

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**GIUDICE DOTT. Sebastiano Cassaniti**

**Commissario Giudiziale Dott.ssa Avv. Anna Rita Lo Giudice**

**Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.**

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA**

**Oggetto:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Consulenza tecnica d'ufficio inerente**

**Il concordato preventivo n. 14/2020 Reg. Gen.**

**Valverde, li 25/10/2021**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

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



**STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE**

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: [giuseppe.raciti@ingpec.eu](mailto:giuseppe.raciti@ingpec.eu)

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

**TRIBUNALE DI CATANIA**

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DOTT. Sebastiano Cassaniti

Commissario Giudiziale Dott.ssa Avv. Anna Rita Lo Giudice

Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**OGGETTO: Perizia tecnica estimativa d'ufficio inerente il concordato preventivo n. 14/2020**

**PREMESSA E CRONISTORIA**

Con ordinanza ed autorizzazione del Giudice Dott. Sebastiano Cassaniti, il Commissario Giudiziale Avv. Anna Rita Lo Giudice nominava C.T.U. nel procedimento in oggetto, il sottoscritto ing. Giuseppe Raciti, iscritto con n. A3731 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania. (vedere allegato 1. Verbale di conferimento incarico), incarico datato 13/09/2021.

Accettato l'incarico, il sottoscritto C.T.U. si prodigava urgentemente ad effettuare il sopralluogo e contattare le parti al fine di poter adempiere al mandato ricevuto nel tempo previsto dal Giudice e fissato per il 31/10/2021. In data 21/09/2021 il sottoscritto eseguiva il sopralluogo presso gli immobili e terreni siti in Adrano alla presenza dell'amministratore unico della Società [REDACTED]. In tale occasione il sottoscritto eseguiva visione dettagliata dei luoghi effettuando rilievo fotografico.

In data 24/09/2021 il sottoscritto si recava col proprio collaboratore Ing. Salvatore Passamonte, presso gli immobili siti in Roma Via Di Ripetta 138 siti al piano secondo e terzo. Sui luoghi era presente l'amministratore unico della Società [REDACTED] che consentiva l'accesso agli stessi. In tale occasione il sottoscritto eseguiva visione dettagliata dei luoghi effettuando rilievo fotografico e metrico. Ultimata tale fase, si chiudevano le operazioni presso tali immobili.

In data 25/09/2021 il sottoscritto si recava col proprio collaboratore Ing. Salvatore Passamonte, presso gli immobili siti in Udine. Sui luoghi era presente l'amministratore unico della Società [REDACTED] che consentiva l'accesso agli stessi. In tale occasione il sottoscritto eseguiva visione dettagliata dei luoghi effettuando rilievo fotografico e metrico. Ultimata tale fase, si chiudevano definitivamente le operazioni peritali avendo visionato tutti gli immobili oggetto di mandato giudiziario. (vedere allegato 1. Verbale di sopralluogo del 21-24 e 25/09/2021).

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1

**STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE**

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: [giuseppe.raciti@ingpec.eu](mailto:giuseppe.raciti@ingpec.eu)

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016


 ASTE  
GIUDIZIARIE.it
**SEZIONE 4:****Immobili:**

1. *Magazzino/Deposito sito in Udine Via Forgaria a piano terra, riportato al NCEU del Comune di Udine al foglio 19 particella 1844- zona censuaria 3- categoria C/2 classe 2° consistenza 304 mq- superficie catastale totale 301 mq. -rendita Euro 580,91;*
2. *Lotto di terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19 particella 1996- categoria ente urbano - superficie 585,0;*
3. *Lotto di terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19 particella 1995- qualità Seminativo Arborato di classe seconda- della superficie di mq. 57,0 con reddito domenicale di € 0,47 e Reddito Agrario di € 0,25.*

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI****1.1. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo**

A seguito di sopralluogo, il CTU ha appurato che trattasi di immobili ubicati nella zona periferica a nord di Udine (codice zona Agenzia delle entrate D/1) del Comune di Udine (UD) a destinazione prevalentemente commerciale, artigianale ed industriale, a confine con la autostrada Palmanova- Tarvisio e riguardano un capannone ad unica elevazione fuori terra ed accessori, una corte esterna gravata da servitù di passaggio a favore dei proprietari della particella 1996 e 1995 che per metà è rappresentato dalla stessa Società XXXXXXXXXX S.r.l. e di lotti di terreno quasi adiacenti il capannone appartenenti totalmente alla società XXXXXXXXXX in parte non coltivati ed in parte a boschetto, il cui accesso è garantito mediante imposizione di servitù di passaggio sulla particella 1996 di proprietà per metà della stessa società XXXXXXXXXX srl e per metà di altra ditta proprietaria.

