

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT. [REDACTED]

Curatore Dott. Avv. Giorgio Blanco

Procedura fallimentare n. 164/2011 R.G.**PERIZIA ESTIMATIVA****Oggetto:**

Perizia tecnica estimativa d'ufficio inerente il procedimento fallimentare n. 164/2011 - Immobili a destinazione residenziale siti in Gravina di Catania (CT) Via Salvo D'Acquisto 11 e terreni di pertinenza- Immobili in Gravina di Catania censiti al NCEU foglio 1 particella 1805 sub. 31-32-33-34-35-36-67-68-69-70-71-72 ed al NCT foglio 1 particelle 1826-1825- 1833- 1840- 1847- 1818- 2269 e 2270

Valverde, lì 15/10/2025

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

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT. [REDACTED]

Curatore Dott. Avv. Giorgio Blanco

Procedura fallimentare n. 164/2011 R.G.

OGGETTO: Perizia tecnica estimativa d'ufficio inerente il procedimento fallimentare n. 164/2011

- a. Immobili a destinazione residenziale siti in Gravina di Catania (CT) Via Salvo D'Acquisto 11 e terreni di pertinenza

PREMESSA E CRONISTORIA

Con ordinanza ed autorizzazione del Giudice fallimentare Dott. [REDACTED] il curatore Avv. Giorgio Blanco 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. Conferimento incarico), incarico datato 04/04/2025. Accettato l'incarico, il sottoscritto C.T.U. si prodigava urgentemente a contattare il curatore affinché potesse fissare, in relazione allo stato dei luoghi, una data per il sopralluogo. Il sottoscritto ha eseguito svariati sopralluoghi anche per quel che riguarda la sorveglianza tecnica nelle fasi di eliminazione della folta vegetazione che interessava le particelle costituenti i lotti di pertinenza degli immobili oggetto della presente perizia censite al NCT foglio 1 particelle 1818, 1825, 1826, 1833, 1840, 1847, 2269, 2270. Per tali lotti di terreno è stato necessario eseguire dapprima un picchettamento essendo essi non recintati e di non facile individuazione e successivamente è stato necessario coadiuvare l'impresa incaricata dell'attuazione del decespugliamento sino alla conclusione dei lavori che ha visto anche interessare le corti degli immobili oggetto della presente perizia. Tale fase di eliminazione della vegetazione infestante si è resa necessaria per abbattere completamente il rischio incendi durante il periodo estivo essendo tali lotti a ridosso di altri ed anche delle abitazioni.



Figura 1- Visualizzazione della fase di eliminazione della vegetazione nei lotti di terreno in capo alla procedura giudiziaria

Procedura fallimentare n. 164/2011 R.G.— Tribunale di Catania

Negli innumerevoli sopralluoghi eseguiti, il sottoscritto ha eseguito visione dei luoghi effettuando rilievo metrico e fotografico.

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA

Gli immobili oggetto della presente perizia sono:

1. Immobile, facente parte del complesso edilizio denominato “Gravina Park 36 Ville”, sito in Gravina di Catania (CT), via Salvo D’Acquisto 11, composto da villetta accorpata in villa bifamiliare, locale box di pertinenza e tratto di terreno pertinenziale, censiti come di seguito:
 - a. **Villetta accorpata** al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 31 Categoria A/7- Classe 3°- Consistenza 8 vani- con superficie catastale totale di mq. 151,0 e superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 144,00- Piano terra-primi e primo sottostrada -Rendita € 888,31;
 - b. **Garage** al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 67 Categoria C/6- Classe 5°- Consistenza 18 mq.- con superficie catastale totale di mq. 23,0 – Piano primo sottostrada-Rendita € 81,81
 - c. **Terreno di pertinenza** iscritto al NCT del medesimo Comune al Foglio 1, particella 1826 – qualità Agrumeto di Classe seconda avente superficie di mq. 448,00 con Reddito domenicale di € 14,46 e Reddito Agrario di € 5,09
2. Immobile, facente parte del complesso edilizio denominato “Gravina Park 36 Ville”, sito in Gravina di Catania (CT), via Salvo D’Acquisto 11, composto da villetta accorpata in villa bifamiliare, locale box di pertinenza e tratto di terreno pertinenziale, censiti come di seguito:
 - a. **Villetta accorpata** al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 32 Categoria A/7- Classe 3°- Consistenza 8 vani- con superficie catastale totale di mq. 151,0 e superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 144,00- Piano terra-primi e primo sottostrada- Rendita € 888,31;
 - b. **Garage** al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 68 Categoria C/6- Classe 5°- Consistenza 18 mq.- con superficie catastale totale di mq. 23,0 – piano primo sottostrada-Rendita € 81,81
 - c. **Terreno di pertinenza** iscritto al NCT del medesimo Comune al Foglio 1, particella 1825 – qualità Agrumeto di Classe seconda avente superficie di mq. 361,00 con Reddito domenicale di € 11,65 e Reddito Agrario di € 4,10
3. Immobile, facente parte del complesso edilizio denominato “Gravina Park 36 Ville”, sito in Gravina di Catania (CT), via Salvo D’Acquisto 11, composto da villetta accorpata in villa bifamiliare, locale box di pertinenza e tratto di terreno pertinenziale, censiti come di seguito:
 - a. **Villetta accorpata** al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 33 Categoria A/7- Classe 3°- Consistenza 7 vani- con superficie catastale totale di mq. 151,0 e superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 144,00- Piano terra- primi e primo sottostrada- Rendita € 777,27;

Procedura fallimentare n. 164/2011 R.G.— Tribunale di Catania

- b. **Garage** al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 69 Categoria C/6- Classe 5°- Consistenza 18 mq.- con superficie catastale totale di mq. 23,0 – Piano primo sottostrada- Rendita € 81,81
 - c. **Terreno di pertinenza** iscritto al NCT del medesimo Comune al Foglio 1, particella 1833 – qualità Agrumeto di Classe seconda avente superficie di mq. 363,00 con Reddito domenicale di € 13,78 e Reddito Agrario di € 4,12
4. Immobile, facente parte del complesso edilizio denominato “Gravina Park 36 Ville”, sito in Gravina di Catania (CT), via Salvo D’Acquisto 11, composto da villetta accorpata in villa bifamiliare, locale box di pertinenza e tratto di terreno pertinenziale, censiti come di seguito:
 - a. **Villetta accorpata** al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 34 Categoria A/7- Classe 3°- Consistenza 8 vani- con superficie catastale totale di mq. 152,0 e superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 145,00- Piano terra- primo e primo sottostrada- Rendita € 888,31;
 - b. **Garage** al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 70 Categoria C/6- Classe 5°- Consistenza 18 mq.- con superficie catastale totale di mq. 23,0 – Piano primo sottostrada- Rendita € 81,81
 - c. **Terreno di pertinenza:**
 - NCT del medesimo Comune al Foglio 1, particella 1840 – qualità Agrumeto di Classe seconda avente superficie di mq. 184,00 con Reddito domenicale di € 6,98 e Reddito Agrario di € 2,09
 - NCT del medesimo Comune al Foglio 1, particella 1847 – qualità Agrumeto di Classe seconda avente superficie di mq. 96,00 con Reddito domenicale di € 3,64 e Reddito Agrario di € 1,09
5. Immobile, facente parte del complesso edilizio denominato “Gravina Park 36 Ville”, sito in Gravina di Catania (CT), via Salvo D’Acquisto 11, composto da villetta accorpata in villa bifamiliare, locale box di pertinenza e tratto di terreno pertinenziale, censiti come di seguito:
 - a. **Villetta accorpata** al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 35 Categoria A/7- Classe 3°- Consistenza 7 vani- con superficie catastale totale di mq. 151,0 e superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 144,00- Piano terra- primo e primo sottostrada- Rendita € 888,31;
 - b. **Garage** al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 71 Categoria C/6- Classe 5°- Consistenza 18 mq.- con superficie catastale totale di mq. 23,0 – Piano primo sottostrada- Rendita € 81,81
 - c. **Terreno di pertinenza** censito al NCT del medesimo Comune al Foglio 1, particella 1818 – qualità Agrumeto di Classe seconda avente superficie di mq. 1.140,00 con Reddito domenicale di € 36,80 e Reddito Agrario di € 12,95
6. Immobile, facente parte del complesso edilizio denominato “Gravina Park 36 Ville”, sito in Gravina di Catania (CT), via Salvo D’Acquisto 11, composto da villetta accorpata in villa bifamiliare, locale box di pertinenza e tratto di terreno pertinenziale, censiti come di seguito:

Procedura fallimentare n. 164/2011 R.G.— Tribunale di Catania



- a. **Villetta accorpata** al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 36 Categoria A/7- Classe 3°- Consistenza 7,5 vani- con superficie catastale totale di mq. 151,0 e superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 144,00- Piano terra- primo e primo sottostrada- Rendita € 832,79;
- b. **Garage** al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 72 Categoria C/6- Classe 5°- Consistenza 18 mq.- con superficie catastale totale di mq. 23,0 – Piano primo sottostrada- Rendita € 81,81
- c. **Terreno di pertinenza** censito al NCT del medesimo Comune al Foglio 1, particella 1831 soppresso e generante i seguenti lotti di terreno:
 - NCT del medesimo Comune al Foglio 1, particella 2269 – qualità Agrumeto di Classe seconda avente superficie di mq. 278,00 con Reddito domenicale di € 10,55 e Reddito Agrario di € 3,16
 - NCT del medesimo Comune al Foglio 1, particella 2270 – qualità Agrumeto di Classe seconda avente superficie di mq. 185,00 con Reddito domenicale di € 7,02 e Reddito Agrario di € 2,10

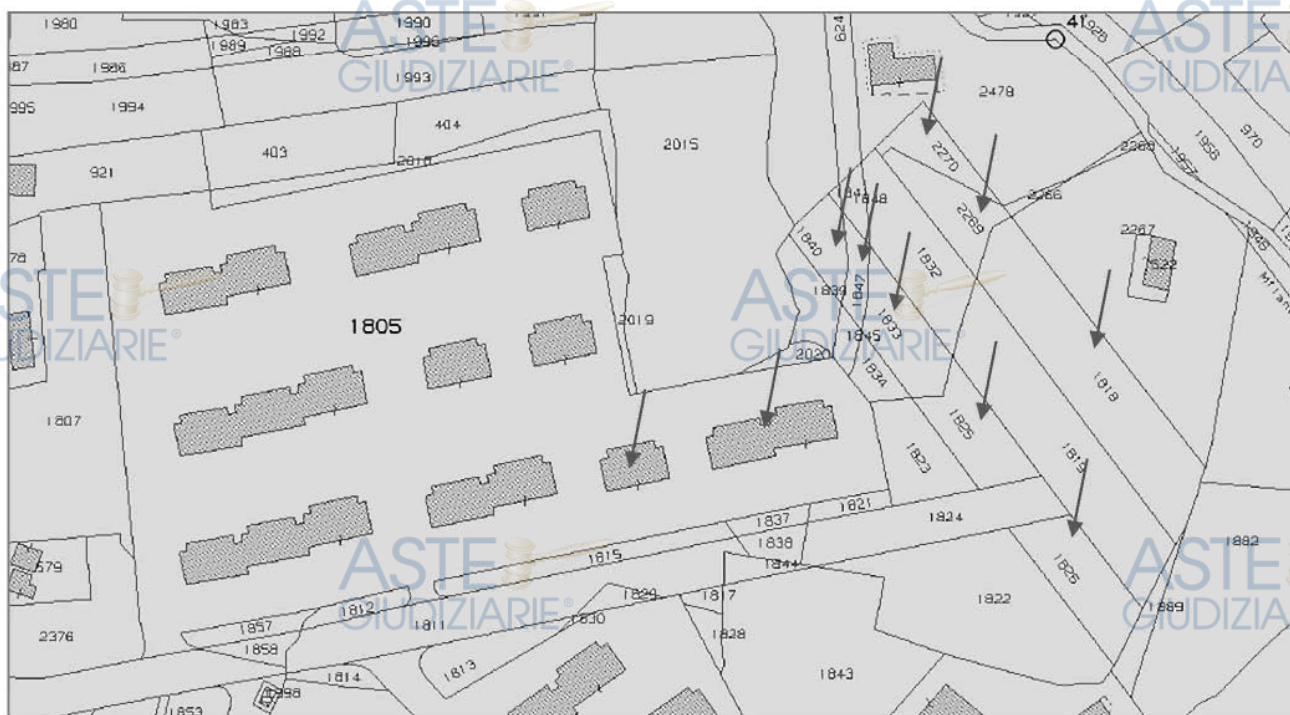


Figura 2- Visualizzazione delle particelle catastali ed immobili oggetto della presente perizia

Mandato

Così recita il mandato "Il Giudice della procedura sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

- a) Procedere alla valutazione estimativa del superiore compendio immobiliare sopra riportato.

