3 elevazioni fuori terra ed è geometricamente omologo all'edificio su cui insiste il lastrico solare indicato alla lettera F). Pertanto l'immobile L) sarà valutato come lastrico solare.

Gli immobili descritti alle lettere B), D), E), F), L) risultano essere della società [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/1. L'immobile descritto alla lettera C) risulta intestato alla società [REDACTED]

Libertà degli immobili:

Per i documenti ipotecari si rimanda alla relazione notarile ipocatastale redatta dal notaio [REDACTED] allegata agli atti.

Regolarità edilizia:

Dal punto di vista urbanistico – edilizio si fa presente che **l'immobile D)** oggetto della consulenza si trova al piano terra di uno stabile realizzato prima dell' 01-09-1967, quando non era necessaria la concessione edilizia al di fuori del centro storico. Presa visione dell'atto di compravendita ai rogiti Notaio [REDACTED] in data 7 aprile 1983, rep.n. 21787, trascritto a Catania in data 28 aprile 1983 ai nn.15936/12924, non risulta che sia stata riportata l'epoca di costruzione dell'edificio.

Tuttavia, dal confronto tra una foto satellitare attuale (fonte google Maps) e uno stralcio
aero-fotogrammetrico dell'Istituto Geografico Militare del 02.06.1967 risulta evidente
che l'edificio fosse esistente in tale data (cfr. Figura 3).



Figura 3. Stralcio aero-fotogrammetrico dell'I.G.M. (02.06.1968) e foto satellitare attuale con evidenziato l'edificio in oggetto.

Gli immobili F) ed L) oggetto della consulenza rappresentano parte della copertura di due stabili geometricamente omogenei realizzati a seguito di concessione edilizia n. 230 del 24/07/1981 come descritto nel certificato di abitabilità (cfr. Allegato 5)

Destinazione urbanistica dei beni:

Per quanto concerne i terreni A) siti a Nicolosi, essi ricadono nella zona territoriale omogenea "ZONA SOTTOPOSTA AL PARCO" dello strumento urbanistico vigente del comune di Nicolosi; inoltre, ricadendo nella zona C del Parco dell'Etna, sono sottoposti ai vincoli paesaggistico, idrogeologico, sismico, boschivo (cfr. Allegato 4).

Per quanto concerne il terreno B) sito a Bronte, esso presenta destinazione d'uso di tipo agricolo ricadendo nella zona "E 1" dello strumento urbanistico vigente nel comune di Bronte; il medesimo è inoltre soggetto a vincolo paesaggistico ambientale ricadendo nella zona D del Parco dell'Etna e a vincolo archeologico (cfr. Allegato 4).

Per quanto concerne il terreno C) sito a Pedara esso ricade in una zona del P.R.G. denominata CBCS (RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMPATIBILI) il cui indice di Fabbricazione è di 0,30 mc/mq. e dove è prescritta la preventiva approvazione del Piano Particolareggiato o Piano Lottizzazione. Il lotto è sottoposto a vincolo paesistico-ambientale e a vincolo paesaggistico (cfr. Allegato 4).

Per quanto concerne i terreni I) siti a Motta Sant'Anastasia, ricadono in un tratto di strada pubblica corrispondente a parte della sede viaria di via della Regione e di via Pirandello, (cfr. Allegato 4). Da informazioni acquisite dall'Ufficio tecnico comunale di competenza, il Comune è disposto ad assumere gli oneri della regolarizzazione. I terreni corrispondenti alla lettera I) pertanto non saranno valutati

Utilizzo degli immobili:

Durante il sopralluogo si è potuto accertare che gli immobili A), B) e C) risultano accessibili e liberi da installazioni di qualunque genere. Durante il sopralluogo si è potuto accertare che l'immobile D) risulta non occupato e libero di conseguenza per un futuro utilizzo.

Caratteristiche degli immobili:

Immobili A) Terreni in Nicolosi, C.de Rinatura e Monte Arso:

I terreni in oggetto, censiti al catasto come *incolto produttivo*, sono siti nel Comune di Nicolosi in un'area facente parte del Parco dell'Etna. A tali terreni si accede dalla via Alfredo Maria Mazzei (cfr. Figura 4). La difficoltà nell'accesso ne decurta il valore venale. I terreni risultano incolti, con aspetto degradato, non recintati e presentano la vegetazione tipica delle pendici dell'Etna. Il terreno si presenta sciaroso con sterpaglie di vegetazione tipica della zona. Inoltre, come si evince dalla documentazione fotografica l'area è stata percorsa dal fuoco.