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.– Tribunale di Catania


 ASTE  
GIUDIZIARIE.it

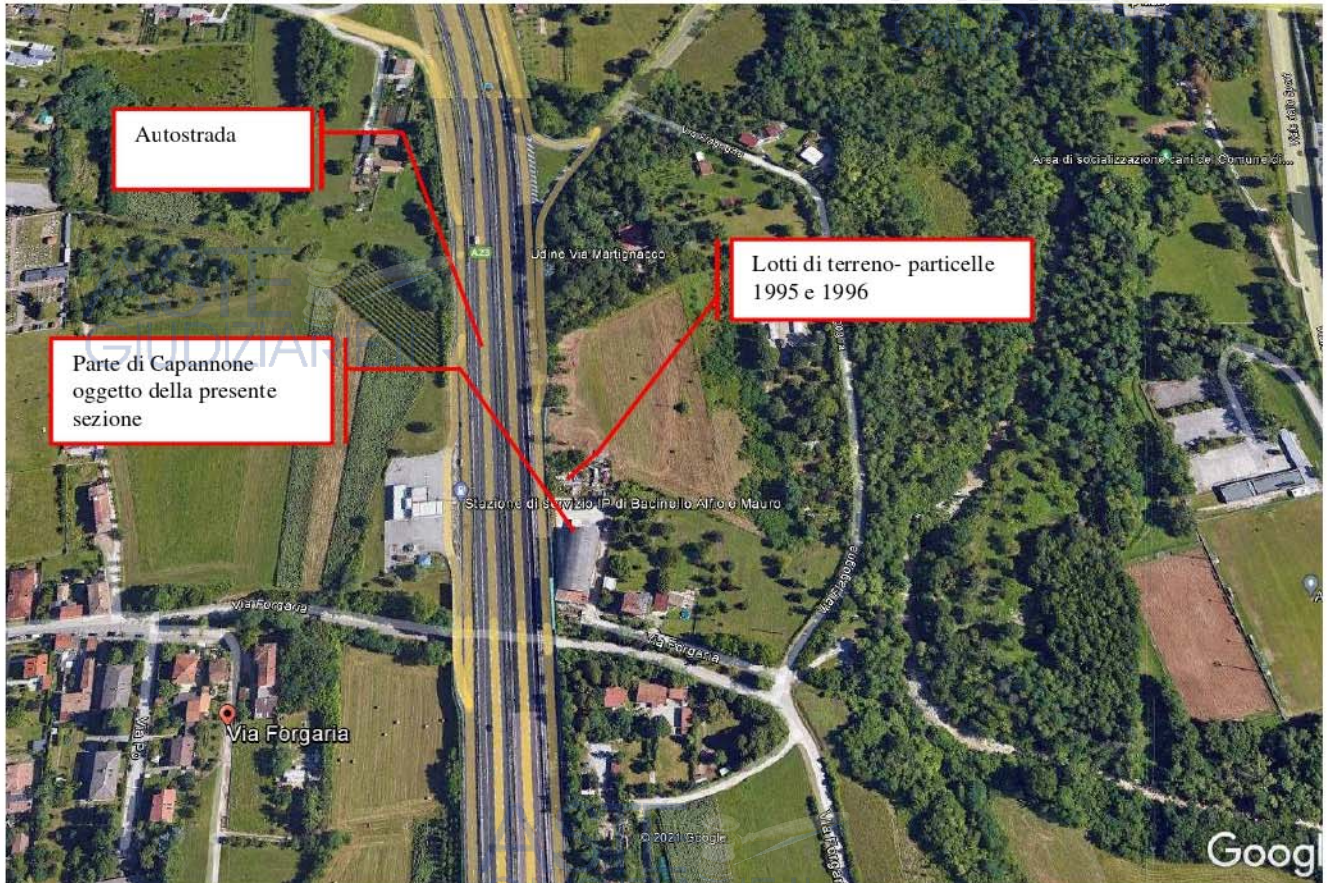

**STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE**

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: [giuseppe.raciti@ingpec.eu](mailto:giuseppe.raciti@ingpec.eu)

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016



**Figura 39- Visualizzazione satellitare dei luoghi e localizzazione del capannone**



**Figura 40- Visualizzazione satellitare ingrandita dell'edificio e dei lotti di terreno oggetto di valutazione**

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.– Tribunale di Catania



**STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE**

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

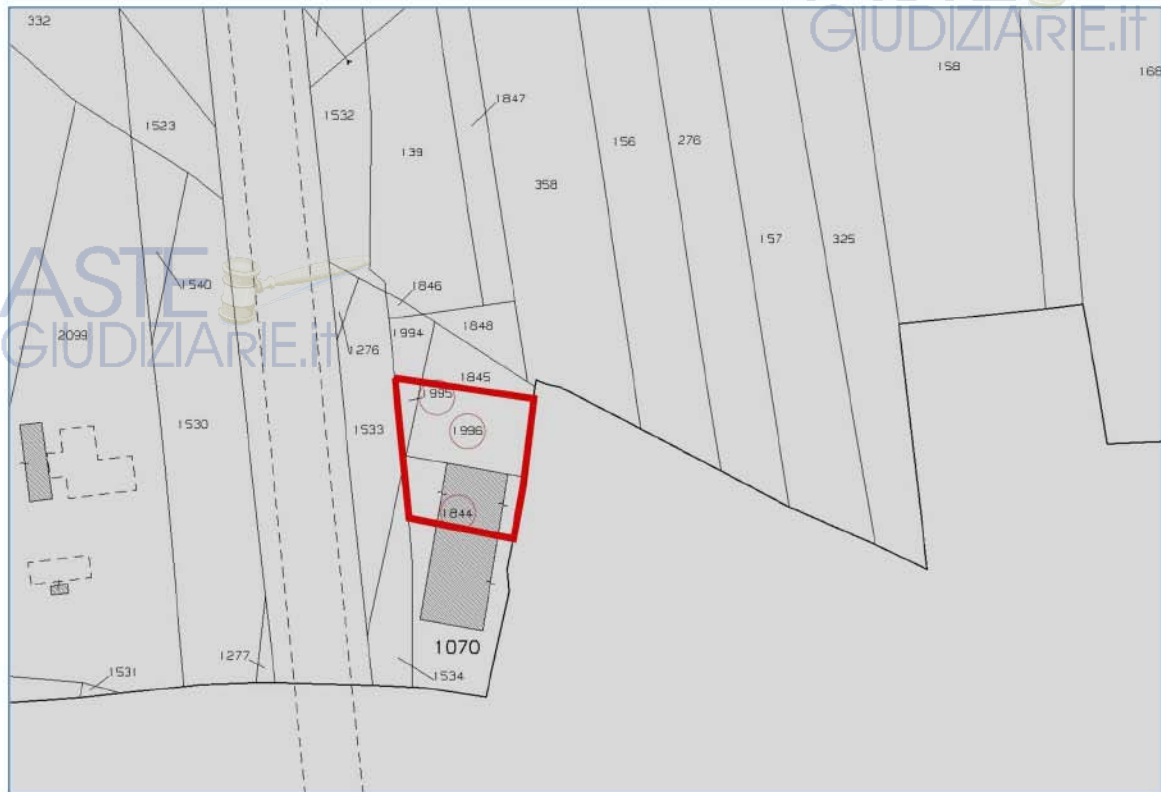
Pec: [giuseppe.raciti@ingpec.eu](mailto:giuseppe.raciti@ingpec.eu)ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI  
11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

Figura 41- Visualizzazione dell'edificio e dei lotti di terreno nell'estratto di mappa catastale

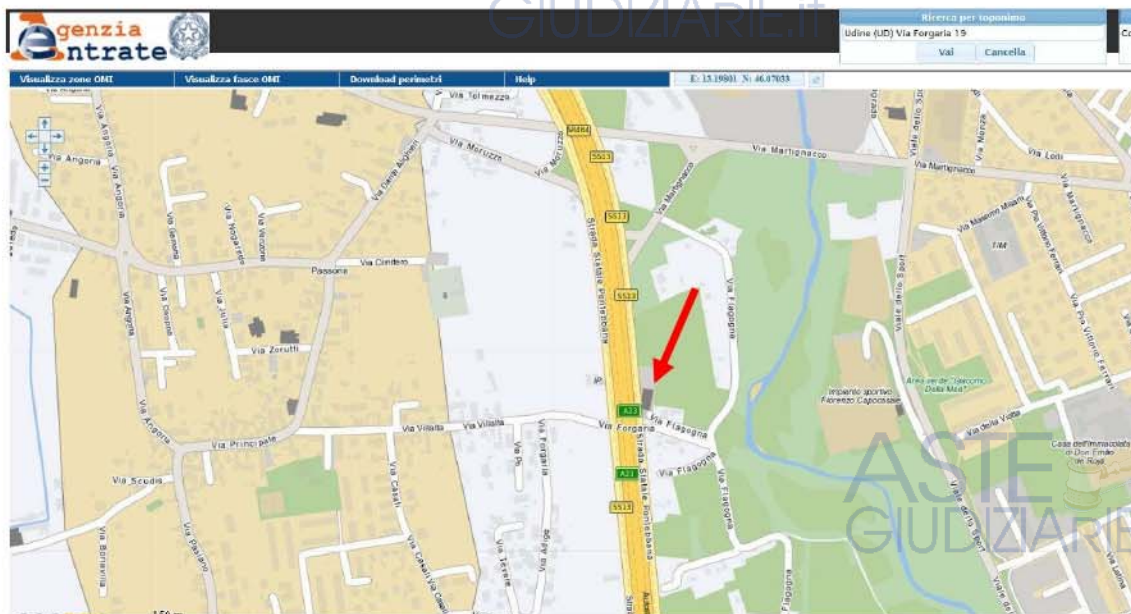


Figura 42- Visualizzazione delle zone e fasce OMI

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.– Tribunale di Catania

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE**

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: [giuseppe.raciti@ingpec.eu](mailto:giuseppe.raciti@ingpec.eu)