SEZIONE 1:

Immobile, facente parte del complesso edilizio denominato "Gravina Park 36 Ville", sito in Gravina di Catania (CT), via Salvo D'Acquisto 11, composto da villetta accorpata in villa bifamiliare, locale box di pertinenza e tratto di terreno pertinenziale, censiti come di seguito:

- *Villetta accorpata al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 31 Categoria A/7- Classe 3°- Consistenza 8 vani- con superficie catastale totale di mq. 151,0 e superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 144,00- Piano terra-primo e primo sottostrada -Rendita € 888,31;*
- *Garage al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 67 Categoria C/6- Classe 5°- Consistenza 18 mq.- con superficie catastale totale di mq. 23,0 – Piano primo sottostrada-Rendita € 81,81*
- *Terreno di pertinenza iscritto al NCT del medesimo Comune al Foglio 1, particella 1826 – qualità Agrumeto di Classe seconda avente superficie di mq. 448,00 con Reddito domenicale di € 14,46 e Reddito Agrario di € 5,09*

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 gli immobili in oggetto sono ubicato nella zona periferica e residenziale del Comune di Gravina di Catania (CT) a circa 800 mt. dalla Via Etna strada urbana centrale del Comune di Gravina di Catania fortemente a vocazione residenziale e commerciale per la presenza di innumerevoli attività di commercio. Si accede alla villetta accorpata in villa bifamiliare dapprima da area pubblica e superando un cancello carrabile e pedonale e percorrendo un breve tratto condominiale bitumato contraddistinto con il sub. 110 si arriva ad un cancello temporaneo in legno e rivestito di pannello in lamiera e da qui oltrepassandolo si accede all'area attualmente non carrabile ma solo pedonale con presenza di vegetazione ed allo stato naturale, area contraddistinta con il sub. 75 (bene comune non censibile esclusivo ai subalterni dal 31 al 36 e dal 67 al 72). Da tale area si accede alla villetta accorpata in villa bifamiliare ed al garage oltre che alla corte di pertinenza. Tale immobile risulta non delimitato sia lungo il sub. 75 e sia nei confronti della villetta accorpata in villa bifamiliare contraddistinta con il sub. 32. Tale immobile risulta anche accessibile mediante stradella ancora al rustico e da preformare contraddistinta con il sub. 74 posta a nord che si diparte dalla viabilità condominiale. Tale stradella contraddistinta con il sub. 74 risulta catastalmente bene comune non censibile esclusivo ai subalterni dal 31 al 36. L'immobile risulta costituito da un villetta accorpata a destinazione residenziale costituito un piano terra ed un piano primo oltre ad una area a cantina al piano primo sottostrada ed un garage a piano primo sottostrada accessibile sia dall'esterno lungo la stradella costituente il sub. 75 o dall'interno dell'immobile. Il collegamento interno tra i diversi livelli di piano è

Procedura fallimentare n. 164/2011 R.G.— Tribunale di Catania

garantito da una scala interna coperta con struttura in conglomerato cementizio armato. L'edificio nella sua interezza risulta avere una struttura portante in conglomerato cementizio armato.

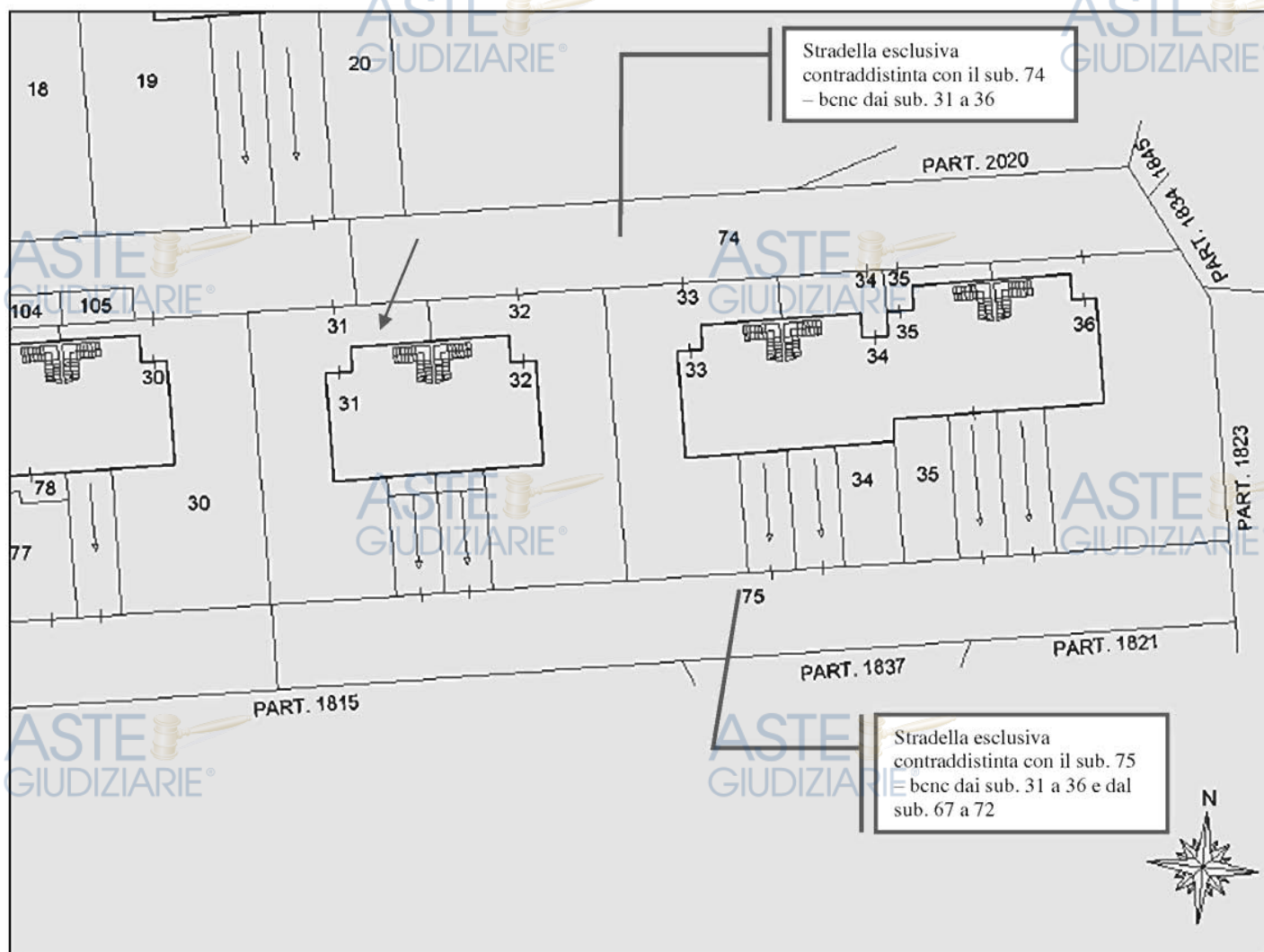


Figura 3- Visualizzazione dei beni oggetto della presente sezione- piano terra

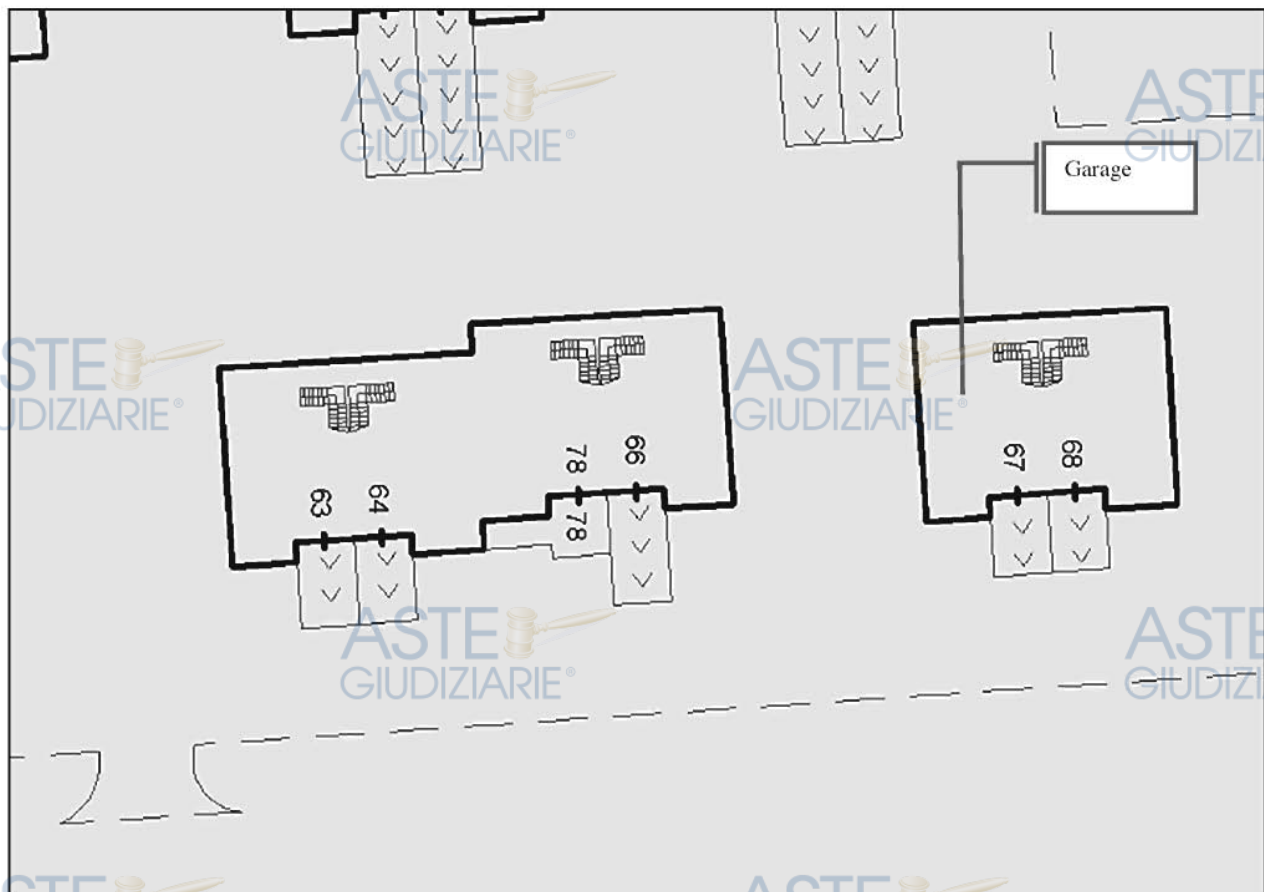


Figura 4- Visualizzazione dell'elaborato planimetrico del piano primo sottostrada- individuazione del sub. 67

L'edificio nella sua interezza risulta essere sopraelevato rispetto alla stradella individuata con il sub. 75. Il garage risulta accessibile mediante scivola che si diparte dalla stradella sub. 75.

L'immobile nella sua interezza risulta essere finito di pavimentazione ed intonaci interni ed in parte i vari impianti, pur non conoscendo la loro attuale rispondenza alle normative vigenti. L'impianto elettrico risulta non ultimato così come l'impianto di riscaldamento/condizionamento. Da indagine eseguita appare che gli impianti così come le tramezzature interne dell'immobile sono state eseguite in maniera da accorpate l'immobile adiacente ed individuato con il sub. 32 e tale da costituire di fatto una unica villa. Allo stato quindi il sub. 31 ed il sub 32 (immobile adiacente oggetto della sezione n. 2 della presente perizia) sono fusi in un unico immobile così come i due garages e le aree a piano terra e piano primo sottostrada costituenti le aree esterne pertinenziali.



Figura 5- Visualizzazione del complesso immobiliare e delle strutture abitative oggetto della presente perizia



Figura 6- Visualizzazione dell'immobile contraddistinto con il sub. 31 e 67



Edificio a destinazione
residenziale ed oggetto della
presente relazione

Figura 7- Visualizzazione satellitare del sito e dell'immobile oggetto della presente relazione



Edificio oggetto della
presente relazione

Figura 8- Visualizzazione satellitare ingrandita dei luoghi


Figura 9- Visualizzazione del fabbricato lungo il prospetto sud

Figura 10- Visualizzazione dei luoghi lungo il prospetto sud



Figura 11- Visualizzazione della stradella ancora al rustico contraddistinta con il sub. 75 e posta a sud

L'immobile ricade nella zona di codice D1 della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate.



Figura 12- Visualizzazione della mappatura dell'agenzia delle entrate- area in cui insiste l'immobile oggetto di perizia

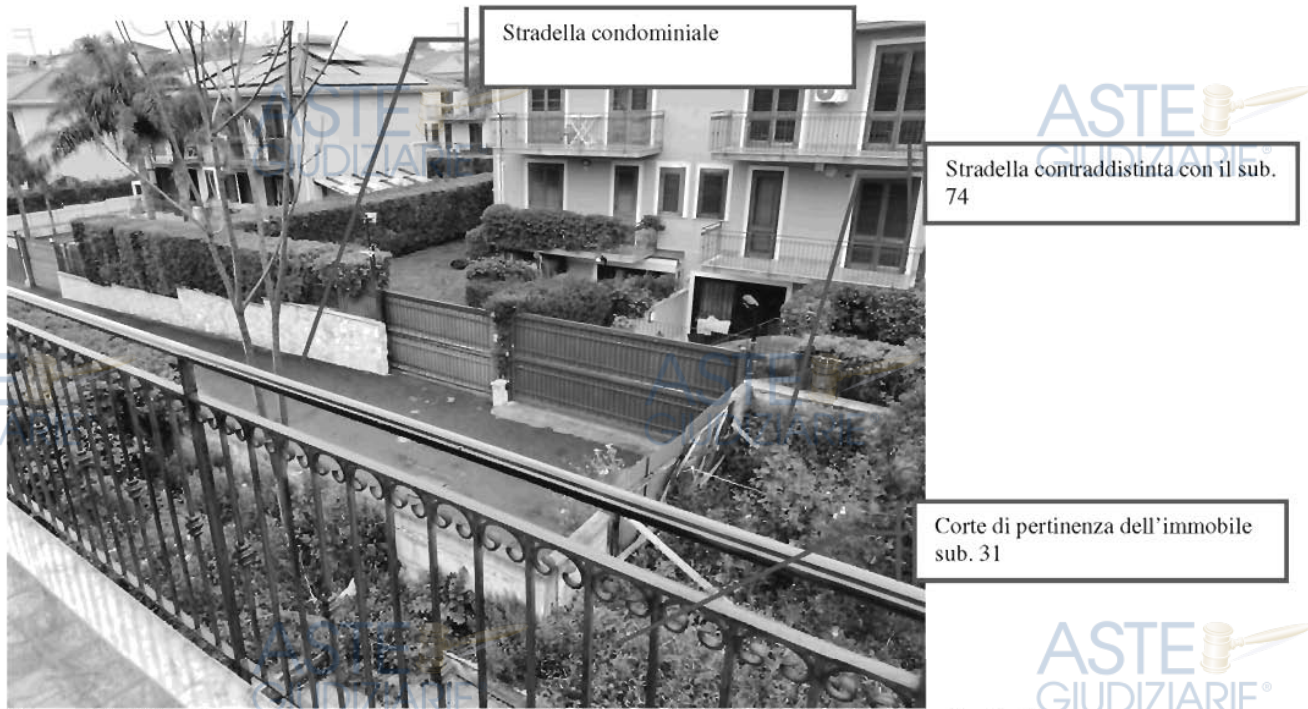


Figura 14- Visualizzazione della situazione a nord dell'immobile contraddistinto con il sub. 31