Di seguito una sintesi della consistenza degli immobili.

Foglio	Particella	Area	
		mq	ha
15	7	763,00	0,0763
	12	380,00	0,0380
9	127	7.786,00	0,7786
	128	22.639,00	2,2639
	129	4.978,00	0,4978
Totale		36.546,00	3,6546

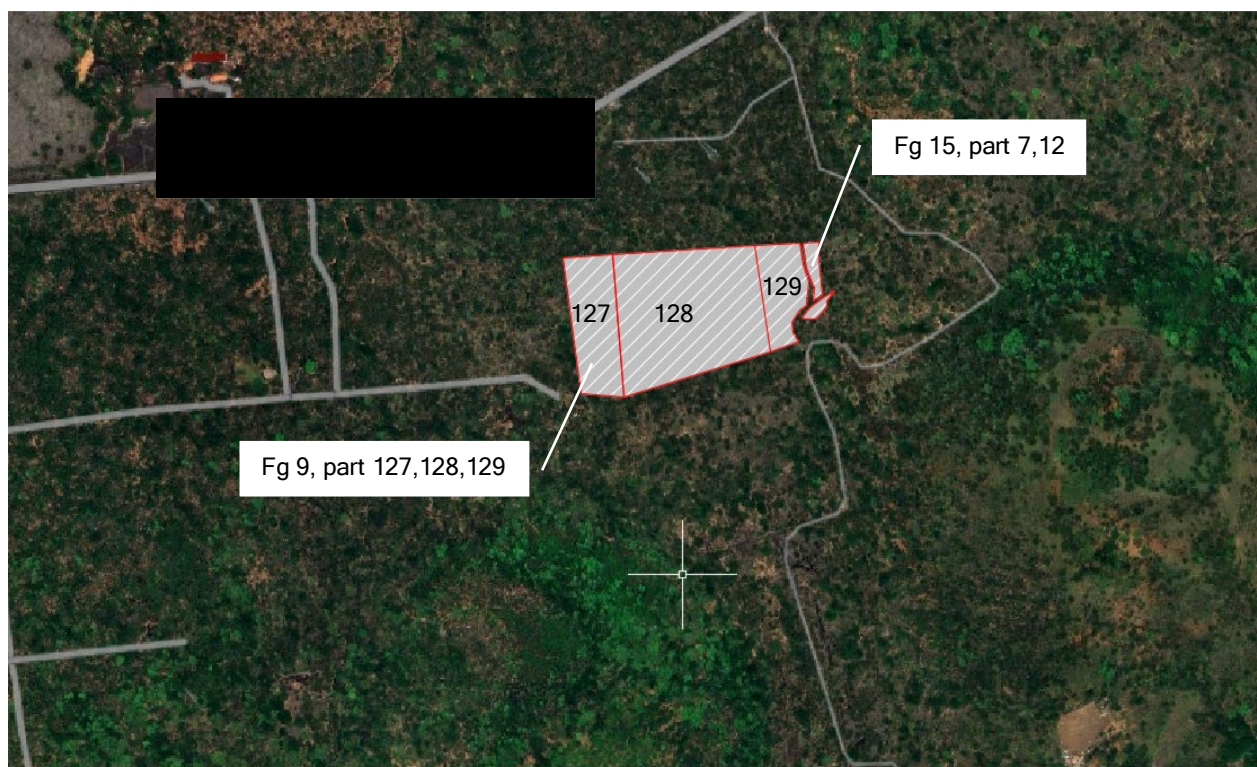


Figura 4. Vista satellitare della zona da cui risulta evidenziato il lotto di interesse

Immobilabile B) Terreno in Bronte, C.da Balze Sottane

Il terreno in oggetto è sito nel Comune di Bronte in contrada Balze sottane in un'area facente parte del Parco dell'Etna. Di seguito una sintesi della consistenza degli immobili.

Foglio	Particella	Area	
		mq	ha
33	208	40056	4,006

Il terreno, censito al catasto come pascolo, è sito nel comune di Bronte in c.da Balze Sottane. Presenta una superficie pari a 40056 m² e ricade nel foglio 33 alla particella 208 del N.C.T da cui si accede direttamente da strada interpodereale che si dirama dalla S.S. 120 dell'Etna e delle Madonie (cfr. Figura 5). Il terreno si presenta pianeggiante e con macchia mediterranea.



Figura 5. Vista satellitare della zona da cui risulta evidenziato il lotto di interesse

Immobilabile C) Terreno in Pedara, C.da Mandre Bonforte:

Il terreno in oggetto è sito nel Comune di Pedara in contrada Mandre Bonforte.