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

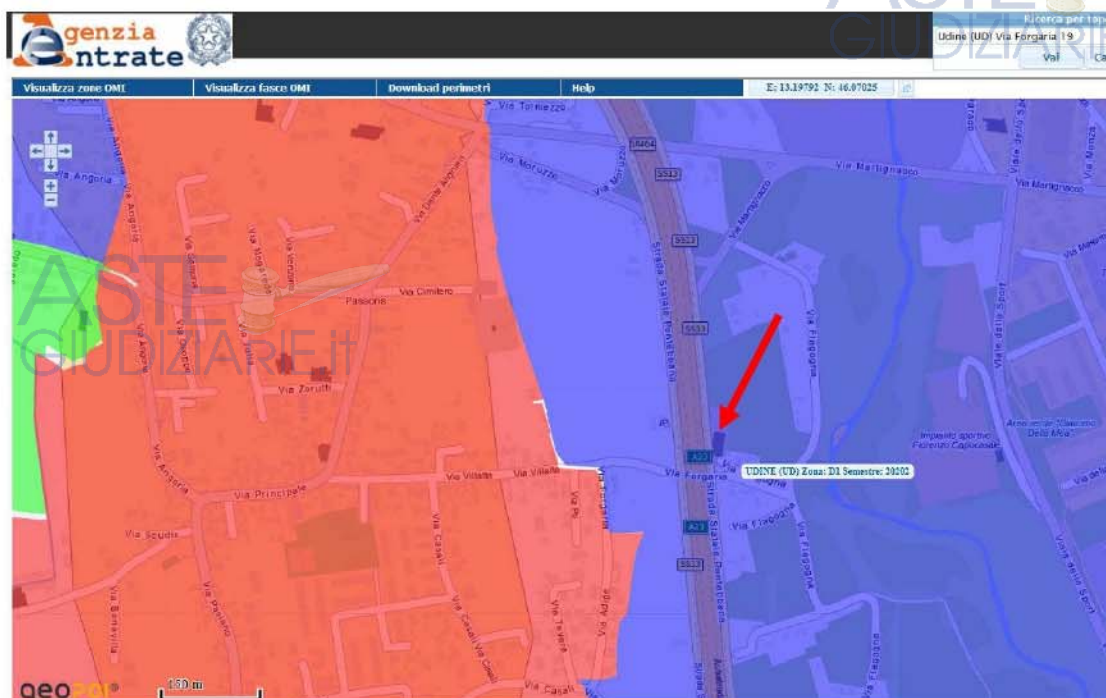


Figura 43- Visualizzazione della Zona OMI dell'Agenzia delle Entrate in cui ricade l'edificio oggetto di valutazione



Figura 44- Visualizzazione della parte di capannone oggetto di valutazione

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.– Tribunale di Catania

ASTIE  
GIUDIZIARIE.it

**STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE**

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

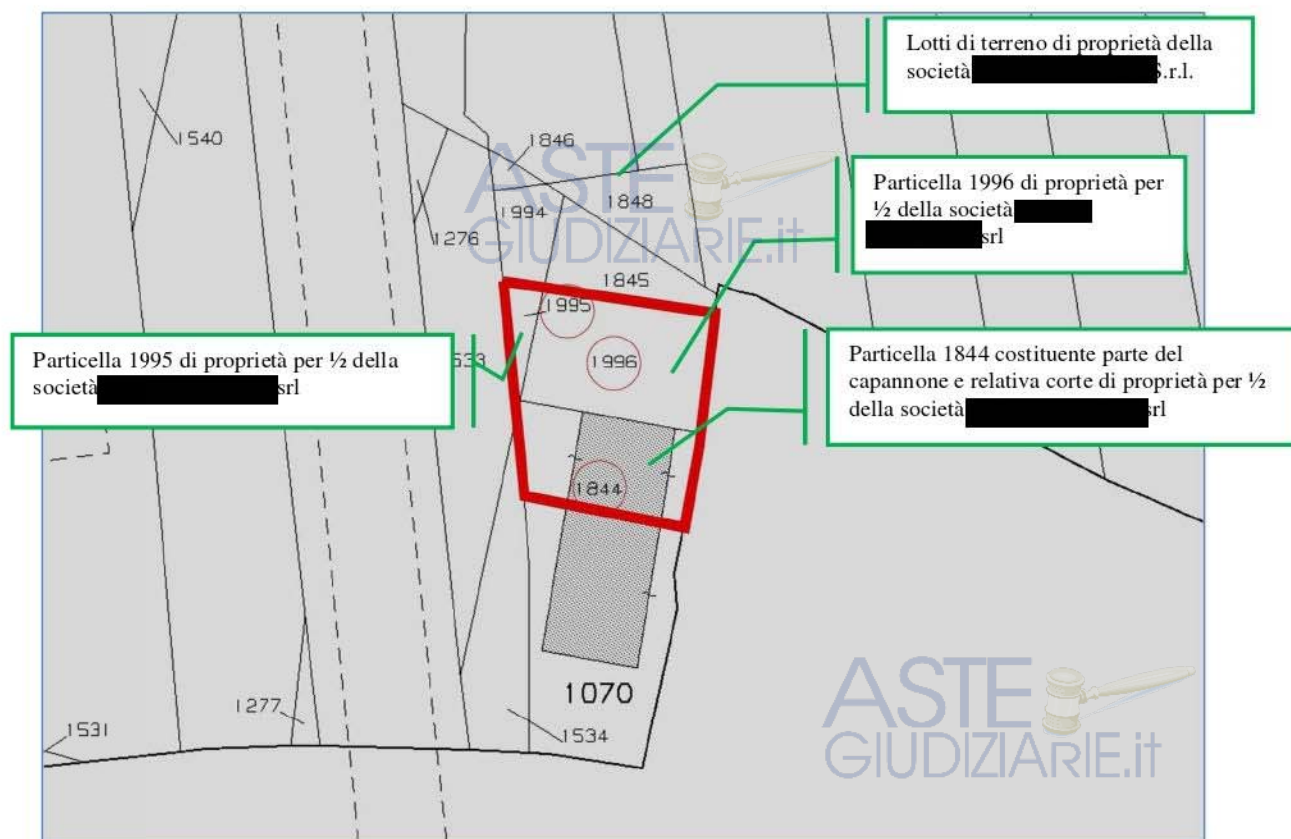
Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: [giuseppe.raciti@ingpec.eu](mailto:giuseppe.raciti@ingpec.eu)