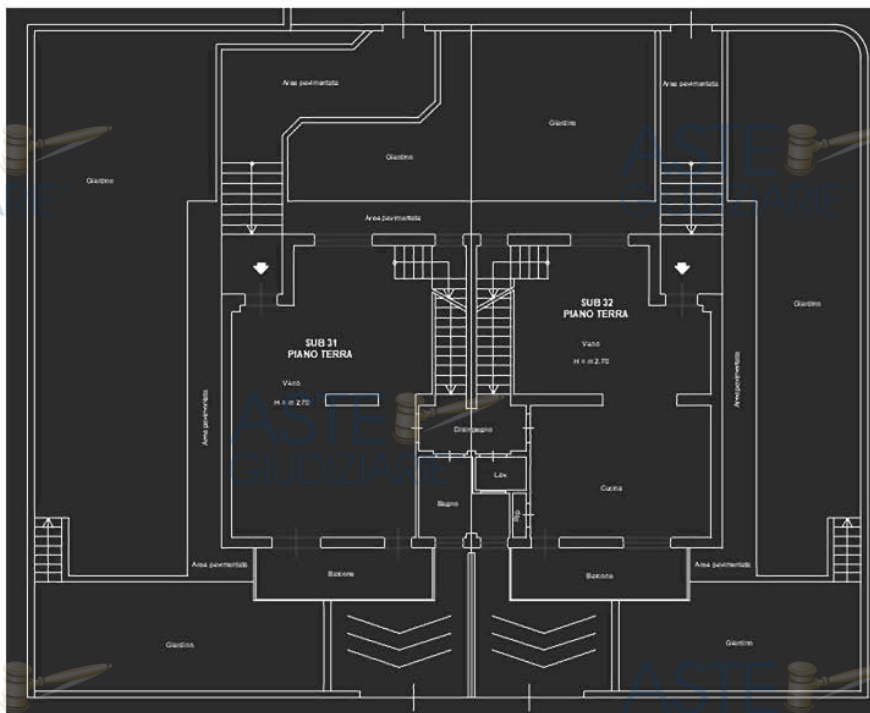


Figura 9- Visualizzazione della planimetria attuale del piano terra dell'immobile contraddistinto con il sub. 31. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 32 costituendo di fatto un unico immobile con il sub. 31

Procedura fallimentare n. 164/2011 R.G.— Tribunale di Catania

L'immobile a piano terra possiede inoltre un ballatoio lungo il prospetto sud ed aree pavimentata a quota della corte a giardinetto lungo il prospetto nord ed ovest.

PIANO PRIMO

Il piano primo è costituito da due vani ed accessori rappresentati da n. 2 bagni ed un disimpegno. Il piano primo risulta essere dotato di n. due ballatoi prospettanti uno a nord ed uno a sud. L'altezza di interpiano è di mt. 2,70.

Anch'esso risulta essere collegato su tale livello di piano con il sub. 32.



Figura 16- Visualizzazione dei luoghi

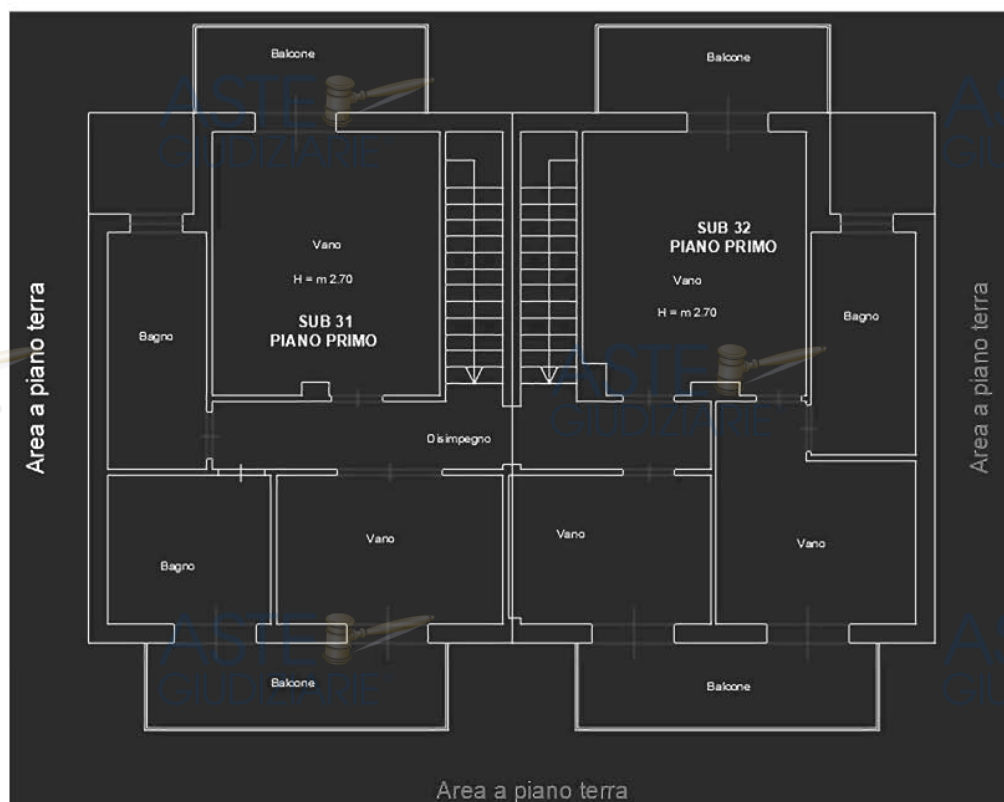


Figura 17- Visualizzazione della planimetria attuale del piano primo dell'immobile contraddistinto con il sub. 31. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 32 costituendo di fatto un unico immobile con il sub. 31

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Il piano primo sottostrada ha accesso sia dall'esterno mediante scivola carrabile ancora da ultimare e da definire in ogni sua parte la quale si diparte dalla stradella ancora da conformare e contraddistinta con il sub. 75 oppure dall'interno dell'immobile a piano terra mediante scala interna coperta in conglomerato cementizio armato.

Scendendo le scale il piano cantinato risulta presentarsi totalmente al rustico e costituito da un unico vano oltre ad un bagno e disimpegno. Architettonicamente e strutturalmente l'edificio è stato realizzato con una area costituente intercapedine perimetrale lungo i prospetti nord, ovest e parte del sud. Tale area che doveva essere nettamente separata dal contesto del piano risulta di fatto costituire un unico e continuo ambiente con quello vicino, utilizzato addirittura a servizi igienici. Analogamente l'area di parte di detto piano che architettonicamente e progettualmente doveva essere vano strutturale non accessibile, di fatto risulta costituire un vano attualmente utilizzabile seppur ancora al rustico. Su tale livello di piano insiste astrattamente essendo non delimitato il garage di pertinenza dell'immobile contraddistinto catastalmente con il sub. 67. Tale livello di piano risulta essere delimitato rispetto alla scivola esterna mediante una saracinesca metallica. Si sottolinea come tale garage e tale livello di piano risultano sottomessi rispetto alla quota della stradella comune agli immobili descritti nella presente relazione e contraddistinta con il sub. 75. Inoltre per come descritto per i livelli fuori terra, tale livello di piano risulta essere collegato con lo stesso livello di piano

dell'immobile adiacente e contraddistinto con il sub. 68 e tale da costituire un unico immobile alla stessa stregua dei piani soprastanti.

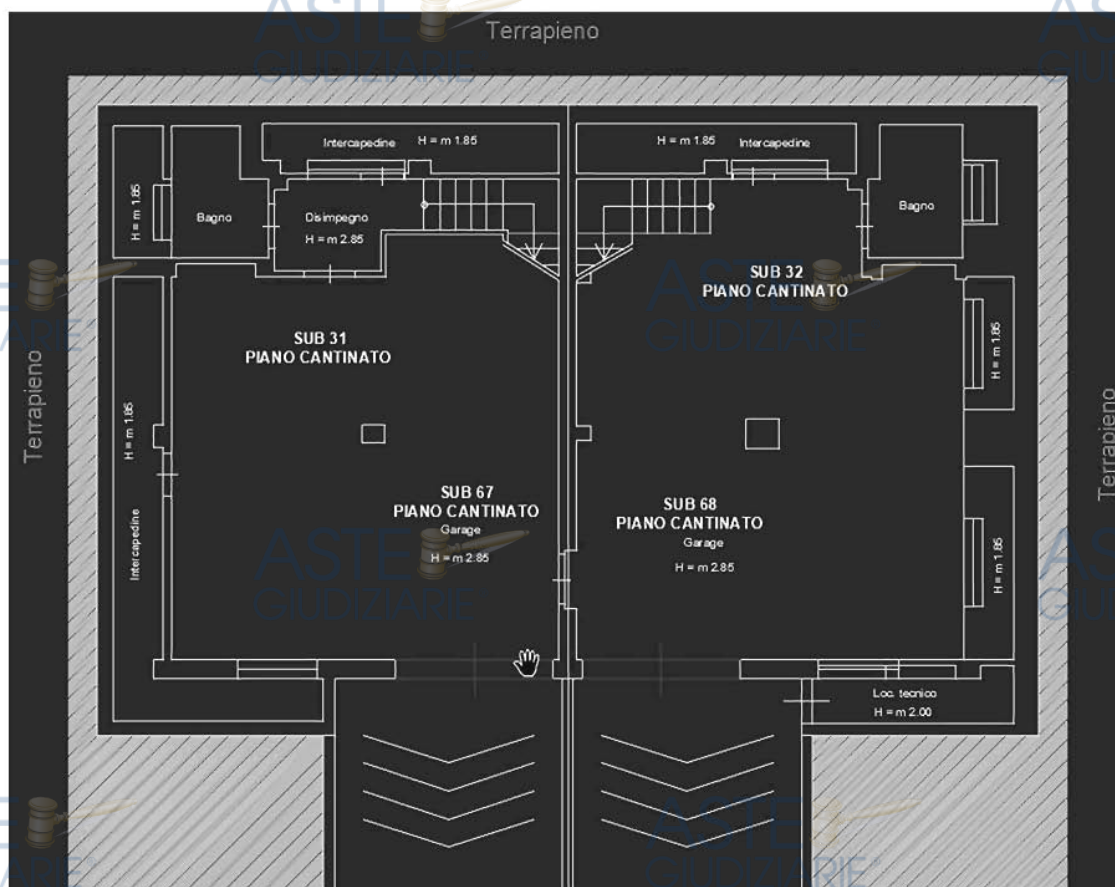


Figura 18- Visualizzazione della planimetria attuale del piano primo sottostrada dell'immobile contraddistinto con il sub. 31 e 67. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 32 e sub. 68 costituendo di fatto un unico immobile con il sub. 31 e 67

CONSIDERAZIONI GENERALI DELLO STABILE NELLA SUA INTEREZZA

L'edificio ha una struttura in conglomerato cementizio armato ai vari livelli di piano. Risulta essere finito nelle tramezzature, intonaci, pavimenti, infissi esterni. Inoltre è dotato di impianto elettrico comprensivo di passaggio di conduttori, ma mancano i frutti. Inoltre risulta essere dotato di impianto idrico sanitario ed impianto di climatizzazione, ma mancano di quest'ultimo le macchine interne ed esterne. Si sottolinea che l'impianto è unico con l'immobile adiacente contraddistinto con il sub. 32. Il piano cantinato risulta essere al rustico con la presenza di un bagno in corrispondenza dell'area urbanisticamente definita non accessibile. Al momento del sopralluogo l'immobile destinato a garage e contraddistinto con il sub. 67 risultava inaccessibile da un punto di vista carrabile dall'esterno e precisamente dalla stradella sub. 75 su cui si parte la scivola carrabile, in conseguenza del suo stato a terra battuta priva di impiantistica e cassettone stradale. L'immobile nella sua interezza è costituito da infissi esterni a taglio termico, mentre mancano di fatto le porte interne.