A tale terreno si accede da via dei Gerani, in un contesto già ampiamente antropizzato.

(cfr. Figura 6)

Di seguito una sintesi della consistenza dell'immobile.

Foglio	Particella	Area	
		mq	ha
25	252	1180	0,118

Il terreno è censito al catasto come agricolo non produttivo e ha una superficie pari a 1180 m². Dal certificato di destinazione urbanistica il lotto risulta edificabile.



Figura 6. Vista satellitare della zona con evidenziato il lotto di interesse

D) Deposito sito in Catana, via Galermo 131:

- Immobile censito al N.C.E.U. del comune di Catania, al **foglio 12, particella 258 sub 11**

L'immobile in oggetto è sito al piano terra di un fabbricato che presenta tre elevazioni fuori terra. La relativa copertura è lastrico solare del sovrastante

immobile (cfr. Figura 7).

L'immobile ha superficie catastale pari a 61 m², presenta una pianta rettangolare, suddivisa in due ambienti separati da un muro portante di spessore pari a 60 cm. La struttura è realizzata in muratura portante e presenta altezza utile pari a 4 m. Nell'immobile non ci sono impianti di servizio, sebbene sia presente un contatore dell'energia elettrica in disuso; le pareti si presentano allo stato grezzo. Sono visibili tracce di umidità in corrispondenza del soffitto. Per un futuro utilizzo è necessaria la sostituzione degli infissi ammalorati e la realizzazione dell'intonaco di finitura delle superfici interne.



Figura 7: Ubicazione dello stabile in cui si trova il locale e il relativo accesso (Fonte: Google Earth)

E) Area urbana

Area urbana sita in Motta Sant'Anastasia, via della Regione: immobile censito al N.C.E.U. del comune di Motta Sant'Anastasia, al foglio 6, particella 2732 sub 2.

La zona è ad alta densità abitativa e presenta numerosi esercizi commerciali.

L'area in oggetto di superficie pari a circa 780 m², si riferisce ad una corte condominiale da cui si accede da un accesso carrabile in corrispondenza del numero civico 66 di Via della Regione. La scivola prospiciente l'ingresso conduce nella parte retrostante che costituisce area di parcheggio dei condomini, in cui non sembrano esserci degli stalli delineati (cfr. Figg. 8-9)



Figura 8: Ubicazione dell'area urbana da cui si accede da viale della Regione (Fonte: Google Earth)



Figura 9. Ingresso carrabile all'area in oggetto corrispondente a viale della Regione n.66
(Fonte: Google maps)

F)-L) Lastrico solare

Lastrici solari in Motta Sant'Anastasia, siti in viale della Regione, piano quarto: immobili censiti al N.C.E.U. del comune di Motta Sant'Anastasia, al foglio 6, particella 2151 sub 44 e sub 25

Gli immobili rappresentano una porzione della copertura di due fabbricati gemelli di quattro elevazioni fuori terra (Piano T, Piano I, Piano II, Piano III) costituiti da un solo corpo di fabbrica realizzato in conformità alla concessione edilizia n 230 del 24/07/1981 (cfr. Figura 10). La società esecutata risulta proprietaria soltanto dei lastrici di copertura.