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it**CARATTERISTICHE GENERALI E DATI TECNICI**

L'immobile principale oggetto di stima è un magazzino/deposito in unica elevazione fuori terra con struttura in conglomerato cementizio armato avente altezza media di mt. 9,10 ed avente copertura a volta anch'essa con struttura in conglomerato cementizio armato del tipo prefabbricato con struttura reticolare. Tale deposito è costituito da un unico ambiente ed è adiacente al magazzino/deposito riportato alla particella 1070 e descritto nel precedente capitolo. Insieme costituiscono integralmente l'intero fabbricato. Tale immobile è dotato di corte esterna contraddistinta con la particella 1844. Arrivando dalla Via Forgaria, ci si immette direttamente sulla particella 1070 che lungo il confine sud antistante la facciata sud del fabbricato non risulta delimitata fisicamente. Tale particella 1070 inizia ad essere delimitata in corrispondenza del fabbricato lungo il suo confine sud, dove a sud est insiste un cancello pedonale e carrabile che consente ai mezzi pesanti e non, di poter raggiungere il capannone e da qui mediante porte su facciata di poter scaricare o approvvigionarsi. La particella 1844 costituente corte di parte del fabbricato, lo circonda lungo i prospetti nord, est ed ovest. Lungo il prospetto est tale corte a limite con la parte di fabbricato oggetto della presente sezione e facente parte della particella 1844, rappresenta un'area in terra battuta per raggiungere sia i lotti di terreno oggetto della presente sezione e sia i lotti di terreno contraddistinti con le particelle 139, 1847, 1846, 1848, 1994, 1845 appartenenti interamente alla Società [REDACTED] S.r.l.. Si sottolinea che la particella 1844 rappresentante la rimanente porzione di capannone adiacente quello contraddistinto con la particella 1070 sub 1 descritto nella precedente sezione.

**Figura 45- Visualizzazione dei lotti di terreno e parte del fabbricato oggetto di perizia**

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE**

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: [giuseppe.raciti@ingpec.eu](mailto:giuseppe.raciti@ingpec.eu)

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

Il capannone al momento del sopralluogo risultava non fisicamente separato dalla rimanente parte contraddistinta con la particella 1070 quest'ultima appartenente interamente alla società [REDACTED] S.r.l.

Il capannone non presenta alcun vano di servizio, ma solamente il capannone propriamente detto.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia nella presente sezione è così censito:



**Magazzino/Deposito sito in Udine Via Forgharia a piano terra, riportato al NCEU del Comune di Udine al foglio 19 particella 1844- zona censuaria 3- categoria C/2 classe 2° consistenza 304 mq- superficie catastale totale 301 mq. -rendita Euro 580,91;**



**Lotto di terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19 particella 1996- categoria ente urbano - superficie 585,0;**



**Lotto di terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19 particella 1995- qualità Seminativo Arborato di classe seconda- della superficie di mq. 57,0 con reddito domenicale di € 0,47 e Reddito Agrario di € 0,25.**

### **1. Indagini effettuate**

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire indagine catastale e satellitare dei luoghi, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno sia effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio al fine di acquisire visura catastale storica ed estratto di mappa catastale aggiornati oltre che planimetria catastale.

### **2. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo**

#### **Capannone**

Si accede ad esso percorrendo dapprima l'area di pertinenza della particella 1070 appartenente interamente alla società [REDACTED] Srl e da qui si accede dapprima all'area di pertinenza del capannone oggetto della presente sezione e successivamente all'interno del capannone mediante portone di ingresso. Esso è costituito da un unico locale privo di pilastratura portante centrale così da renderlo versatile a diversi usi. Esso è costituito da un unico blocco senza servizi. Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava nel possesso anche del legale rappresentante della società [REDACTED] S.r.l. essendo per come documentato

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania





**STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE**

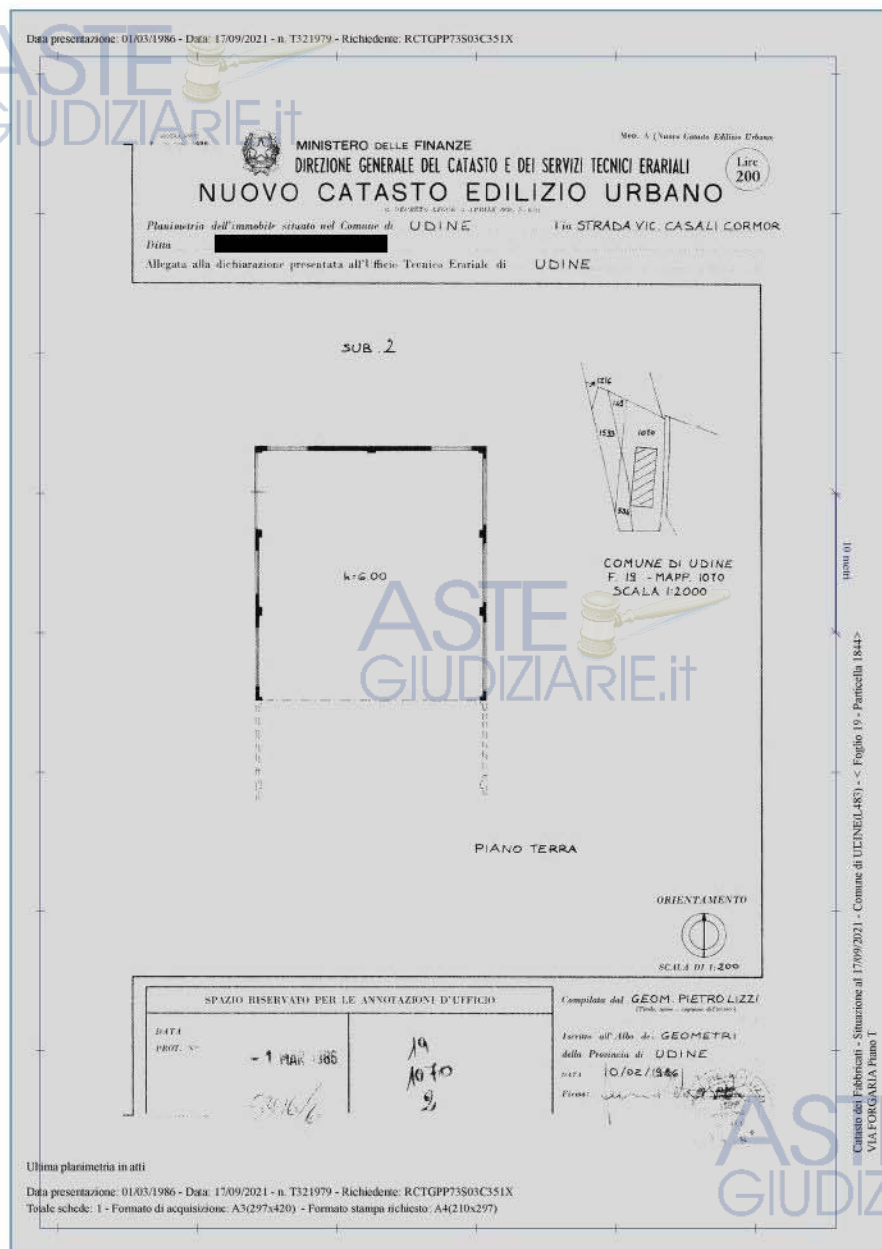
Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: [giuseppe.raciti@ingpec.eu](mailto:giuseppe.raciti@ingpec.eu)