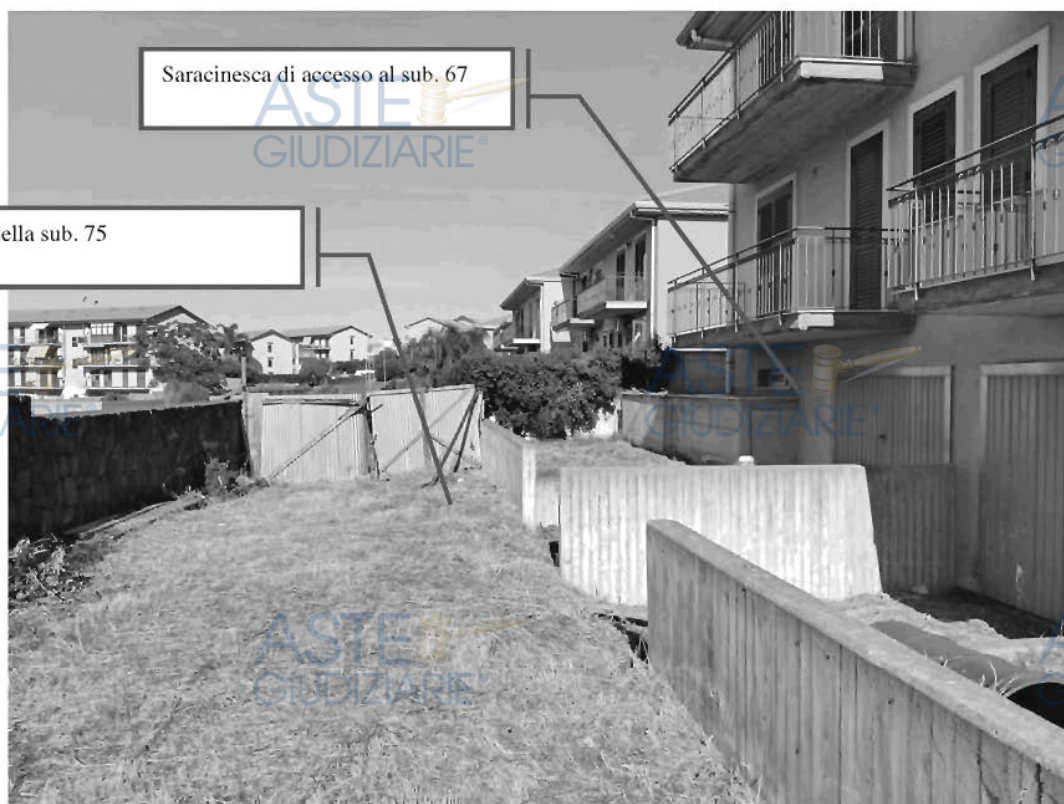


Figura 10- Visualizzazione dei luoghi



Figura 20- Visualizzazione dell'ampio vano posto a piano terra dell'immobile contraddistinto con il sub. 31


Figura 21- Visualizzazione del piano cantinato (sub. 31 e 67)
TERRENO DI PERTINENZA (PARTICELLA 1825 DEL FOGLIO 1)

Pertinenza dell'immobile e cioè del sub. 31 e 67 è un terreno non comunicante e non in continuità alla corte dello stesso immobile, ma posto ad est nelle immediate vicinanze.

Si accede ad esso dalla strada sterrata ceduta al Comune di Gravina e facente parte delle aree di urbanizzazione, strada contraddistinta con le particelle 1811, 1838, 1829, 1844 e 1824.

La particella 1824 risulta confinare con la **particella 1826 oggetto della presente sezione**. Quest'ultima risulta essere non coltivata e non delimitata lungo i quattro confini, addirittura in totale stato di abbandono. La sua superficie catastale risulta pari a mq. 448,00.

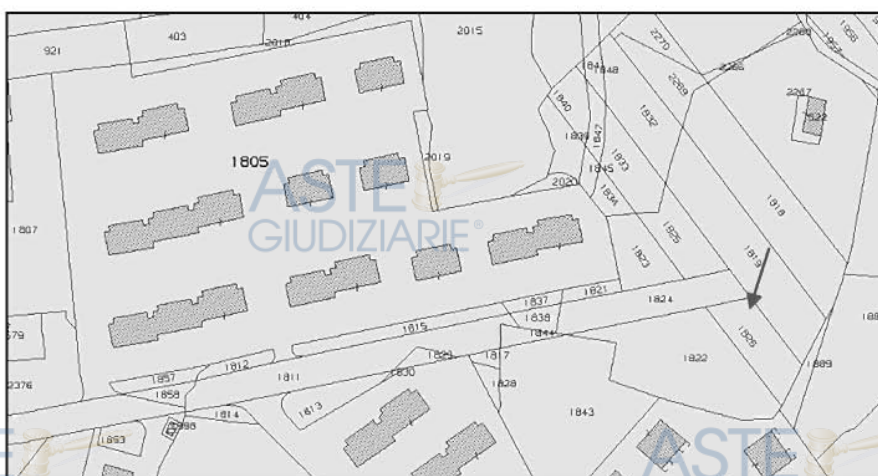

Figura 22- Visualizzazione della particella nell'estratto di mappa catastale



Figura 23- Visualizzazione della localizzazione della particella 1826

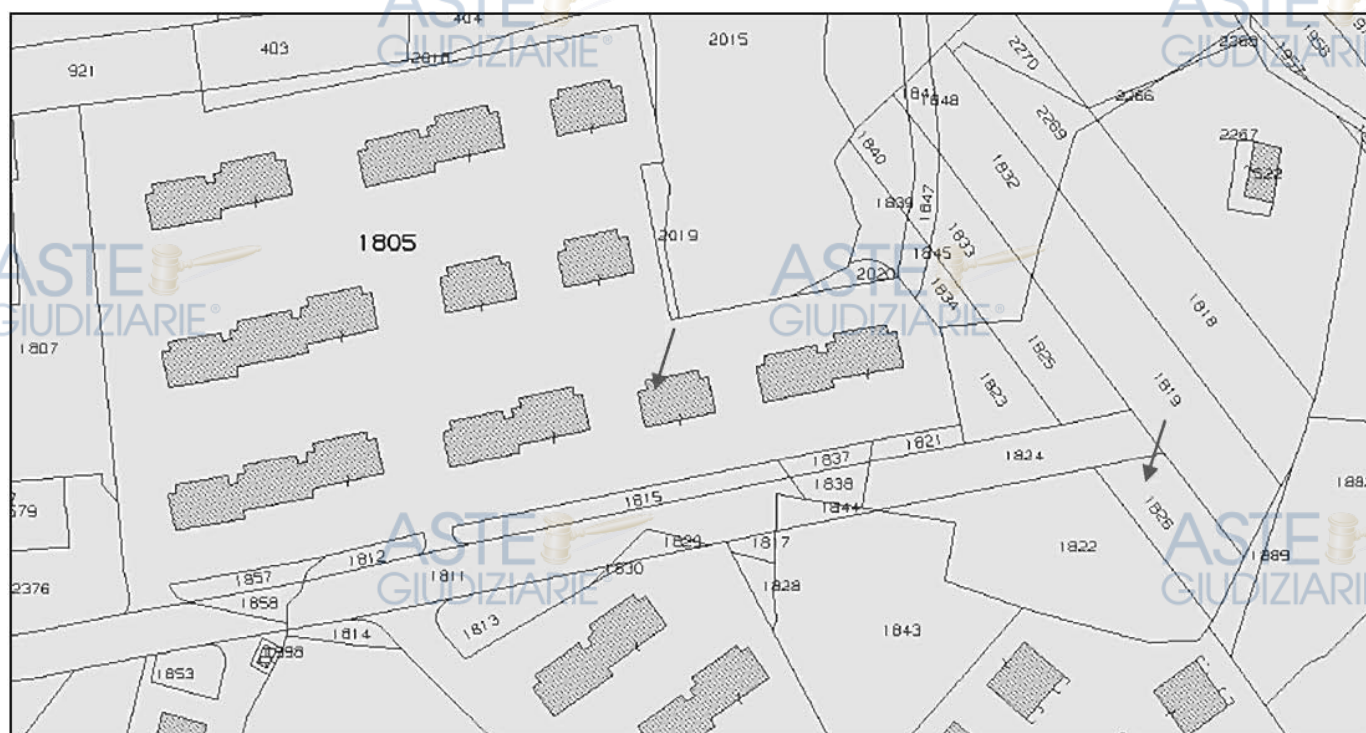


Figura 24- Localizzazione dell'immobile e lotto di terreno

Esso confina:

a nord con la particella 1824, a sud con la particella 1889, ad est con la particella 1819 ed ad ovest con la particella 1822.

Procedura fallimentare n. 164/2011 R.G.— Tribunale di Catania

(vedere allegato 2. Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Elaborato grafico 1A)

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

La destinazione d'uso dell'immobile è residenziale e l'immobile risulta non abitato e non ultimato ai fini dell'abitabilità.

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

- L'immobile nella sua interezza risultava essere catastato, in data 12/07/2010 prot. n. CT 0376320 ed esisteva la planimetria catastale.

Non esiste la conformità dei luoghi con la planimetria catastale sia dell'immobile censito al sub. 31 che quello censito al sub. 67 rappresentante il garage.

L'unità immobiliare nella sua interezza inglobante le aree esterne così come oggi si presenta, confina come di seguito:

- **Villetta accorpata in villa bifamiliare (sub. 31)**

a Nord con la stradella interna comune ai sub. dal 31 al 36 e contraddistinti con il sub. 74;

a Sud con la stradella interna comune ai sub. dal 31 al 36 e dal 67 al 72 e contraddistinti con il sub.

75;

ad Est con altro villetta accorpata su villa bifamiliare contraddistinto con il sub. 32;

ad Ovest con altra corte appartenente ad altro villetta accorpata su villa bifamiliare contraddistinto con il sub. 30.

- **Garage in villa bifamiliare (sub. 67)**

a Nord con terrapieno;

a Sud in parte con terrapieno ed in parte con la stradella interna comune ai sub. dal 31 al 36 e dal 67 al 72 e contraddistinti con il sub. 75;

ad Est con altro garage di pertinenza dell'villetta accorpata su villa bifamiliare contraddistinto con il sub. 68;

ad Ovest con area a piano primo sottostrada facente parte del vano strutturale inaccessibile di pertinenza dell'immobile censito al sub. 31.

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo.

Indicazione dei dati catastali emergenti dagli atti e dai documenti prodotti

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare (sub. 31 e 67) nel suo complesso risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT), con i seguenti dati:

1. *Villetta accorpata in villa bifamiliare (sub. 31)*

N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 32 Categoria A/7- Classe 3°- Consistenza 8 vani- con superficie catastale totale di mq. 151,0 e superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 144,00- Piano terra-primo e primo sottostrada- Rendita € 888,31- Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestato [REDACTED] con diritto di proprietà 1/1)

2. *Garage in villa bifamiliare (sub. 67)*

N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 68 Categoria C/6- Classe 5°- Consistenza 18 mq.- con superficie catastale totale di mq. 23,0 – piano primo sottostrada-Rendita € 81,81 - Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata [REDACTED] con diritto di proprietà 1/1)

Confronto della documentazione catastale con lo stato dei luoghi:

L'attuale sagoma del fabbricato, così come emersa in sede di sopralluogo, risulta inserita nel foglio di mappa catastale in maniera corretta. (vedere allegato 3. Estratto di mappa catastale)- (vedere allegato 4. Visura storica e planimetria catastale dell'immobile contraddistinto con il Sub. 31 e 67)- (vedere allegato 5. Copia dell'elaborato planimetrico dei luoghi). (vedere allegato 6. Copia visura catastale del lotto di terreno contraddistinto con la particella 1826)

1.1. Verifica della proprietà del bene ed accertamento della provenienza.

- Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio dell'Agenzia delle entrate si evince che alla data del 16/06/2025 (data di trascrizione della sentenza di apertura liquidazione giudiziale, registrata al registro particolare n. 20940 e registro generale 27722, le unità immobiliari in oggetto contraddistinte con la particella 1805 sub. 31 e 67 ed il lotto di terreno pertinenziale contraddistinto con la particella 1826 risultavano di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per la quota pari ad 1/1 a seguito:

1. atto di compravendita datato 21/12/2010 rep. 48909/13918- Notaio Magnano Di San Lio Emanuele- Notaio in Catania trascritto ai nn. 1170/1662 del 14/01/2011 contro [REDACTED]

(vedere allegato 7. Copia della trascrizione dell'atto di compravendita datato 14/01/2011)



3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

3.1. Accertamento delle formalità pregiudizievoli (immobile sub. 31 e 67)

Da ispezione del 09/10/2025 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 8. Accertamento sulle iscrizioni.....particella 1805 sub. 31 e sub. 67), risulta che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale (16/06/2025) a carico delle unità immobiliari in oggetto risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Elenco immobili			
Comune di GRAVINA DI CATANIA (CT) Catasto Fabbricati			
1.	Sezione urbana -	Foglio 0001 Particella 01805	Subalterno 0031
Elenco sintetico delle formalità			
1. TRASCRIZIONE del 14/01/2011 - Registro Particolare 1170 Registro Generale 1662 Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 48909/13918 del 21/12/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4432 del 31/07/2019 (INEFFICACIA TOTALE)			
2. TRASCRIZIONE del 16/07/2012 - Registro Particolare 29135 Registro Generale 35771 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2012 del 13/07/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico			
3. TRASCRIZIONE del 16/06/2025 - Registro Particolare 20940 Registro Generale 27722 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA - SEZ.LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI Repertorio 61/2025 del 24/04/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Nota disponibile in formato elettronico			

Figura 25- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- immobile riportato al NCEU foglio 1 particella 1805 sub. 31

Elenco immobili			
Comune di GRAVINA DI CATANIA (CT) Catasto Fabbricati			
1.	Sezione urbana -	Foglio 0001	Particella 01805 Subalterno 0067

Elenco sintetico delle formalità	
1.	TRASCRIZIONE del 14/01/2011 - Registro Particolare 1170 Registro Generale 1662 Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 48909/13918 del 21/12/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4432 del 31/07/2019 (INEFFICACIA TOTALE)
2.	TRASCRIZIONE del 16/07/2012 - Registro Particolare 29135 Registro Generale 35771 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2012 del 13/07/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico
3.	TRASCRIZIONE del 16/06/2025 - Registro Particolare 20940 Registro Generale 27722 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA - SEZ.LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI Repertorio 61/2025 del 24/04/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Nota disponibile in formato elettronico

Figura 26- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- immobile riportato al NCEU foglio 1 particella 1805 sub. 67

(vedere allegato 09. Copia della trascrizione dell'atto di compravendita e della sentenza di apertura di liquidazione giudiziale)

3.2. Elenco delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) gravanti sul bene in oggetto, da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate (circoscritte dal riquadro rettangolare in rosso)

