



Il mandato

Come da ordinanza del 30/04/2024, il GD nominava il sottoscritto dott. ing. Filadelfo Bonanno, facendo seguito alle istanze del curatore fallimentare per stimare l'immobile sito in Acicastello CT via Antonello da Messina n. 5/7, censito al NECEU, essendo stato recentemente liberato dall'occupante debitore illegittimo. Ritenendo che occorre stimare quest'ultimo al fine di stimare anche delle tassazioni IMU/ICI, dalla dichiarazione di fallimento ad oggi essendo già stati venduti dalla curatela gli immobili simili dello stesso complesso.

#### Le operazioni peritali

Il giorno 24 o del 2024 alle ore 12.30, il sottoscritto, accompagnato dal curatore fallimentare a avv. C. Pappalardo, in possesso delle chiavi dell'immobile, accedeva ai luoghi e prendeva visione del bene e della zona i cui sorge, acquisendo misure e prendendo scatti digitali in esecuzione del mandato, conferito dall'III.mo G.D. Nel corso delle operazioni appunto il sottoscritto in contraddittorio con la curatela, acquisiva elementi propedeutici alla stima. Le operazioni peritali si concludevano intorno alle ore 13.00 dello stesso giorno.

#### Visura storica

L'immobile del fallito possiede i seguenti identificativi catastali: foglio 11, part-416, sub. 7, Cat. A7, piano terra ed è sito in via Antonello da Messina n. 5/7, Acicastello, prov. CT, facente parte del complesso edilizio denominato Acimare Blue, in testa alla fallita xxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di proprietà del 100/100. Nell'impianto, meccanografico del 14/01/2014 l'immobile del fallito si contraddistingueva per i medesimi identificativi catastali, ma sorgeva sulla scala C, via litoranea di Acicastello, piano terra, partita 3596. Appunto, è del 04/01/2014 la variante toponomastica emessa con data del 14/01/2014 prot. N. CT0011228, in atti dal 14/01/2014. Variante toponomastica n. 3365-1/2014. Dalla data del 01/01/1992, come da impianto monografico 30/06/1987 l'immobile si contraddistingueva per la rendita catastale di L. 1.188. categoria A/7, classe 2, consistenza 4.5 V, Partita 3596. A far data dal 01/01/1992, l'edificio possedeva la rendita di L. 900.00, cat. A/7 classe 2, consistenza 4.5 vani, partita 3596, come da coeva



variazione del quadro tariffario. Allo 09/11/2015, l'immobile si contraddistingueva per la superficie di 102m<sup>2</sup> come riportata nei dati impianto pubblicato il 09/11/2015, e risulta dai dati della planimetria pubblicata nella presentazione del 22/11/76, prot. 00000270. Per quel che concerne gli intestatari dell'immobile, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, quest'ultimo era intestato ad altro proprietario n. a Catania il xxxxxx, similmente stante a quanto deriva all'impianto meccanografico del 01/01/84 e per il diritto di proprietà del 100 %. A seguito di rettifica della intestazione alla data del 10/11/1984, era in testa alla fallita per il diritto di proprietà del 100 %. Il 2701/1984, pubblico ufficiale sede Catania (CT), registrazione n. 2473, registrato in data 27/01/1984, compravendita, voltura n. 3076.1/203, pratica n. CT0058927 in atti dal 01/03/2013, l'immobile era in testa alla fallita per il diritto di proprietà del 100%, rappresentato nella concessione edilizia dell'immobile. Più precisamente, a dar data del 30/06/1972, era concessa l'autorizzazione a cura dell'Ufficio tecnico di Acicastello, in persona del Sindaco pro tempore, con la quale si autorizzava il legale rappresentante dell'impresa costruttrice, FIN costruzioni, con sede a Catania via Ventimiglia n. 117, visti gli atti d'ufficio, vista la risposta dell'Ufficio tecnici comunale, visto il dpr del 19/10/1965, ad iniziare i lavori limitatamente allo spianamento del terreno ed eventuale sbancamento del terreno in Acicastello con identificativi foglio 11, part. 173-265-319-172-318-317-171. Successivamente, il 01/09/1973, il Sindaco pro tempore, , vista la domanda della ditta costruttrice, per edificare gli immobili in condomino Acimare Blue, sito in via Ognina, litoranea Acicastello, fraz. Cannizzaro, sentiti i pareri favorevoli delle commissioni esprimeva parere favorevole, visti i chiarimenti forniti dagli organismi preposti, e come riportato nell'obbligo di fare del 27/12/1972, inerente i termini verbalizzati dalla commissione edilizia comunale in data 27/11/1972, visto il parere dell'ufficiale sanitario in data .