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

negli atti ricevuti, che tale società è comproprietaria per 1/2. Dal sopralluogo eseguito si evidenziava una conformità dell'immobile rispetto alla planimetria catastale. Si sottolinea che il sottoscritto baserà la descrizione dell'immobile secondo gli elaborati grafici dello stato di fatto così come ai fini valutativi, detraendo eventuali costi per rendere tale immobile usufruibile con creazione dei vani servizi igienici, che allo stato risultavano assenti essendo di fatto collegato internamente all'immobile contraddistinto con la particella 1070, in cui tali servizi sono presenti.



**Figura 46- Visualizzazione della planimetria catastale in atto esistente**

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE**

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: [giuseppe.raciti@ingpec.eu](mailto:giuseppe.raciti@ingpec.eu)ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI  
11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

Il deposito a piano terra oggetto di perizia risulta conforme alla planimetria catastale (vedere allegato 13. Copia dell'estratto di mappa catastale)

(vedere allegato 27. Visura e planimetria catastale dell'immobile censito alla particella 1844)

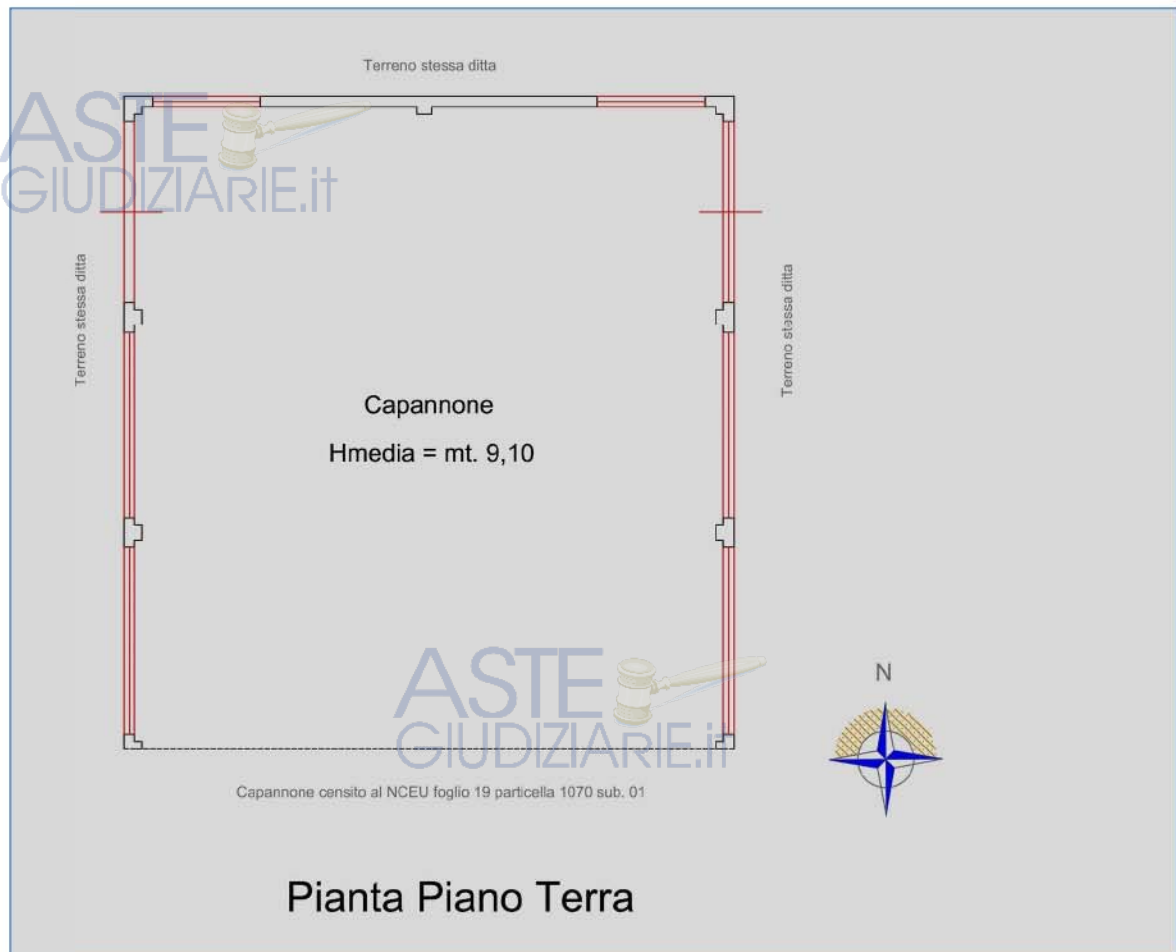


Figura 47- Visualizzazione della planimetria reale dell'immobile così come rilevata dal sottoscritto CTU

L'immobile ha una conformazione planimetrica pressochè rettangolare.

La destinazione d'uso dell'immobile è a deposito/magazzino.

Caratteristiche dell'immobile:

L'immobile si considera ai fini valutativi con le seguenti caratteristiche:

- Pavimentato;
- Non possiede il blocco bagni;

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE**

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: [giuseppe.raciti@ingpec.eu](mailto:giuseppe.raciti@ingpec.eu)

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

- risulta tinteggiato
- È dotato degli impianti elettrico-idrico ma nulla si conosce sulla loro conformità alla normativa vigente- Sicuramente gli impianti risultano unici con quelli presenti sulla particella 1070.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava in condizioni normali, così come i prospetti esterni.

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che esisteva la planimetria catastale dell'immobile e precisamente:

- L'immobile a piano terra risultava catastato in data 01/03/1986.

L'altezza media del capannone considerando anche l'altezza massima interna della volta è pari a mt. 9,10.