3.3. Accertamento delle formalità pregiudizievoli lotto di terreno al NCT foglio 1 particella 1826

Da ispezione del 10/10/2025 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 10. Accertamento sulle iscrizioni.particella 1826), risulta che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale (16/06/2025) a carico del lotto di terreno risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Elenco immobili	
Comune di GRAVINA DI CATANIA (CT) Catasto Terreni	
1. Sezione urbana -	Foglio 0001 Particella 01826 Subalterno -
Elenco sintetico delle formalità	
1. TRASCRIZIONE del 14/01/2006 - Registro Particolare 1595 Registro Generale 2760 Pubblico ufficiale GRASSO FRANCESCO Repertorio 87537/29966 del 02/01/2006 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO Nota disponibile in formato elettronico 2. TRASCRIZIONE del 06/10/2008 - Registro Particolare 36345 Registro Generale 56755 Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 46003/11837 del 16/09/2008 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE Nota disponibile in formato elettronico 3. TRASCRIZIONE del 04/06/2010 - Registro Particolare 19613 Registro Generale 33870 Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 48213/13443 del 19/05/2010 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE Nota disponibile in formato elettronico 4. TRASCRIZIONE del 14/01/2011 - Registro Particolare 1170 Registro Generale 1662 Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 48909/13918 del 21/12/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4432 del 31/07/2019 (INEFFICACIA TOTALE)	
 Ispezione Ipotecaria Data 10/10/2025 Ora 07:47:02 Pag. 2 - Fine	
Direzione Provinciale di CATANIA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	
Ispezione telematica per immobile Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73503C351X	
Ispezione n. T2164 del 10/10/2025	
5. TRASCRIZIONE del 16/07/2012 - Registro Particolare 29135 Registro Generale 35771 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2012 del 13/07/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico 6. TRASCRIZIONE del 16/06/2025 - Registro Particolare 20940 Registro Generale 27722 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA - SEZ. LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI Repertorio 61/2025 del 24/04/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Nota disponibile in formato elettronico	

Figura 27- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania -individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Lotto di terreno riportato al NCEU foglio 1 particella 1826

3.4. Elenco delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) gravanti sul bene in oggetto, da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate (circoscritte dal riquadro rettangolare in rosso)

4. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA (PARTICELLA 1805 SUB. 31 E 67)

A seguito delle ricerche condotte presso gli uffici comunali competenti e dell'accertamento eseguito presso il luogo oggetto di perizia, il sottoscritto ha appurato quanto di seguito. In data 05/06/2025 il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Gravina di Catania prot. 18174 del 06/06/2025, ottenendo la documentazione necessaria al fine di inquadrare urbanisticamente l'immobile oggetto della presente sezione.

(vedere allegato 11. Copia della richiesta di accesso agli atti inoltrata presso l'ufficio urbanistica del Comune di Gravina di Catania)

Da tale indagine, si è riscontrato quanto segue:

1. Il complesso è stato edificato giusta concessione edilizia n. 40/B-C rilasciata dal Comune di Gravina il 16.2.2006, successiva concessione in variante n. 255/2008 e concessione in rinnovazione n. 196/2009.
2. Il complesso edilizio è stato realizzato a seguito convenzione datata 15/07/2005 n. 41370 di repertorio e n. 9079 di raccolta e trascritta il 28/07/2005 tra il Comune di Gravina di Catania e [REDACTED] e successiva rettifica parziale di atto di convenzione datata 08/02/2006 n. 42225 di repertorio e n. 9511 di raccolta trascritta in data 10/02/2006, in cui [REDACTED] si impegnavano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Purtroppo allo stato le opere di urbanizzazione non sono complete e ne sono state cedute solo una parte (ad est), mancando ancora molte altre opere e zone interessate.



Figura 28- Visualizzazione delle aree cedute al Comune di Gravina in Giallo, mentre in arancione riscontriamo le aree ancora da cedere

Da perizia depositata dall'Ing. Natale Borgione incaricato verificatore delle opere ancora da completare, si evince che le opere ancora da realizzare ammontano a circa € 477.771,23 alla data del 26/03/2021 e volendo arrotondare tenendo conto che sono trascorsi quattro anni, tale valore va considerato almeno maggiorato del 25%, per cui si ha che il valore attualizzato delle opere ancora da realizzare ammonta a circa € 600.000,00.

Considerando che le unità immobiliari destinate ad abitazione sono 36, l'incidenza delle opere ancora da attuare su ogni unità immobiliare è pari ad € (600.000,00 / 36) = € 16.667,00

(vedere allegato 12. Copia della perizia del verificatore Ing. Natale Borgione)

Non completando le opere di urbanizzazione e non collaudandole con la conseguente cessione al Comune, gli immobili non possono essere dotati di segnalazione Certificato di agibilità.

Dal confronto tra la situazione attuale dei luoghi e quella riportata negli elaborati grafici allegati alle varie concessioni edilizie, si riscontrano le seguenti difformità:

- Una diversa distribuzione degli spazi interni;
- Un uso non idoneo del piano cantinato ed in particolare è in uso lo spazio dedicato all'intercapedine e al vano strutturale che non dovevano essere interessati alla superficie non residenziale dell'immobile.

Essendo il titolo edilizio abilitativo (concessione edilizia) scaduto occorrerà rinnovarlo inglobando in esso:

Procedura fallimentare n. 164/2011 R.G.— Tribunale di Catania

1. la fusione tra le unità immobiliari oggetto della presente sezione (sub. 31 e 67) con le unità sub. 32 e 68 adiacenti;
2. la messa in pristino dei locali al piano interrato con la realizzazione delle pareti laddove previste in progetto e lasciando non accessibili sia il vano strutturale che le intercapedini;
3. la diversa distribuzione degli spazi interni;
4. Il completamento delle aree esterne, delle unità immobiliari e delle delimitazioni di confine.

La spesa complessiva considerando sia gli onorari tecnici (progettazione) che le spese riferite alle unità immobiliari oggetto della presente sezione tra cui la messa in pristino e le opere di completamento, può attestarsi a circa in **€ 30.000,00**

(vedere allegato 13. Copia della documentazione urbanistica).

(vedere allegato 14- Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Individuazione della superficie coperta assentita urbanisticamente- ELABORATO 1/A BIS)

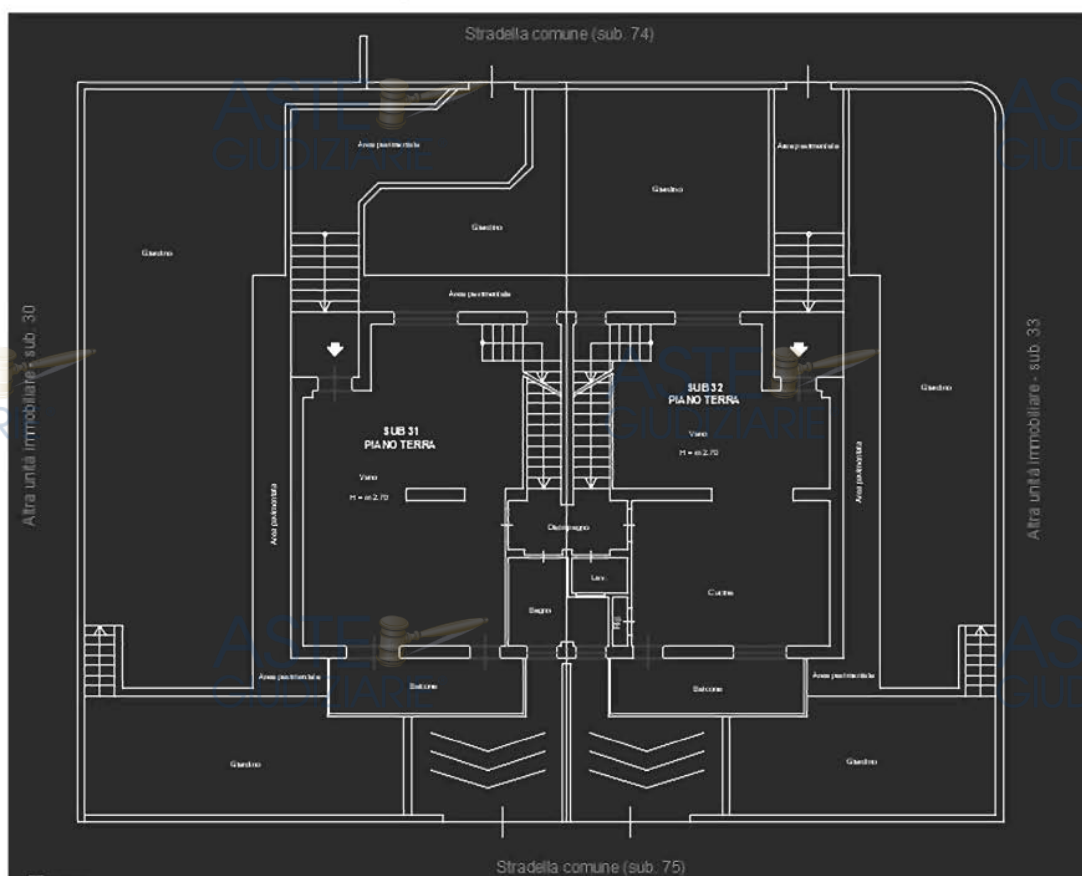


Figura 29- Visualizzazione della superficie coperta del piano terra assentita urbanisticamente dell'immobile contraddistinto con il sub. 31. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 32 costituendo di fatto un unico immobile con il sub. 31

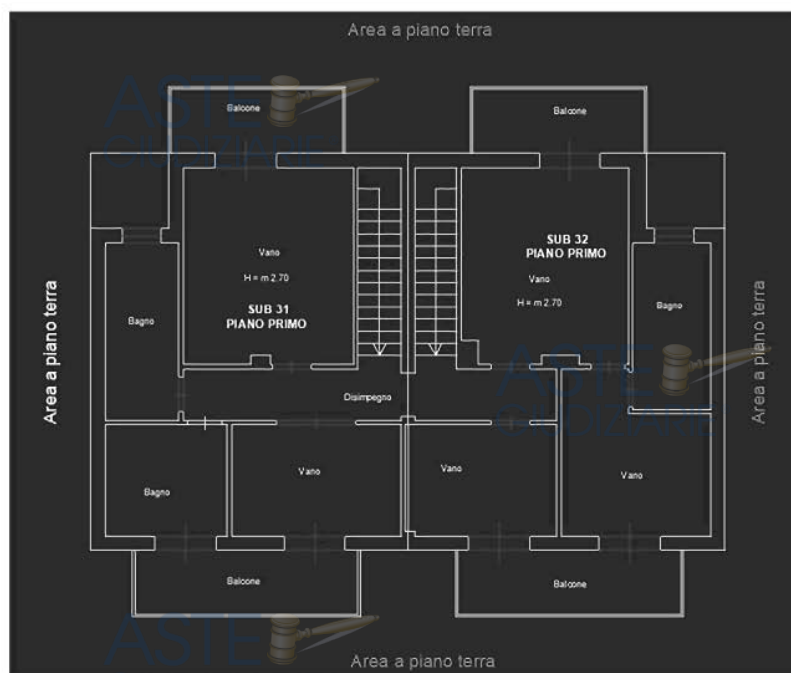


Figura 30- Visualizzazione della superficie coperta del piano primo assentita urbanisticamente dell'immobile contraddistinto con il sub. 31. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 32 costituendo di fatto un unico immobile con il sub 31

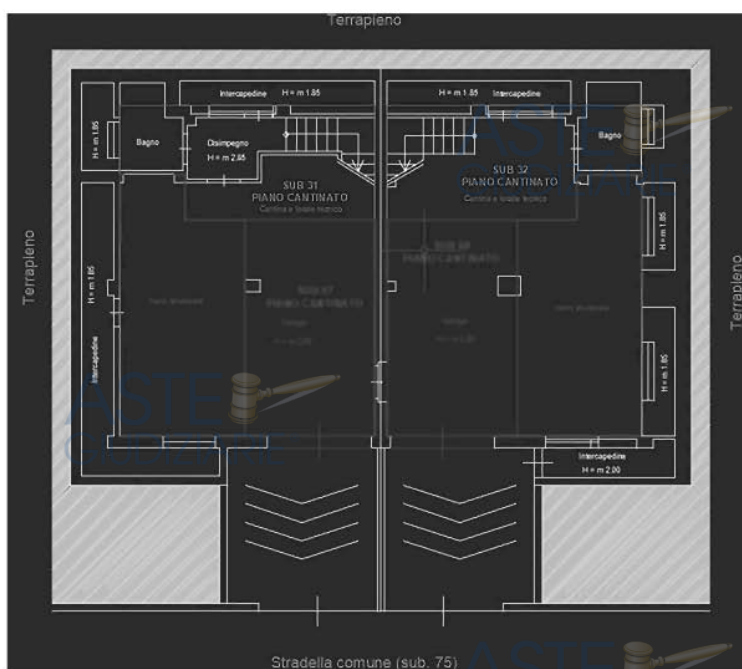


Figura 31- Visualizzazione della superficie coperta del piano primo sottostrada assentita urbanisticamente dell'immobile contraddistinto con il sub. 31 e 67. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 32 e 68 costituendo di fatto un unico immobile con il sub 31 e 67

5. ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO DI TERRENO CONTRADDISTINTO CON LA PARTICELLA 1826

A seguito delle ricerche condotte presso gli uffici comunali competenti e dell'accertamento eseguito presso il luogo oggetto di perizia, il sottoscritto ha appurato quanto di seguito. In data 05/06/2025 il sottoscritto ha inoltrato richiesta il certificato di destinazione urbanistica presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Gravina di Catania prot. 18175 del 06/06/2025, ottenendo la documentazione necessaria al fine di inquadrare urbanisticamente il lotto di terreno oggetto della presente sezione.