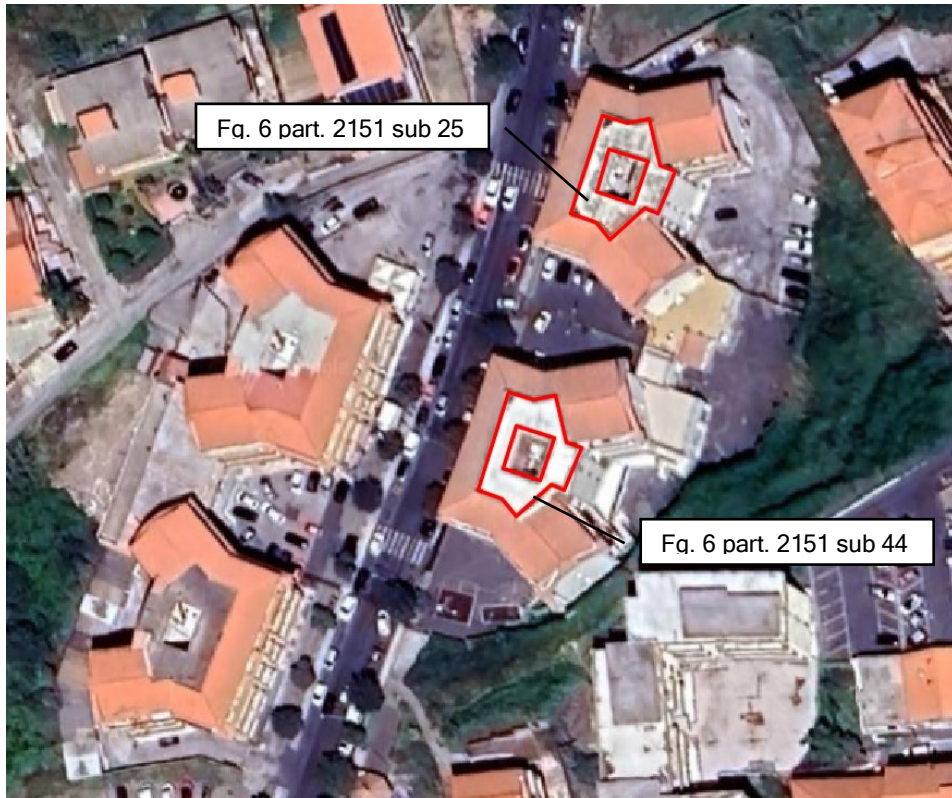


Figura 10. Lastrico solare parte della copertura di un complesso condominiale sito in viale della Regione (Fonte: Google maps)

3 - STIMA DEGLI IMMOBILI

Con riferimento all'incarico affidato, la sottoscritta CTU procederà alla quantificazione del valore commerciale degli immobili con riferimento agli attuali prezzi di mercato con il metodo sintetico comparativo.

Metodo sintetico-comparativo - (Metodo B)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato di immobili simili presenti nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare.

Da indagini di mercato condotte presso agenzie e operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (caratteristiche pedomorfolologiche, presenza di servizi, presenza di fonti irrigue, viabilità etc.), si è ricavato il valore medio unitario, V_{mu} , dei vari immobili, che, moltiplicato per la superficie degli stessi, conduce "al più probabile valore di mercato", di ciascuno.

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati si sono eseguite indagini attraverso consultazioni di inserzioni locali, consultazioni di beni simili oggetto di compravendita immobiliari e la consultazione dei valori specifici dei beni agricoli disponibili nell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio per l'anno 2019.

Immobili A:

Terreni siti in Nicolosi C.de Rinatura e Monte Arso di superficie totale pari a 39.546 m².

Foglio	Particella	Area	
		mq	ha
15	7	763,00	0,0763
	12	380,00	0,0380
9	127	7.786,00	0,7786
	128	22.639,00	2,2639
	129	4.978,00	0,4978
Totale		36.546,00	3,6546

Si rappresenta, di seguito, una descrizione sintetica della valutazione svolta:

Si stima il più probabile valore unitario di mercato $V_{mu} = 0,30 \text{ €/m}^2$.

Di conseguenza il valore stimato dell'immobile è:

$$V_A = 36.546 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 10.963,80$$

(euro diecimilanovecentocentosessantatrè/80)

Immobili B)

Terreno sito in Bronte C.da Torre, di superficie pari a 40.056 m².

Foglio	Particella	Area	
		mq	ha
33	208	40056	4,006

Si rappresenta, di seguito, una descrizione sintetica della valutazione svolta:

Si stima il più probabile valore unitario di mercato V_{mu} 0,50 €/m². Di conseguenza il valore stimato dell'immobile è:

$$V_B = 40.056 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 20.028,00$$

(euro ventimilaventotto/00)

Immobile C)

Terreno sito a Pedara contrada Mandre Bonforte, di superficie pari a 1180 m².

Foglio	Particella	Area	
		mq	ha
25	252	1180	0,118

Si rappresenta, di seguito, una descrizione sintetica della valutazione svolta:

Si stima il più probabile valore unitario di mercato V_{mu} 35 €/m². Di conseguenza il valore stimato dell'immobile è:

$$1.180 \text{ m}^2 \times 35 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 41.300,00$$

(euro quarantunomilatrecento/00)

Immobile D)

Deposito sito in Catana, via Galermo 131: immobile censito al N.C.E.U. del comune di Catana, al foglio 12, particella 258 sub 11.

Da indagini di mercato condotte presso agenzie e operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che dipendono da vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.) si è stimato il più probabile valore attuale del bene assumendo un valore pari a $V_m=600,00 \text{ €/m}^2$.

Da quanto su esposto si ottiene un valore di: $61 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 36.600,00$

(euro trentaseimilaseicento/00)

E) Area urbana

Area urbana sita in Motta Sant'Anastasia, viale della Regione:

Immobile censito al N.C.E.U. del comune di Motta Sant'Anastasia, al **foglio 6**, **particella 2732 sub 2**.