(vedere allegato 28. Planimetria dell'immobile- stato di fatto - elaborato progettuale n. 1/A)

L'unità immobiliare nella sua interezza, confina come di seguito:

a Nord con la particella 1996 appartenente alla stessa ditta proprietaria del presente capannone;  
a Sud con altra particella catastale appartenente ad altra ditta proprietaria- particella 1070;  
ad Est con altra particella catastale appartenente ad altra ditta proprietaria;  
ad Ovest con la Tangenziale.

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Udine (UD), e risulta essere intestata come di seguito:

*Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata alla società [REDACTED] S.r.l. con sede in [REDACTED] – Codice Fiscale [REDACTED] con la quota di proprietà 1/2.*

*Il sottoscritto non possiede i titoli di proprietà, ma ha preso atto di quanto sopra descritto, dalla documentazione facente parte del concordato*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.– Tribunale di Catania

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE**

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: [giuseppe.raciti@ingpec.eu](mailto:giuseppe.raciti@ingpec.eu)

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

**Lotto di terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19 particella 1996- categoria ente urbano - superficie 585,0;**

**Lotto di terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19 particella 1995- qualità Seminativo Arborato di classe seconda- della superficie di mq. 57,0 con reddito domenicale di € 0,47 e Reddito Agrario di € 0,25.**

Trattasi di terreni posti in adiacenza e continuità al capannone/magazzino contraddistinto con la particella 1844. Il loro accesso è garantito dapprima dalla stradella posta ad est e costituente corte della particella 1070 appartenente alla stessa Società ██████████ S.r.l. e successivamente dalla corte della particella 1844, quest'ultima di proprietà per 1/2 della stessa società.



Tali lotti si presentano non coltivati.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

73

**STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE**

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: [giuseppe.raciti@ingpec.eu](mailto:giuseppe.raciti@ingpec.eu)

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

**Figura 48- Visualizzazione dei lotti di terreno oggetto di perizia**

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Udine (UD), e risulta essere intestata come di seguito:

*Al Catasto i lotti di terreno risultano intestata alla società [REDACTED] S.r.l. con sede in [REDACTED] - Codice Fiscale [REDACTED] con la quota di proprietà 1/2.*

*Il sottoscritto non possiede i titoli di proprietà, ma ha preso atto di quanto sopra descritto, dalla documentazione facente parte del concordato*

(vedere allegato 29. Visure catastali dei lotti di terreno-particelle 1995 e 1996)

Data la loro vicinanza ed adiacenza al fabbricato destinato a magazzino, tali lotti possono essere assimilati a vere e proprie corti del fabbricato.

**Accertamento della conformità urbanistico - edilizia**

Trattandosi di terreni, il sottoscritto si è premurato immediatamente nel richiedere un certificato di destinazione urbanistica. In data 29/09/2021 il sottoscritto riceveva il certificato di destinazione urbanistica a mezzo PEC inviato dall'ufficio urbanistica del Comune di Udine riportante quanto di seguito:

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. - Tribunale di Catania

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE**

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: [giuseppe.raciti@ingpec.eu](mailto:giuseppe.raciti@ingpec.eu)

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

**IL RESPONSABILE DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA**

come da richiesta della sig. Giuseppe RACITI presentata in data 21.09.2021, effettuati gli accertamenti del caso, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380,

**CERTIFICA**

che l'immobile sito nel Comune di Udine per il quale è stata presentata la richiesta di C.D.U., secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato in data 03.09.2012, in vigore dal 10.01.2013, ha la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO PARTICELLA	ZONA	ART. NORME DI ATTUAZIONE
15 35 15 40	ZONA RESIDENZIALE "B" - Sottozona B0 - Nuclei storici minori e agglomerati di matrice rurale.	Artt. 20, 21 delle NdA del PRGC
15 37 15 39 15 41	ZONA RESIDENZIALE "B" - Sottozona B3 - Residenziale estensiva.	Artt. 20, 24 delle NdA del PRGC.
19 139 19 1845 19 1846 19 1847 19 1848 19 1994	PARCO DEL CORMOR - RISERVA PREPARCO, RP1 - Aree agricole.	Art. 7 delle norme del Parco comunale del Cormôr - Appendice n. 1 delle NdA del PRGC.
19 1070 19 1844	PARCO DEL CORMOR - RISERVA PREPARCO, RP2 - Aree edificate esistenti.	Art. 8 delle norme del Parco comunale del Cormôr - Appendice n. 1 delle NdA del PRGC.
19 1995 19 1996	Porzione nord: PARCO DEL CORMOR - RISERVA PREPARCO, RP1 - Aree agricole.  Porzione sud: PARCO DEL CORMOR - RISERVA PREPARCO, RP2 - Aree edificate esistenti.	Art. 7 delle norme del Parco comunale del Cormôr - Appendice n. 1 delle NdA del PRGC. Art. 8 delle norme del Parco comunale del Cormôr - Appendice n. 1 delle NdA del PRGC.

**Figura 49- Visualizzazione dello stralcio di certificato di destinazione urbanistica**

Alla luce di quanto sopra esposto si intuisce che trattasi di aree agricole all'interno della zona parco del Cormor e riserva pre-parco RP1 ed RP2.

(vedere allegato 25. Copia certificato di destinazione urbanistica – Comune di Udine)

**3. Superfici**

La superficie commerciale ottenuta dal rilievo dell'immobile a piano terra destinato a deposito misura:

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE**

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: [giuseppe.raciti@ingpec.eu](mailto:giuseppe.raciti@ingpec.eu)