(vedere allegato 15. Copia richiesta certificato di destinazione urbanistica al Comune di Gravina di Catania)

(vedere allegato 16. Copia del certificato di destinazione urbanistica)

Da tale indagine, si è riscontrato quanto segue:

1. Che il lotto di terreno risulta ricadere nello strumento urbanistico vigente in area di verde pubblico ed in parte in area destinata a sede stradale;
2. Che il lotto di terreno ricade in area di vincolo paesaggistico.

Si fa presente che tale lotto di terreno costituisce di fatto una pertinenza a corte non comunicante con l'immobile oggetto della presente sezione contraddistinto con il sub. 31. Tale lotto in totale abbandono risulta essere non delimitato.

6. VERIFICA DELL'OCCUPAZIONE DEL BENE

A seguito di accesso nell'immobile, il C.T.U. ha accertato che la struttura in oggetto non era occupata.

7. ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

7.1. Localizzazione territoriale dell'immobile

A seguito di sopralluogo, il c.t.u. ha appurato che l'immobile nella sua interezza è ubicato nell'area periferica del Comune di Gravina di Catania in area appetibile, a pochi passi dal centro cittadino di Gravina di Catania.

Le infrastrutture stradali a servizio della zona, hanno caratteri di strade urbane; gli accessi autostradali sono vicini alla zona in oggetto e nelle vicinanze il contesto urbanistico risulta poco ordinato. La zona contermina all'edificio oggetto della presente sezione possiede ampi spazi destinati a parcheggio.

7.2. Superfici

La superficie dell'unità immobiliare nella sua interezza nello stato di fatto è la seguente: (vedere allegato 17- Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Individuazione delle superfici utili- ELABORATO 1/A TRIS) (vedere allegato 18- Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Individuazione delle superfici coperte e SEL- ELABORATO 1/A QUATER)

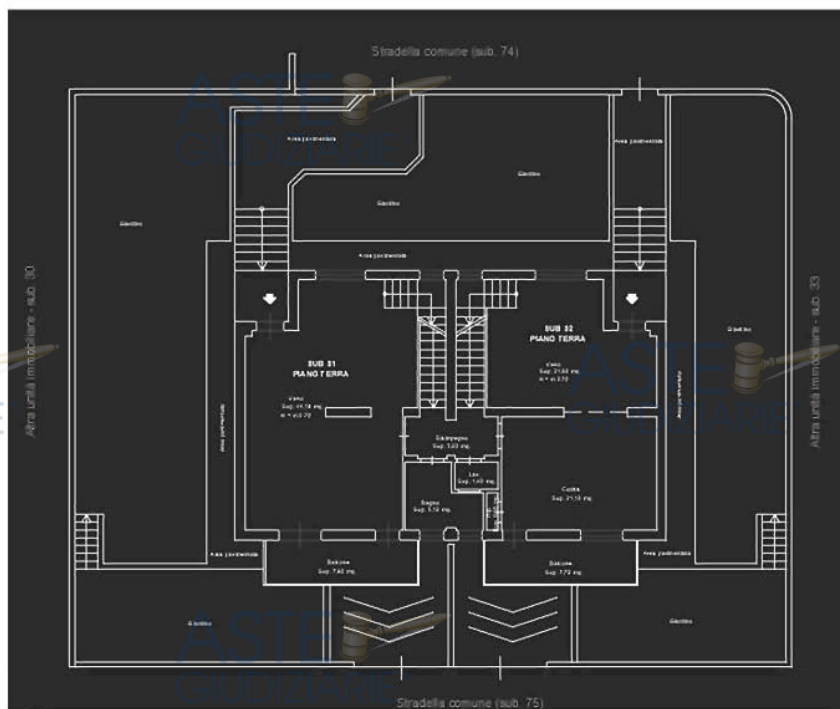


Figura 32- Visualizzazione delle superfici utili del piano terra dell'immobile contraddistinto con il sub. 31. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 32 costituendo di fatto un unico immobile con il sub 31

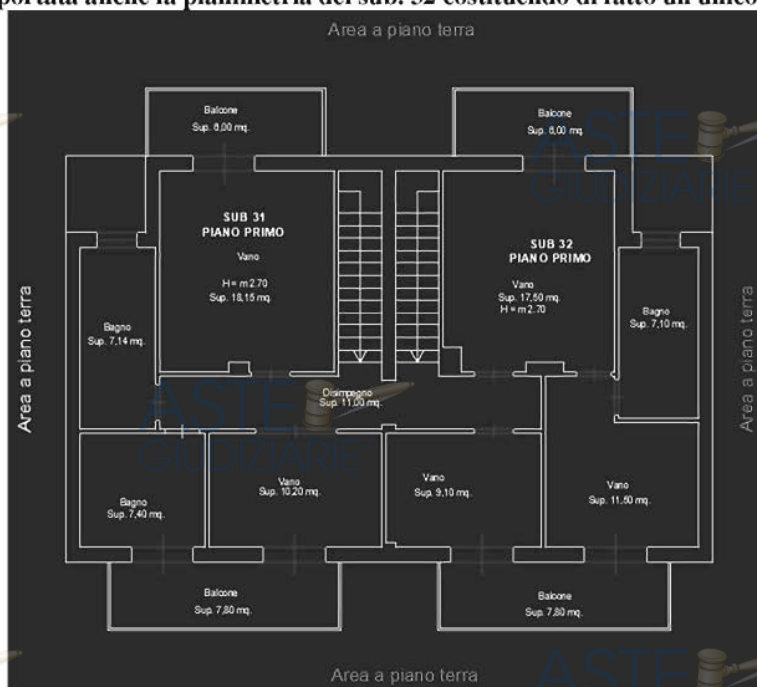


Figura 33- Visualizzazione delle superfici utili del piano primo dell'immobile contraddistinto con il sub. 31. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 32 costituendo di fatto un unico immobile con il sub 31

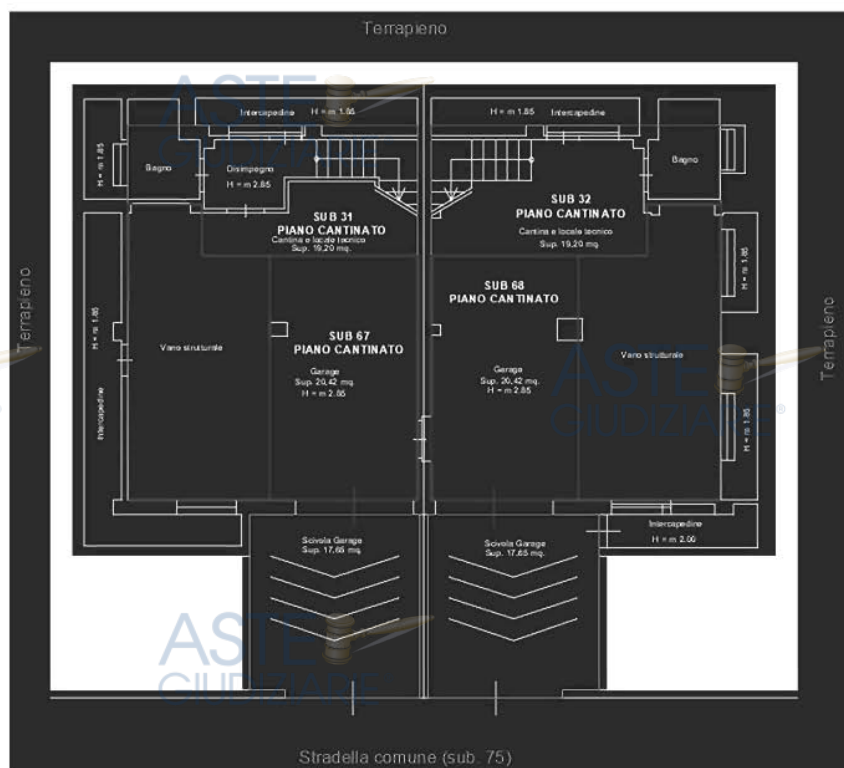


Figura 34- Visualizzazione delle superfici utili del piano primo sottostrada dell'immobile contraddistinto con il sub. 31 e 67. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 32 e sub. 68 costituendo di fatto un unico immobile con il sub 31 e 67

SEZIONE 2:

Immobile, facente parte del complesso edilizio denominato "Gravina Park 36 Ville", sito in Gravina di Catania (CT), via Salvo D'Acquisto 11, composto da villetta accorpata in villa bifamiliare, locale box di pertinenza e tratto di terreno pertinenziale, censiti come di seguito:

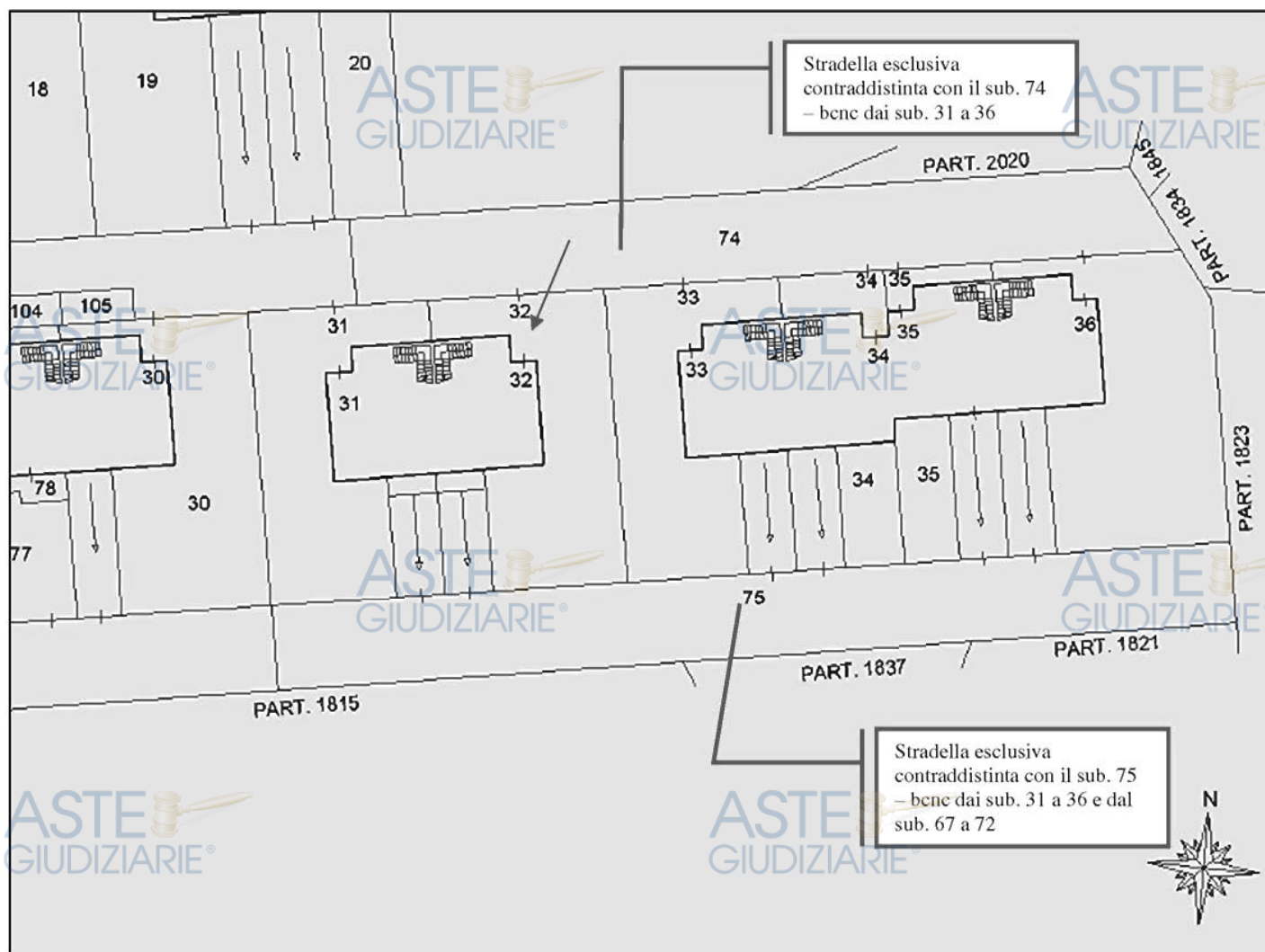
- *Villetta accorpata in villa bifamiliare al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 32 Categoria A/7- Classe 3°- Consistenza 8 vani- con superficie catastale totale di mq. 151,0 e superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 144,00- Piano terra-primo e primo sottostrada- Rendita € 888,*
- *Garage al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 68 Categoria C/6- Classe 5°- Consistenza 18 mq.- con superficie catastale totale di mq. 23,0 – piano primo sottostrada-Rendita € 81,81*
- *Terreno di pertinenza iscritto al NCT del medesimo Comune al Foglio 1, particella 1825 – qualità Agrumeto di Classe seconda avente superficie di mq. 361,00 con Reddito domenicale di € 11,65 e Reddito Agrario di € 4,10*

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 gli immobili in oggetto sono ubicati nella zona periferica e residenziale del Comune di Gravina di Catania (CT) a circa 800 mt. dalla Via Etnea strada urbana centrale del Comune di Gravina di Catania fortemente a vocazione residenziale e commerciale per la presenza di innumerevoli attività di commercio. Si accede alla villetta accorpata in villa bifamiliare dapprima da area pubblica e superando un cancello carrabile e pedonale e percorrendo un breve tratto condominiale bitumato contraddistinto con il sub. 110 si arriva ad un cancello temporaneo in legno e rivestito di pannello in lamiera e da qui oltrepassandolo si accede all'area attualmente non carrabile ma solo pedonale con presenza di vegetazione ed allo stato naturale, area contraddistinta con il sub. 75 (bene comune non censibile esclusivo ai subalterni dal 31 al 36 e dal 67 al 72). Da tale area si accede alla villetta accorpata in villa bifamiliare ed al garage oltre che al terreno di pertinenza. Tale immobile risulta non delimitato sia lungo il sub. 75 e sia nei confronti della villetta accorpata in villa bifamiliare contraddistinto con il sub. 31 e 33 anche se catastalmente tali delimitazioni sono raffigurate. Tale immobile risulta anche accessibile mediante stradella ancora al rustico e da preformare contraddistinta con il sub. 74 posta a nord che si diparte dalla viabilità condominiale. Tale stradella contraddistinta con il sub. 74 risulta catastalmente bene comune non censibile esclusivo ai subalterni dal 31 al 36. L'immobile è una villetta accorpata a destinazione residenziale in villa bifamiliare costituita da un piano terra ed un piano primo oltre ad una area a cantina al piano primo sottostrada ed un garage a piano primo sottostrada, piano quest'ultimo accessibile sia dall'esterno lungo la stradella costituente il sub. 75 o dall'interno mediante scala. Il collegamento interno tra i diversi livelli di piano è garantito da una scala interna coperta con struttura in conglomerato cementizio armato. L'edificio nella sua interezza risulta avere una struttura portante in conglomerato cementizio armato.