Metodo sintetico comparativo

Si ritiene di stimare la superficie relativa al numero di stalli che si possono realizzare. Si considera che ogni stallo occupi una superficie pari a 13 m^2

Da indagini di mercato condotte presso agenzie e operatori del settore, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che dipendono da vari fattori (ubicazione del lotto, presenza di esercizi commerciali limitrofi, densità di popolazione ecc.) si è stimato il più probabile valore di un singolo posto auto che è pari a $V_m=3000,00 \text{ €}$ Considerando di potere realizzare 8 posti auto, si ottiene un valore di:

$8 \times 3000,00 \text{ €} = \text{€ } 24.000,00$

(euro ventiquattromila/00)

F) L) Lastrico solare

Lastrici solari siti in Motta Sant'Anastasia, viale della Regione.

Da indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari e operatori di mercato,

riguardanti la valutazione media di mercato di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è stimato il più probabile valore di mercato dell'immobili.

Al fine di valutare la superficie commerciale dell'immobile si è fatto riferimento al Manuale della banca dati quotazioni OMI, per cui le superfici accessorie vengono pesate secondo specifici coefficienti.

L'immobile che ha una superficie lorda pari a 160,00 m² è stato stimato come lastrico solare non a uso esclusivo e accessibile dalla scala condominiale. Per cui si è considerato un coefficiente pari al 15% per i primi 25 m² e pari al 5% per la restante superficie.

$$S = (25 \text{ m}^2 \times 15\%) + (160 - 25) \text{ m}^2 \times 5\% = 10,5 \text{ m}^2$$

Si è stimato il più probabile valore attuale del bene assumendo un valore pari a $V_m = 600,00 \text{ €/m}^2$

Da quanto su esposto si ottiene un valore per ciascuna pertinenza di: $10,5 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 6.300,00$

(euro seimilatrecento/00)

Conclusioni

Considerando i valori ottenuti, si ottiene **il più probabile valore di mercato**

dell'immobile A) che è pari, per arrotondamento a **€ 11.000,000 (euro undicimila/00)**

dell'immobile B) che è pari, per arrotondamento a **€ 20.000,000 (euro ventimila/00)**

dell'immobile C) che è pari, per arrotondamento a **€ 42.000,000 (euro quarantaduemila/00)**

dell'immobile D) che è pari, per arrotondamento a **€ 37.000,000 (euro trentasettemila/00)**

dell'immobile E) che è pari a **€ 24.000,000 (euro ventiquattromila/00)**

dell'immobile F) che è pari, per arrotondamento a **€ 6.500,000 (euro seimilacinquecento/00)**

dell'immobile L) che è pari, per arrotondamento a **€ 6.500,000 (euro seimilacinquecento/00)**

Prospetto riassuntivo

Comune	Immobile	dati catastali	superficie m ²	valore di mercato €/m ²	Valore finale €	Arrotondamento €
A) Nicolosi	terreno	Fg.15 part. 7	763,0	0,30	228,90	
	terreno	Fg.15 part. 12	380,0	0,30	114,00	
	terreno	Fg.9 part. 127	7786,0	0,30	2.335,80	
	terreno	Fg.9 part. 128	22639,0	0,30	6.791,70	
	terreno	Fg.9 part. 129	4978,0	0,30	1.493,40	
			36546,0		10.963,80	11.000,00
B) Bronte	terreno	Fg 33 part. 208	40056,00	0,50	20.028,00	20.000,00
C) Pedara	terreno	Fg 25 part. 252	1180,00	35,00	41.300,00	42.000,00
D) Catania	deposito	Fg 12 part 258 sub 11	61,00	600,00	36.600,00	37.000,00
E) Motta S. Anastasia	area urbana	Fg 6 part 2732 sub 2			24.000,00	24.000,00
F) Motta S. Anastasia	lastrico	Fg 6 part 2151 sub 44	10,50	600,00	6.300,00	6.500,00
L) Motta S. Anastasia	lastrico	Fg 6 part 2151 sub 25	10,50	600,00	6.300,00	6.500,00
					145.491,80	147.000,00

GLI ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica degli immobili
- 2) Mappe catastali
- 3) Visure catastali
- 4) Certificato di destinazione d'uso
- 5) Certificato di abitabilità
- 6) Onorario e nota spese

Col fine di far conoscere al giudice la verità.

Catania, li 18/06/2024

In fede, IL CTU

Ing. Annalisa Rossitto