In data 30/03/73, infine , udito il riferimento del tecnico comunale in data 15/11/1972, vista la nota n. 2258 del 10/05/1973 della sovrintendenza ai monumenti che approvava la edificazione a condizione che a) la somma dell'altezza comune del corpo fabbrica n. 1 rispetto alla quota delle altezze degli edifici antistanti la litoranea Ognina Acicastello non superasse i m. 7.5, come altezza riferita allo intradosso del solaio di copertura; b) che il corpo n. 2 venisse ridotto di un intero piano come riportato sui grafici di progetto con tratti di colore rosso ;c) che i due corpi di fabbrica venissero opportunamente distanziati di almeno 15 mt e

Commentato [F1]:





si prevedesse, inoltre la copertura con solaio non praticabile omississ...in luogo delle falde inclinate di progetto, in conformità al plastico esibito secondo indicazioni e in accordo quanto riportato nelle tavole di progetto. Seguiti come da progetto approvato con licenza n, 45016 del 7/09/1973

In seguito il 26 e 27 novembre 1974 il collaudo del solaio di copertura per la palazzina B, per la palazzina A eseguito dal tecnico nominato era positivo dato che le strutture erano atte a sopportare i carichi per i quali era stato redatto il progetto relativo infine per edificio stesso si è acquisita la dichiarazione per cui si certificava che i lavori, iniziati il 01/09/1973, data del rilascio della concessione edilizia, erano stati eseguiti come da licenza 4516 del 07/09/1973, e che erano stati ultimati il 20/12/1+75, come comunicato nella dichiarazione di fine lavori.

#### Stato dei luoghi

Dall'accesso ai luoghi il sottoscritto ha evinto che la planimetria catastale è rappresentativa della situazione attuale dell'immobile. Precisamente, quest'ultimo sorge al piano terra e si delimita a sud con corte, a sud est con proprietà della stessa ditta e ad ovest con proprietà della stessa ditta. Lo stabile possiede la superficie coperta di circa 102 mq ad esclusione delle aree scoperte. Si contraddistingue per la distribuzione compatta dei locali, che si snodano ad est prospicienti il salone con le scale condominiali ed uno spazio di rappresentanza che funge da disimpegno al quale è attiguo un piccolo vano di servizio. Quest'ultimo tramite un disimpegno, è collegato alla cucina che si sporge sul cortile a sud e comunica con la stanza da letto ed il bagno più grande di rappresentanza. Questi ultimi sono sul versante meridionale, dato che anche il salone di rappresentanza è prospiciente il giardino, al quale si affaccia con due aperture indipendenti. Gli infissi dell'immobile sono in legno in stile inglese che richiamano lo stile dell'ingresso, essendo verniciate e presentano rifiniture omogenee. I bagni sono totalmente da ristrutturare essendo in parte e privi di accessori e con pareti da consolidare, stuccare e tinteggiare ed eventualmente da ricoprire con manto di maiolica. In tutti gli ambienti interni le murature si contraddistinguono per le carenze di manutenzione essendo necessarie stuccature e tinteggiature, Alla stessa stregua anche altri ambienti dovrebbero subire manutenzioni per i pavimenti dato che alcune piastrelle dovrebbero essere sostituite e reinstallate. Tutti gli infissi si contraddistinguono per le carenze di verniciatura e dovrebbero essere registrati per le aperture e le





richiusure. Similmente, anche il giardino privato potrebbe essere valorizzato per sfruttarne le potenzialità. Dato che esso è collegato con le dotazioni condominiali, fra cui anche la piscina in condizioni di scarsa manutenzione e di abbandono, Pi dettagliatamente i muretti che delimitano gli ingressi dovrebbero essere mantenuti. In generale, per la sua vicinanza, posizione prospiciente la litoranea e quindi la scogliera del capoluogo l'immobile potrebbe essere oggetto di interesse da parte di possibili acquirenti, essendo anche di rappresentanza come sancito dalla categoria catastale A7, e dalla rendita catastale di 464,81E.

#### Valutazione dell'immobile

Avendo acquisito gli elementi riportati nella presente consulenza il sottoscritto per valutare l'immobile di cui si è basato sulla scala del prezziario per immobili simili che ricadono nella zona, in cui è ubicato l'edificio. In particolare si è reso conto per immobili simili, e con caratteristiche omogenee, il prezzo a mq. oscilla fra 1450 e 2150 E al mq. Adottando la quotazione media di circa 1775 E. Per l'immobile tenuto conto dello stato di manutenzione e per la collocazione a giudizio del sottoscritto potrebbe adattarsi la quotazione di 181.050 E.

#### Elenco delle formalità gravanti sull'immobile

Per quel che concerne le formalità che gravano sull'immobile dalla ispezione compiuta presso gli uffici competenti, il sottoscritto ha appreso quanto segue

1. Trascrizione del 28/04/1999, reg. part. 13817, reg. gen. 18744. Pubblico ufficiale Giudice C.A. repertorio del 03/04/1992, Documenti successivi correlati, domanda giudiziale, divisione giudiziale, n.1 annotazione n. 4988 del 04/12/1993 (cancellazione)
2. Trascrizione del 08/06/1994, reg. part. 14052, reg. gen. 19054, pubblico ufficiale Tribunale di repertorio del 11/03/1994, atto giudiziario verbale di pignoramento immobili, nota disponibile in formato immagine.
3. Iscrizione del 01/06/1335 reg. part. 2288, reg. gen. 17749, pubblico ufficiale Pretore di repertorio del /30/11/1988, Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, nota disponibile in formato del





immagine, Documenti successivi correlati . Annotazione n. 1767 del 08/03/2011, reg. part.(restrizione dei beni)

4. Trascrizione del 02/04/1996. Reg. part. 8720, reg. gen. 11304 pubblico ufficiale giudiziario rep. dello 02/032/96. Atto giudiziario verbale di pignoramento immobili, nota disponibile in formato immagine.

5. Iscrizione del 10/042015 registro part. 1354, reg. gen. 11993, pubblico ufficiale C. Galeardi rep. 9271del 30/04/75, ipoteca rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia i mutuo iscrizione n. 1935del 1995

6. Trascrizione del 10/04/2017, reg. part. 9547, reg .gen. 12705. Pubblico ufficiale Tribunale di Catania, rep-12465 del 30/11/2000. Atto giudiziario- sentenza di fallimento , nota disponibile, documenti correlati : a) annotazione n. 6856 del 16/12/2022restrizione di beni. b) annotazione n. 123 del 11/01/2023 (restrizione dei beni)

#### Conclusioni

Il sottoscritto come da mandato ricevuto ha stimato l'edificio del fallito in circa 181.000 E. preso atto della zona in cui esso è ubicato ad alto flusso turistico e prospiciente la litoranea e la scogliera e non uktinmo delle condizioni di manutenzione.

Dal punto di vista edilizio l'immobile è stato edificato giusta concessione edilizia, pareri della sovrintendenza, nonché nulla osta igienico sanitario.

Unitamente alla presente si producono:

estratti di mappa e progetti; documentazione catastale ed ipocatastale; scatti digitali; verbale e nota spese e competenze. Tanto dovevo in ossequio al mandato affidatomi,

Con osservanza,

Catania li 11/06/2024, il CTU Dott. ing. Filadelfo Bonanno