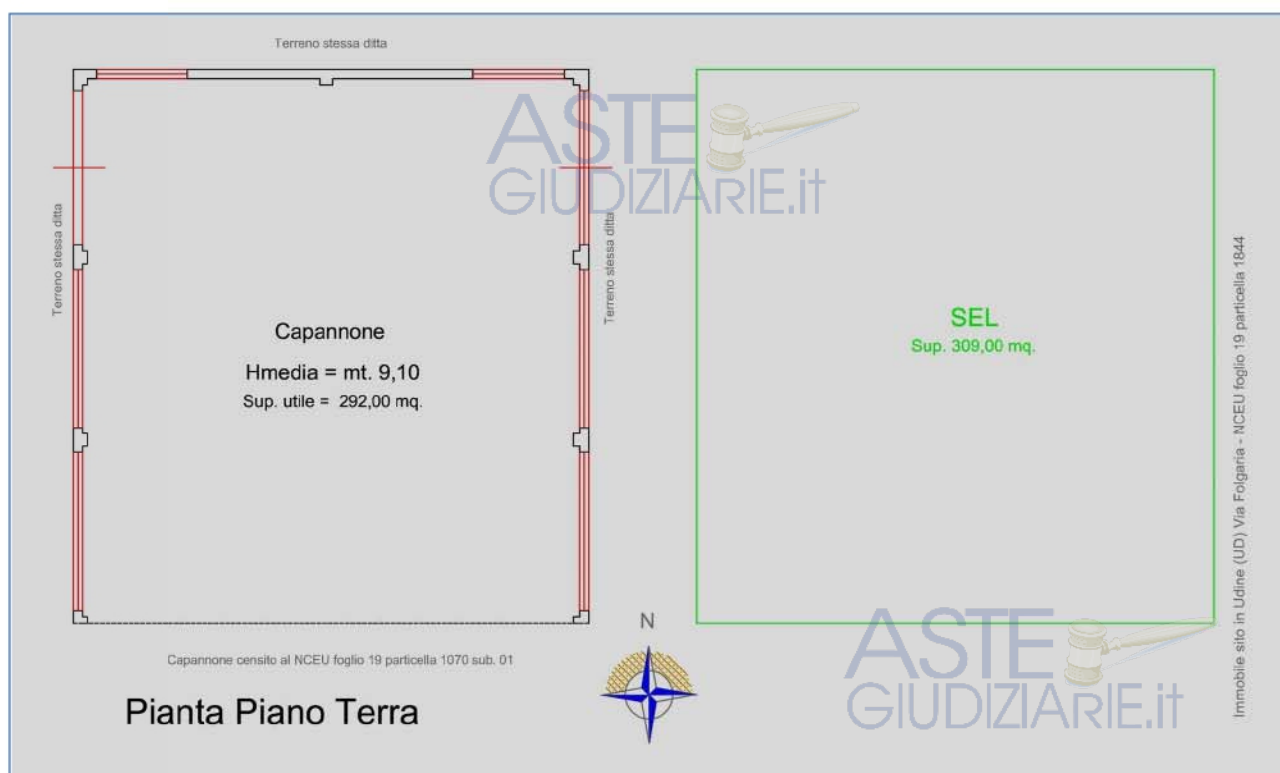
ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

- Superficie esterna lorda del capannone misura circa mq 309,00;
- Superficie interna del capannone misura:
  - capannone mq. 292,00.
- Superficie della corte esterna (particella 1844) misura circa mq. 208,94
- Superficie delle corti esterne rappresentati dalle particella 1995 e 1996, misura circa mq. 639,00

**per un totale di superficie commerciale di circa mq. 376,83**

(vedere allegato 30. Planimetria dell'immobile- calcolo superfici utili e coperte- SEL - elaborato progettuale n. 1/B)

(vedere allegato 31. Planimetria stralcio di mappa riportante la superficie dei lotti di terreno - elaborato progettuale n. 1/B-QUATER)



**Figura 50- Visualizzazione delle superfici utili e coperte dell'immobile oggetto di perizia**

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.– Tribunale di Catania

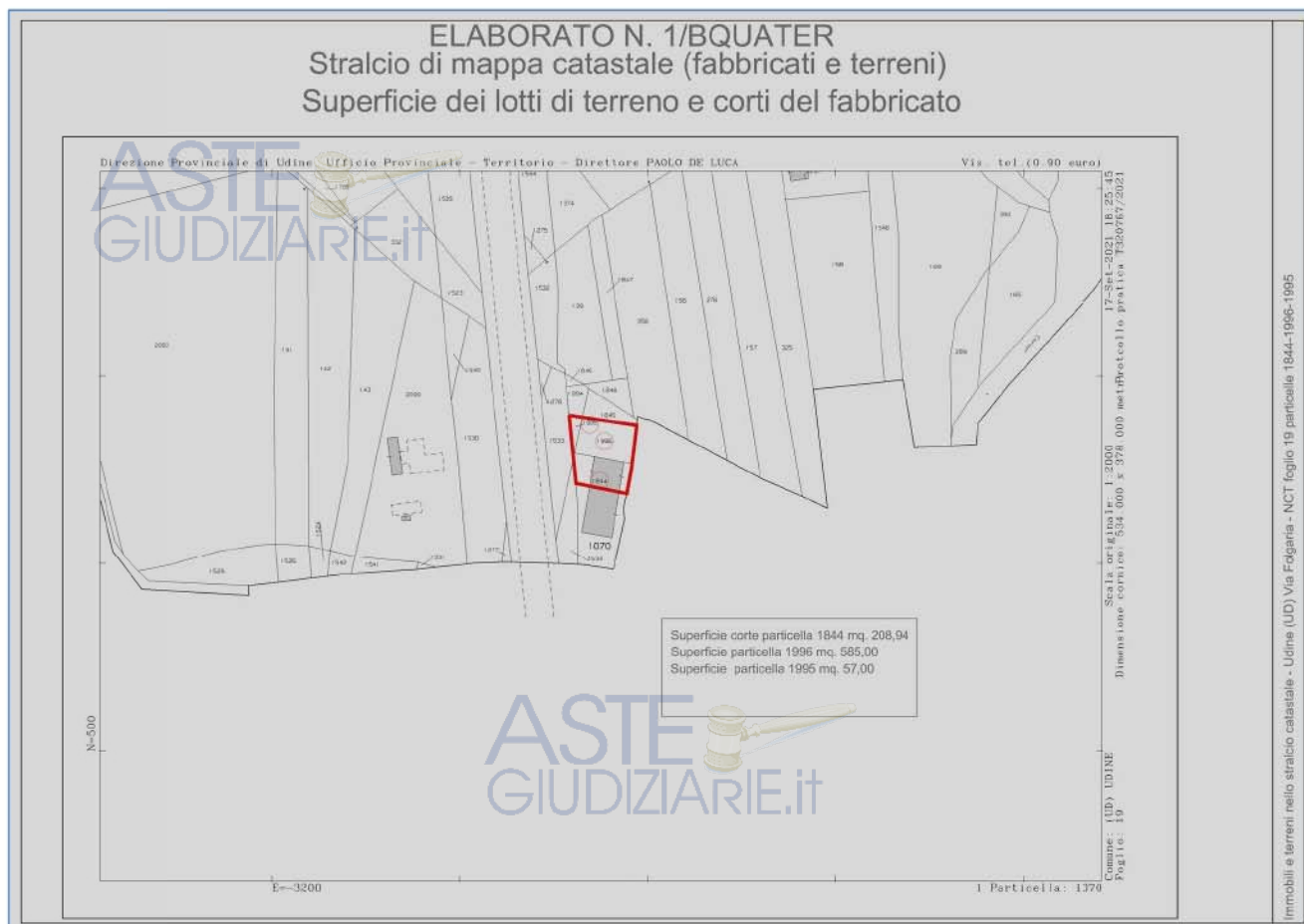
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE**

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: [giuseppe.raciti@ingpec.eu](mailto:giuseppe.raciti@ingpec.eu)ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI  
11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016ASTE  
GIUDIZIARIE.it**Figura 51- Visualizzazione delle superfici dei lotti di terreno oggetto di perizia costituenti corte del fabbricato****METODOLOGIA DI STIMA**

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

Considerando che nella valutazione del cespite attiguo e contraddistinto con la particella 1070 sub. 1 e 3 il valore unitario medio è stato di €/mq 210,00, e considerando che l'immobile è privo di pertinenze

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE**

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: [giuseppe.raciti@ingpec.eu](mailto:giuseppe.raciti@ingpec.eu)

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

interne che potrebbero renderlo più appetibile, il valore unitario da prendere in considerazione è l'80% di quello determinato per la particella 1070 e precisamente €/mq 168,00.