Figura 35- Visualizzazione dei beni oggetto della presente sezione- piano terra

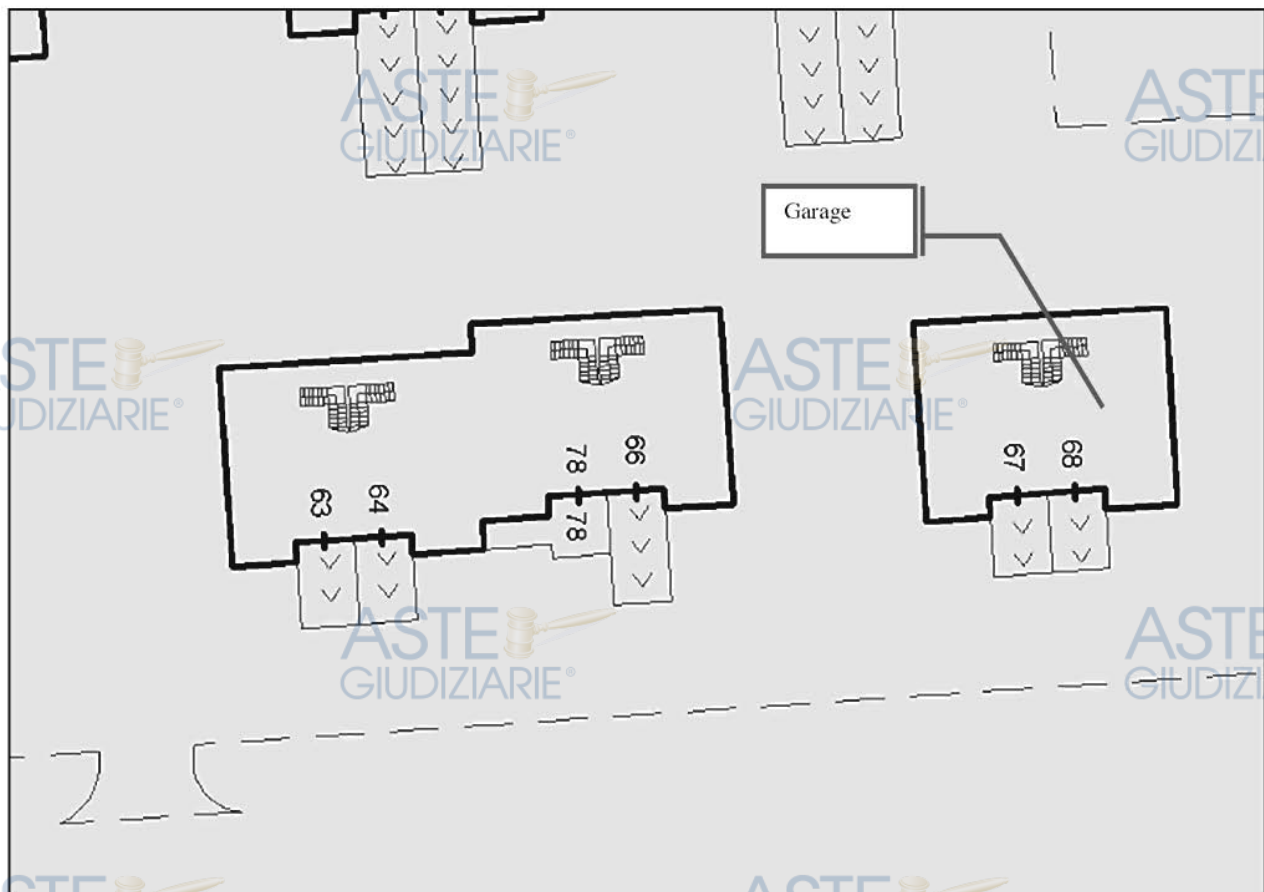


Figura 36- Visualizzazione dell'elaborato planimetrico del piano primo sottostrada- individuazione del sub. 68

L'edificio nella sua interezza risulta essere sopraelevato rispetto alla stradella individuata con il sub. 75. Il garage risulta accessibile mediante scivola che si diparte dalla stradella sub. 75.

L'immobile nella sua interezza risulta essere finito di pavimentazione ed intonaci interni ed in parte i vari impianti, pur non conoscendo la loro attuale rispondenza alle normative vigenti. L'impianto elettrico risulta non ultimato così come l'impianto di riscaldamento/condizionamento. Da indagine eseguita appare che gli impianti così come le tramezzature interne dell'immobile sono state eseguite in maniera da accorpate l'immobile adiacente ed individuato con il sub. 31 e tale da costituire di fatto una unica villa bifamiliare. Allo stato quindi il sub. 32 ed il sub 31 (immobile adiacente oggetto della sezione n. 1 della presente perizia) sono fusi in un unico immobile così come i due garages e le aree a piano terra e piano primo sottostrada costituenti le aree esterne pertinenziali.



Figura 37- Visualizzazione del complesso immobiliare e delle strutture abitative oggetto della presente perizia



Figura 38- Visualizzazione dell'immobile contraddistinto con il sub. 32 e 68



Figura 39- Visualizzazione satellitare del sito e dell'immobile oggetto della presente relazione



Figura 40- Visualizzazione satellitare ingrandita dei luoghi



Prospetto nord- sub. 32

Figura 41- Visualizzazione del fabbricato lungo il prospetto nord ed estScivola carrabile che conduce
al piano primo sottostrada**Figura 42- Visualizzazione dei luoghi lungo il prospetto sud**

Procedura fallimentare n. 164/2011 R.G.— Tribunale di Catania



Figura 46- Visualizzazione della situazione a nord dell'immobile contraddistinti con il sub. 31

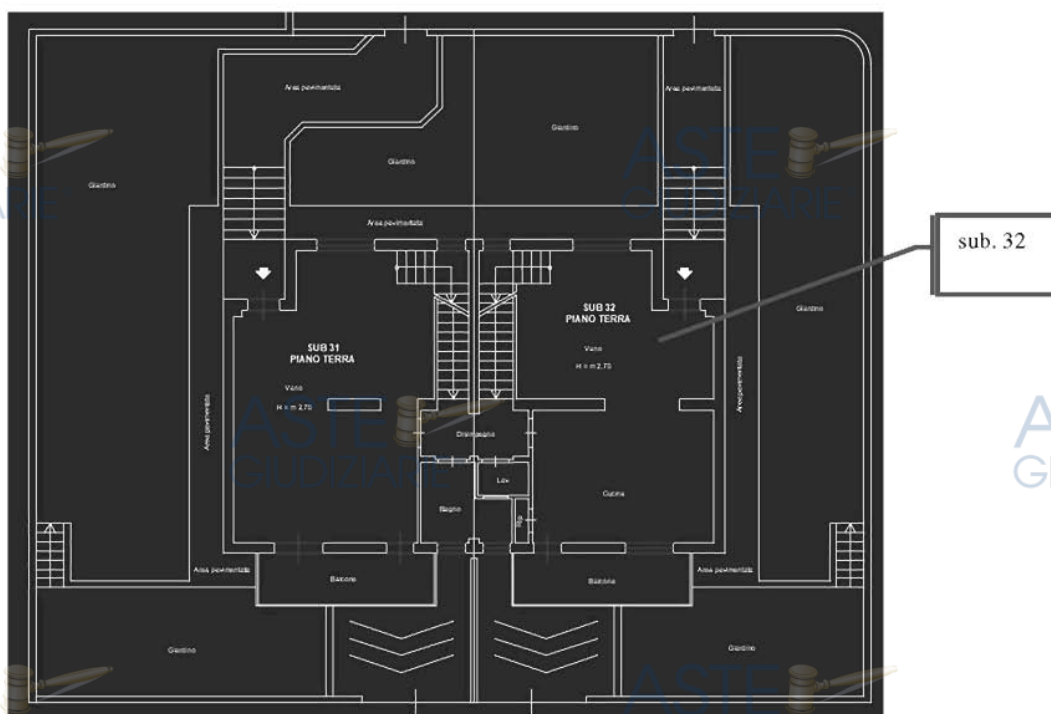


Figura 47- Visualizzazione della planimetria attuale del piano terra dell'immobile contraddistinto con il sub. 32. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 31 costituendo di fatto un unico immobile con il sub. 32

Procedura fallimentare n. 164/2011 R.G.— Tribunale di Catania

L'immobile a piano terra possiede inoltre un ballatoio lungo il prospetto sud ed aree pavimentata a quota della corte a giardinetto lungo il prospetto nord ed est.

PIANO PRIMO

Il piano primo è costituito da due vani ed accessori rappresentati da n. 1 bagno, un disimpegno. Il piano primo risulta essere dotato di n. due ballatoi prospettanti uno a nord ed uno a sud. L'altezza di interpiano è di mt. 2,70.

Anch'esso risulta essere collegato su tale livello di piano con il sub. 31 raffigurante un immobile adiacente.



Figura 48- Visualizzazione dei luoghi

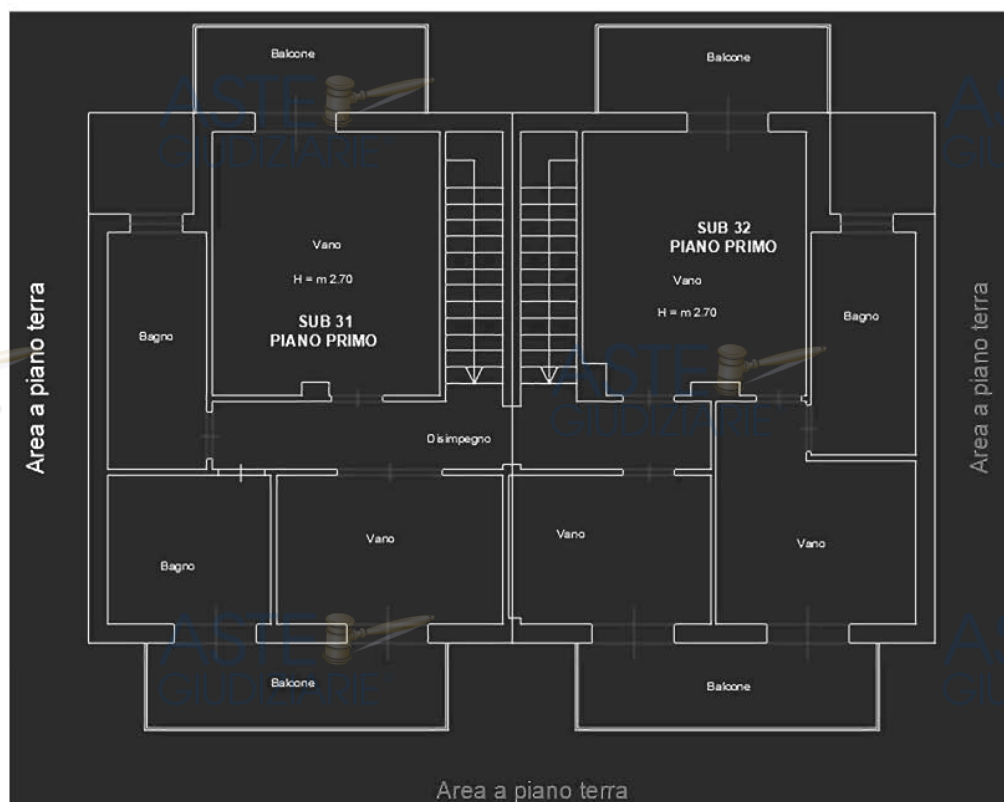


Figura 49- Visualizzazione della planimetria attuale del piano primo dell'immobile contraddistinto con il sub. 32. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 31 costituendo di fatto un unico immobile con il sub. 32

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Il piano primo sottostrada ha accesso sia dall'esterno mediante scivola carrabile ancora da ultimare e da definire in ogni sua parte che si diparte dalla stradella ancora da conformare e contraddistinta con il sub. 75 oppure dall'interno dell'immobile a piano terra mediante scala interna coperta in conglomerato cementizio armato.