Alla luce di quanto sopra descritto il valore complessivo del capannone e dei terreni attigui costituenti sua corte è pari a:

**Valore capannone e terreni= €/mq 168,00 x 376,83 = € 63.307,44**

Considerando che occorre eseguire lavori di divisione interna del capannone, pratica urbanistica di regolarizzazione amministrativa, spese tecniche e catastali, la somma stimata complessivamente è pari a € 5.000,00. Pertanto il valore attuale dell'immobile nel suo complesso è pari ad € 58.307,44 che si arrotonda ad **€ 58.300,00**

Tenuto conto che l'immobile è di proprietà della ██████████ Srl con quota pari a ½ e tenuto conto che la vendita di quote di immobili risulta incidere negativamente sul valore della stessa quota, il valore complessivo dell'immobile in relazione alla metà quota della società ██████████ Srl, risulta pari a **23.320,00**. Tale valore si è determinato considerando una percentuale di decurtazione pari al 20% applicata sulla metà quota.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE**

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: [giuseppe.raciti@ingpec.eu](mailto:giuseppe.raciti@ingpec.eu)ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI  
11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016ASTE  
GIUDIZIARIE.itASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Valverde, 25/10/2021

IL CTU

Ing. Giuseppe Raciti

ASTE  
GIUDIZIARIE.it**ELENCO ALLEGATI****ALLEGATO N. 1. VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO****ALLEGATO N. 2. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 21-24 E 25/09/2021****ALLEGATO N. 3. COPIA DELL'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE FOGLIO 477 PARTICELLA 30****ALLEGATO N. 4. VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CENSITO AL SUB. 06****ALLEGATO N. 5. V PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO CON CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/D****ALLEGATO N. 6. COPIA ATTO DI ACQUISTO IMMOBILI IN ROMA****ALLEGATO N. 7- PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- CALCOLO SUPERFICI UTILI E COPERTE- SEL - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/D BIS**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**ALLEGATO N. 8. COMPARABILI CITTÀ DI ROMA****ALLEGATO N. 9. VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CENSITO AL SUB. 08**

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.— Tribunale di Catania

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

124



**STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE**

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: [giuseppe.raciti@ingpec.eu](mailto:giuseppe.raciti@ingpec.eu)

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

**ALLEGATO N. 10. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO CON CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/E****ALLEGATO N. 11- COPIA ATTO DI ACQUISTO IMMOBILE AL PIANO TERZO- ROMA****ALLEGATO N. 12. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- CALCOLO SUPERFICI UTILI E COPERTE- SEL - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/E BIS****ALLEGATO N. 13. COPIA DELL'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE UDINE FOGLIO 19 PARTICELLA 1070****ALLEGATO N. 14. VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CENSITO AL SUB. 01****ALLEGATO N. 15- PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/ABIS****ALLEGATO N. 16. COPIA ATTO DI PROPRIETÀ DEL 06/03/2017****ALLEGATO N. 17. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- CALCOLO SUPERFICI UTILI E COPERTE- SEL - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/B BIS****ALLEGATO N. 18- VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CENSITO AL SUB. 03****ALLEGATO N. 19. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/A-TRIS****ALLEGATO N. 20. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- CALCOLO SUPERFICI UTILI E COPERTE- SEL - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/B TRIS****ALLEGATO N. 21. ANNUNCI IMMOBILIARI UDINE -FORGARIA****ALLEGATO N. 22. COPIA ATTO DI PROPRIETÀ DEL 03/05/2019****ALLEGATO N. 23- VISURE CATASTALI DEI LOTTI DI TERRENO****ALLEGATO N. 24. STRALCIO CATASTALE RIPORTANTE LE SUPERFICI DEI LOTTI DI TERRENO - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/A QUATER****ALLEGATO N. 25. COPIA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – COMUNE DI UDINE****ALLEGATO N. 26. COPIA ANNUNCIO TERRENI AGRICOLI A FORGARIA- UDINE****ALLEGATO N. 27. VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CENSITO ALLA PARTICELLA 1844****ALLEGATO N. 28. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/A****ALLEGATO N. 29. VISURE CATASTALI DEI LOTTI DI TERRENO-PARTICELLE 1995 E 1996**

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.– Tribunale di Catania

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

125



**STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE**

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: [giuseppe.raciti@ingpec.eu](mailto:giuseppe.raciti@ingpec.eu)

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

**ALLEGATO N. 30- PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- CALCOLO SUPERFICI UTILI E COPERTE- SEL - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/B**

**ALLEGATO N. 31. PLANIMETRIA STRALCIO DI MAPPA RIPORTANTE LA SUPERFICIE DEI LOTTI DI TERRENO - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/B-QUATER**

**ALLEGATO N. 32. COPIA MAPPA CATASTALE**

**ALLEGATO N. 33. COPIA ATTO DI ACQUISTO TERRENI ED IMMOBILI IN UDINE VIA TRICESIMO**

**ALLEGATO N. 34. VISURE CATASTALI DEI TERRENI ED IMMOBILI OGGETTO DELL'INTERVENTO EDILIZIO**

**ALLEGATO N. 35. COPIA DEL RILASCIO PROVVEDIMENTO FINALE**

**ALLEGATO N. 36. COPIA DEI VALORI OMI E ANNUNCI DI AGENZIE IMMOBILIARI**

**ALLEGATO N. 37. ELABORATO GRAFICO 1/G**

**ALLEGATO N. 38- COPIA DEL CERTIFICATO DI AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA**

**ALLEGATO N. 39. COPIA DELLA VISURA CATASTALE DEI LOTTI DI TERRENO E FABBRICATI RURALI DEL FOGLIO 43 E 54**

**ALLEGATO N. 40. COPIA DELLA RICHIESTA DI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AL COMUNE DI ADRANO**

**ALLEGATO N. 41. COPIA ANNUNCIO TERRENI AGRICOLI AD ADRANO**

**ALLEGATO N. 42. ELABORATO GRAFICO 1/F**

**ALLEGATO N. 43. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DEL FOGLIO 43**

**ALLEGATO N. 44. COPIA DEL DECRETO DI AGGIUDICAZIONE E TRASFERIMENTO IMMOBILI**

**ALLEGATO N. 45. COPIA DELLA RELAZIONE DEL DOTT. ALFIO GRASSI**

**ALLEGATO N. 46. ALLEGATO FOTOGRAFICO**

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.– Tribunale di Catania

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