Scendendo le scale il piano cantinato risulta presentarsi totalmente al rustico e costituito da un unico vano oltre ad un bagno e disimpegno. Si fa notare che su tale livello di piano insiste un locale tecnico con accesso dall'esterno adiacente la saracinesca di ingresso al garage dalla stradella contraddistinta con il sub. 75. Architettonicamente e strutturalmente l'edificio è stato realizzato con una area costituente intercapedine perimetrale lungo i prospetti nord ed est. Tale aree che dovevano essere nettamente separate dal contesto del piano risultano di fatto costituire un unico e continuo ambiente con quello vicino. Analogamente l'area di parte di detto piano che architettonicamente e progettualmente doveva essere vano strutturale non accessibile, di fatto risulta costituire un vano attualmente utilizzabile seppur ancora al rustico. Su tale livello di piano insiste astrattamente essendo non delimitato il garage di pertinenza dell'immobile contraddistinto catastalmente con il sub. 68. Tale livello di piano risulta essere delimitato rispetto alla scivola esterna mediante una saracinesca metallica. Si sottolinea come tale garage e tale livello di piano risultano sottomessi rispetto alla quota della stradella comune agli immobili descritti nella presente relazione e contraddistinta con il sub. 75. Inoltre per come descritto per i livelli fuori terra, tale livello di piano risulta essere collegato con lo stesso

Procedura fallimentare n. 164/2011 R.G.— Tribunale di Catania

livello di piano dell'immobile adiacente e contraddistinto con il sub. 67 e tale da costituire un unico immobile alla stessa stregua dei piani soprastanti.

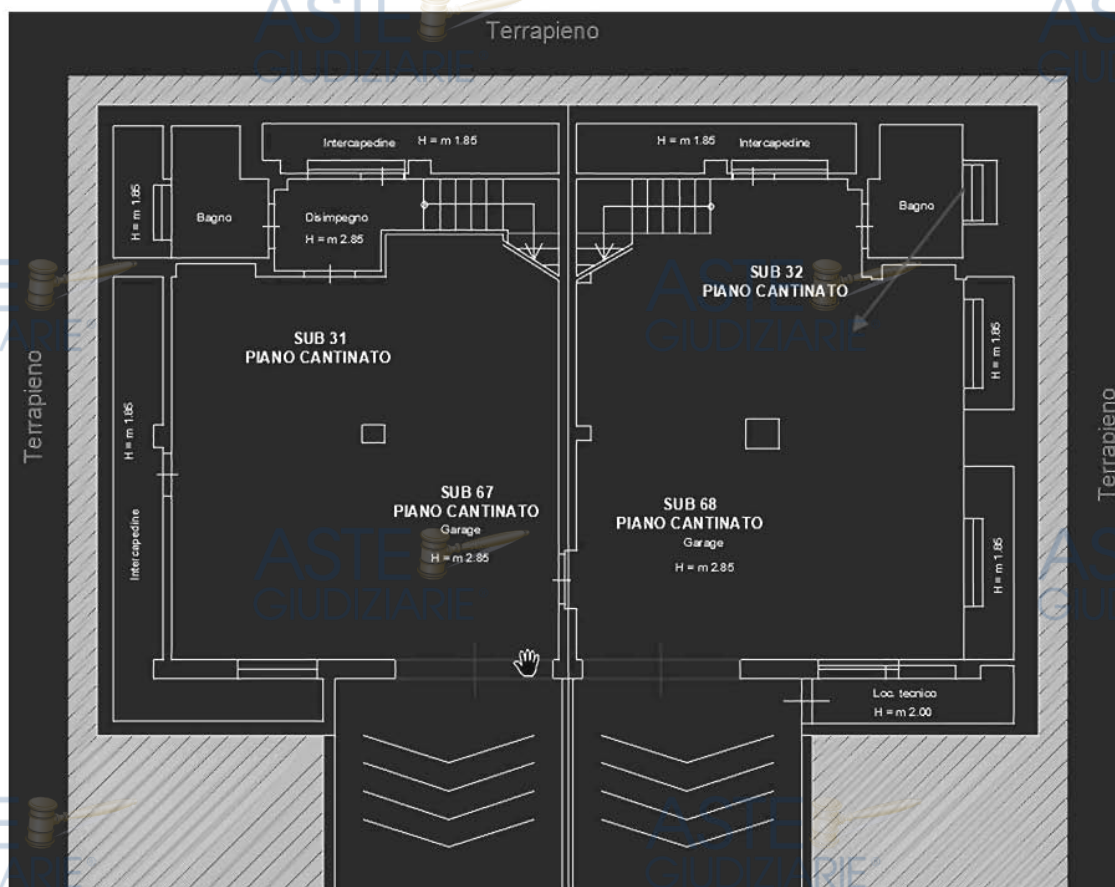


Figura 50- Visualizzazione della planimetria attuale del piano primo sottostrada dell'immobile contraddistinto con il sub. 32 e 68. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 31 e sub. 67 costituendo di fatto un unico immobile con il sub. 32 e 68

CONSIDERAZIONI GENERALI DELLO STABILE NELLA SUA INTEREZZA

L'edificio ha una struttura in conglomerato cementizio armato ai vari livelli di piano. Risulta essere finito nelle tramezzature, intonaci, pavimenti, infissi esterni. Inoltre è dotato di impianto elettrico comprensivo di passaggio di conduttori, ma mancano i frutti. Inoltre risulta essere dotato di impianto idrico sanitario ed impianto di climatizzazione, ma mancano di quest'ultimo le macchine interne ed esterne. Si sottolinea che l'impianto è unico con l'immobile adiacente contraddistinto con il sub. 31. Il piano cantinato risulta essere al rustico con la presenza di un bagno in corrispondenza dell'area urbanisticamente definita non accessibile. Al momento del sopralluogo l'immobile destinato a garage e contraddistinto con il sub. 68 risultava inaccessibile da un punto di vista carrabile dall'esterno e precisamente dalla stradella sub. 75 su cui si parte la scivola carrabile in conseguenza del suo stato a terra battuta priva di impiantistica e cassettone stradale. L'immobile nella sua interezza è costituito da infissi esterni a taglio termico, mentre mancano di fatto le porte interne.



Figura 51- Visualizzazione dei luoghi



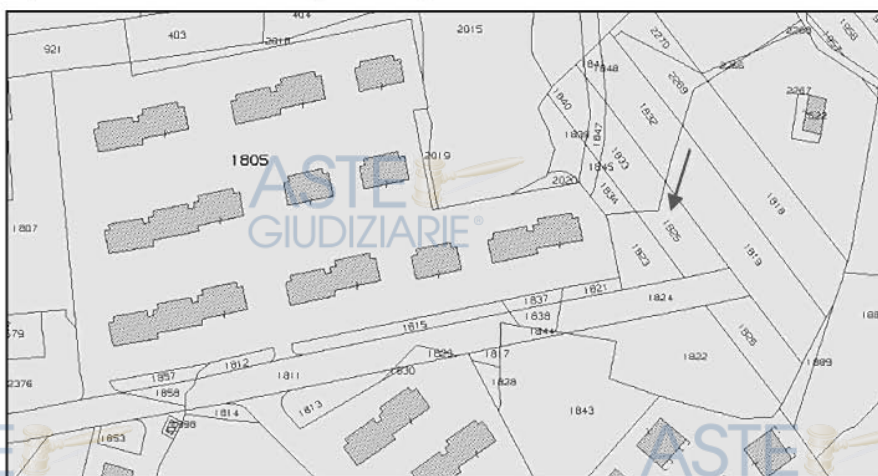
Figura 52- Visualizzazione dell'ampio vano posto a piano terra dell'immobile contraddistinto con il sub. 32


Figura 53- Visualizzazione del piano cantinato (sub. 68)
TERRENO DI PERTINENZA (PARTICELLA 1825 DEL FOGLIO 1)

Pertinenza dell'immobile e cioè del sub. 32 e 68 è un terreno non comunicante e non in continuità alla corte dello stesso fabbricato, ma posto ad est nelle immediate vicinanze.

Si accede ad esso dalla strada sterrata ceduta al Comune di Gravina e facente parte delle aree di urbanizzazione, strada contraddistinta con le particelle 1811, 1838, 1829, 1844 e 1824.

La particella 1824 risulta confinare con la **particella 1825 oggetto della presente sezione**, la quale risulta essere non coltivata e non delimitata lungo i quattro confini, addirittura in totale stato di abbandono. La sua superficie catastale risulta pari a mq. 361,00.


Figura 54- Visualizzazione della particella nell'estratto di mappa catastale

(vedere allegato 2. Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Elaborato grafico 1A)

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

La destinazione d'uso dell'immobile è residenziale e l'immobile risulta non abitato e non ultimato ai fini dell'abitabilità.

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

- L'immobile nella sua interezza risultava essere catastato, in data 12/07/2010 prot. n. CT 0376320 ed esisteva la planimetria catastale.

Non esiste la conformità dei luoghi con la planimetria catastale sia dell'immobile censito al sub. 32 che quello censito al sub. 68 rappresentante il garage.

L'unità immobiliare nella sua interezza inglobante le aree esterne così come oggi si presenta, confina come di seguito:

- **Villetta accorpata in villa bifamiliare (sub. 32)**

a Nord con la stradella interna comune ai sub. dal 31 al 36 e contraddistinti con il sub. 74;

a Sud con la stradella interna comune ai sub. dal 31 al 36 e dal 67 al 72 e contraddistinti con il sub.

75;

ad Est con terreno di pertinenza di altro villetta accorpata su villa bifamiliare contraddistinto con il sub. 33;

ad Ovest con villetta accorpata su villa bifamiliare contraddistinto con il sub. 31.

- **Garage in villa bifamiliare (sub. 67)**

a Nord con terrapieno;

a Sud in parte con terrapieno ed in parte con la stradella interna comune ai sub. dal 31 al 36 e dal 67 al 72 e contraddistinti con il sub. 75;

ad Est con terrapieno;

ad Ovest con area a piano primo sottostrada facente parte del vano strutturale inaccessibile di pertinenza dell'immobile censito al sub. 32

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo.

Indicazione dei dati catastali emergenti dagli atti e dai documenti prodotti

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare (sub. 32 e 68) nel suo complesso risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT), con i seguenti dati:

1. Villetta accorpata in villa bifamiliare (sub. 32)

N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 32 Categoria A/7- Classe 3°- Consistenza 8 vani- con superficie catastale totale di mq. 151,0 e superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 144,00- Piano terra-primo e primo sottostrada- Rendita € 888,31- Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestato [REDACTED] con diritto di proprietà 1/1)

2. Garage in villa bifamiliare (sub. 68)

N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 68 Categoria C/6- Classe 5°- Consistenza 18 mq.- con superficie catastale totale di mq. 23,0 – piano primo sottostrada-Rendita € 81,81 - Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestato [REDACTED] con diritto di proprietà 1/1)

Confronto della documentazione catastale con lo stato dei luoghi:

L'attuale sagoma del fabbricato, così come emersa in sede di sopralluogo, risulta inserita nel foglio di mappa catastale in maniera corretta. (vedere allegato 3. Estratto di mappa catastale)- (vedere allegato 19. Visura storica e planimetria catastale dell'immobile contraddistinto con il Sub. 32 e 68)- (vedere allegato 5. Copia dell'elaborato planimetrico dei luoghi). (vedere allegato 20. Copia visura catastale del lotto di terreno contraddistinto con la particella 1825)

1.2. Verifica della proprietà del bene ed accertamento della provenienza.

- Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio dell'Agenzia delle entrate si evince che alla data del 16/06/2025 (data di trascrizione della sentenza di apertura liquidazione giudiziale, registrata al registro particolare n. 20940 e registro generale 27722, le unità immobiliari in oggetto contraddistinte con la particella 1805 sub. 32 e 68 ed il lotto di terreno pertinenziale contraddistinto con la particella 1825 risultavano di proprietà [REDACTED] proprietaria per la quota pari ad 1/1 a seguito:

1. atto di compravendita datato 21/12/2010 rep. 48909/13918- Notaio Magnano Di San Lio Emanuele- Notaio in Catania trascritto ai nn. 1170/1662 del 14/01/2011 contro [REDACTED]

(vedere allegato 7. Copia della trascrizione dell'atto di compravendita datato 14/01/2011)



3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

3.1. Accertamento delle formalità pregiudizievoli (immobile sub. 32e 68)

Da ispezione del 10/10/2025 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 21. Accertamento sulle iscrizioni.....particella 1805 sub. 32 e sub. 68), risulta che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale (16/06/2025) a carico delle unità immobiliari in oggetto risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Elenco immobili

Comune di GRAVINA DI CATANIA (CT) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0001 Particella 01805 Subalterno 0032

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 14/01/2011 - Registro Particolare 1171 Registro Generale 1663
Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 48910/13919 del 21/12/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 4433 del 31/07/2019 (INEFFICACIA TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 16/07/2012 - Registro Particolare 29135 Registro Generale 35771
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2012 del 13/07/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 16/06/2025 - Registro Particolare 20940 Registro Generale 27722
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA - SEZ.LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI Repertorio 61/2025 del 24/04/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico

Figura 57- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- immobile riportato al NCEU foglio 1 particella 1805 sub. 32

Elenco immobili

Comune di GRAVINA DI CATANIA (CT) Catasto Fabbricati

- | | | | |
|-------------------|-------------|------------------|-----------------|
| 1. Sezione urbana | Foglio 0001 | Particella 01805 | Subalterno 0068 |
|-------------------|-------------|------------------|-----------------|

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 14/01/2011 - Registro Particolare 1171 Registro Generale 1663
Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 48910/13919 del 21/12/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 4433 del 31/07/2019 (INEFFICACIA TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 16/07/2012 - Registro Particolare 29135 Registro Generale 35771
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2012 del 13/07/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 16/06/2025 - Registro Particolare 20940 Registro Generale 27722
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA - SEZ. LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI Repertorio 61/2025 del 24/04/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico

Figura 58- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- immobile riportato al NCEU foglio 1 particella 1805 sub. 68

(vedere allegato 09. Copia della trascrizione dell'atto di compravendita e della sentenza di apertura di liquidazione giudiziale)

3.2. Elenco delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) gravanti sul bene in oggetto, da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate (circoscritte dal riquadro rettangolare in rosso)

3.3. Accertamento delle formalità pregiudizievoli lotto di terreno al NCT foglio 1 particella 1825

Da ispezione del 09/10/2025 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 22. Accertamento sulle iscrizioni.....particella 1825), risulta che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale (16/06/2025) a carico del lotto di terreno risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli.