

Il complesso edilizio è sito nel Comune di Gravina di Catania (CT), **la destinazione è a villa bifamiliare, si presenta a più elevazione fuori terra con aree pertinenziali. La tipologia edilizia è a villetta accorpata in edificio bifamiliare.** Tenendo conto del contesto socio economico della zona, della tipologia dell'immobile, tenendo altresì conto che la struttura dell'edificio, che l'immobile nella sua totalità si presenta in normali condizioni di manutenzione ma non finito nelle sue parti, può applicarsi il metodo comparativo per la sua valutazione estimativa con l'applicazione degli standards internazionali IVS.

1.6. METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dell'intero fabbricato si determina a nuovo e finito da cui si detraggono tutti i costi di regolarizzazione, di completamento, di urbanizzazione.

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), 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.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

1.7. FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

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

$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “**Superficie**” in presenza di un’area condominiale

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$

essendo

P' = prezzo medio dell’area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “**Superficie**” in presenza di un’area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell’area esterna $p(\text{EST})$

$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “**Superficie**” in presenza di un’area esterna e di un’area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell’area in condominio

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



Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{EST})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

Il prezzo marginale **P** (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * (- \text{RM})$$

1.8. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

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.

1.2. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte dell'immobile	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
superficie esterna lorda dell'immobile a piano terra	65,10			65,10

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

superficie esterna lorda dell'immobile a piano primo	65,10			65,10
Superfici coperte dell'immobile (100%)		Superficie totale		130,20
		Superficie commerciale		130,20

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
ballatoi a piano terra	7,80			7,80
Ballatoi a piano primo	13,80			13,80
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (35%)		Superficie totale		21,60
		Superficie commerciale		7,56

Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
corte al piano terra	139,85			139,85
Superficie destinata a corsia e scivola carrabile	17,65			17,65
Superfici scoperte - Giardini di ville / villini (5%)		Superficie totale		157,50
		Superficie commerciale		7,88

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
locali al piano primo sottostrada	19,20			19,20
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili comunicanti (50%)		Superficie totale		19,20
		Superficie commerciale		9,60

Box auto collegati ai vani principali	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
garage	20,42			20,42
Box auto collegati ai vani principali (60%)		Superficie totale		20,42
		Superficie commerciale		12,25

Lotti di terreno non comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
lotto particella 1833	363,00			363,00
Lotti di terreno non comunicanti (1%)		Superficie totale		363,00
		Superficie commerciale		1,82
		Superficie commerciale		169,31

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Villa Bifamiliare in Gravina di Catania Via Milanese di nuova costruzione	Villa Bifamiliare in Gravina di Catania Via Simeto di nuova costruzione avente	

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



		avente superficie di mq. 165,00 su due livelli di piano costituiti da n. 4 vani ed accessori. Non è dotata di ascensore. La struttura è dotata di spazi esterni. L'immobile è dotato di n. 2 bagni Annuncio immobiliare.it del 04/10/2025	superficie di mq. 210,00 su due livelli di piano costituiti da n. 5 vani ed accessori. Non è dotata di ascensore. La struttura è dotata di spazi esterni. L'immobile è dotato di n. 3 bagni. Inoltre la struttura possiede un garage Annuncio immobiliare.it del 07/10/2025	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	355.000,00 €	409.000,00 €	
3	Data del contratto	04/10/2025	07/10/2025	10/10/2025
4	Differenziale [in mesi]	0	0	
5	Prezzo marginale	-147,92 €	-170,42 €	
6	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	165,00	210,00	169,31
8	Differenziale	4,31	-40,69	
9	Prezzo al m² Superficie	1.506,06 €	1.947,62 €	
10	Prezzo marginale Superficie	1.506,06 €	1.506,06 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	6.491,12 €	-61.281,58 €	
Livello di piano				
12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Con Ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,010	0,010	
18	Prezzo marginale	3.550,00 €	4.090,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Impianti [Prezzo]				
20	Impianto idrico	Normale	Buono	Buono
21	Differenziale	1,00	0,00	
22	Costo a nuovo	5.000,00 €	5.000,00 €	
23	Vetustà del servizio (anni)	12	12	
24	Vita utile del servizio (anni)	15	15	
25	Prezzo marginale	1.000,00 €	1.000,00 €	

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

26	Prezzo della caratteristica	1.000,00 €	0,00 €	
Manutenzione esterna edificio [Prezzo]				
27	Livello di manutenzione esterna	Buono	Buono	Buono
28	Valore numerico	2	2	2
29	Differenziale	0,00	0,00	
30	Prezzo marginale	10.000,00 €	10.000,00 €	
31	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Manutenzione interna [Prezzo al m²]				
32	Livello di manutenzione interna	Buono	Buono	Buono
33	Valore numerico	2	2	2
34	Differenziale	0,00	0,00	
35	Prezzo marginale unitario	250,00 €	250,00 €	
36	Prezzo marginale	41.250,00 €	52.500,00 €	
37	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Risultati				
38	Prezzo corretto	362.491,12 €	347.718,42 €	
39	Prezzo corretto medio	355.104,77 €	355.104,77 €	
40	Scarto %	2,08%	-2,08%	
41	Scarto assoluto	7.386,35 €	-7.386,35 €	

Divergenza: 4,25%
 Valore stimato (Media prezzi corretti): 355.104,77 €
 Valore stimato (Arrotondato All'euro): 355.105,00 €

Tenendo conto che l'immobile rappresenta una villetta accorpata in edificio in villa bifamiliare in cui:

- Gli impianti non sono ultimati e nella fattispecie non conoscendo la conformità degli stessi alla normativa vigente si considerano parzialmente. Per cui la loro totale incidenza accoppiata alle opere edili connesse è di circa il 20% del valore dell'edificio;
- Le sistemazioni esterne sono del tutto da eseguire con anche le delimitazioni con i confinanti con una incidenza di circa il 2% del valore dell'edificio;
- Che occorre considerare che seppur mai abitato l'immobile risulta datato al 2006 ed in totale abbandono pur tenendo conto che si è mantenuto bene nel tempo. Tale incidenza di vetustà è stimata in una decurtazione del 10%;
- Che occorre eseguire le stradelle contraddistinte con i sub. 74 e 75 la cui incidenza accoppiata alle opere di messa in pristino per come sopra riportato è di € 20.000,00;
- Che ai fini del raggiungimento della agibilità degli immobili occorre completare le opere di urbanizzazione e consegnarle al Comune di Gravina, la cui incidenza a singolo immobile in villa bifamiliare ammonta ad € 16.667,00;

Per cui alla luce di quanto sopra descritto si dovrà tenere conto delle decurtazioni sopra esposte e della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto stimando tale riduzione in una percentuale pari al 20% del valore stimato.

Pertanto il **valore attuale dell'immobile nel suo complesso** “Immobile, facente parte del complesso edilizio denominato “Gravina Park 36 Ville”, sito in Gravina di Catania (CT), via Salvo D'Acquisto 11, composto da un immobile 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- primo e primo sottostrada- Rendita € 777,27;
- 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

È complessivamente pari ad € 163.843,52 che si arrotonda ad € 164.000,00

Tale valore tiene conto che il bene è oggetto di asta giudiziaria.

9.1. Valutazione della quota di pertinenza della debitrice

La quota di pertinenza sugli immobili della Società è pari a 1/1.

9.2. Documentazione fotografica

Durante il sopralluogo è stata acquisita una dettagliata documentazione fotografica esterna ed interna della villetta accorpata in edificio in villa bifamiliare che si riporta in allegato (vedere allegato 23. Documentazione fotografica).

10. NOTE DA PARTE DEL CTU

Si fa presente solo per completezza che, ai sensi del comma 6 dell'art. 40 della Legge 47/85, per gli immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge. Stante il richiamo dell'intera

normativa della legge 47/85 nell'ultima legge in materia di condono (326/03), il termine è da ritenersi prorogato all'entrata in vigore di quest'ultima, cioè al 2 Ottobre 2003.

SEZIONE 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:

- *Villetta accorpata in villa bifamiliare 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*
- *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*
- *Terreno di pertinenza iscritto al 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*

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 contraddistinta con il sub. 33 e 35 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 costituito da

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

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 della cantina. 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.

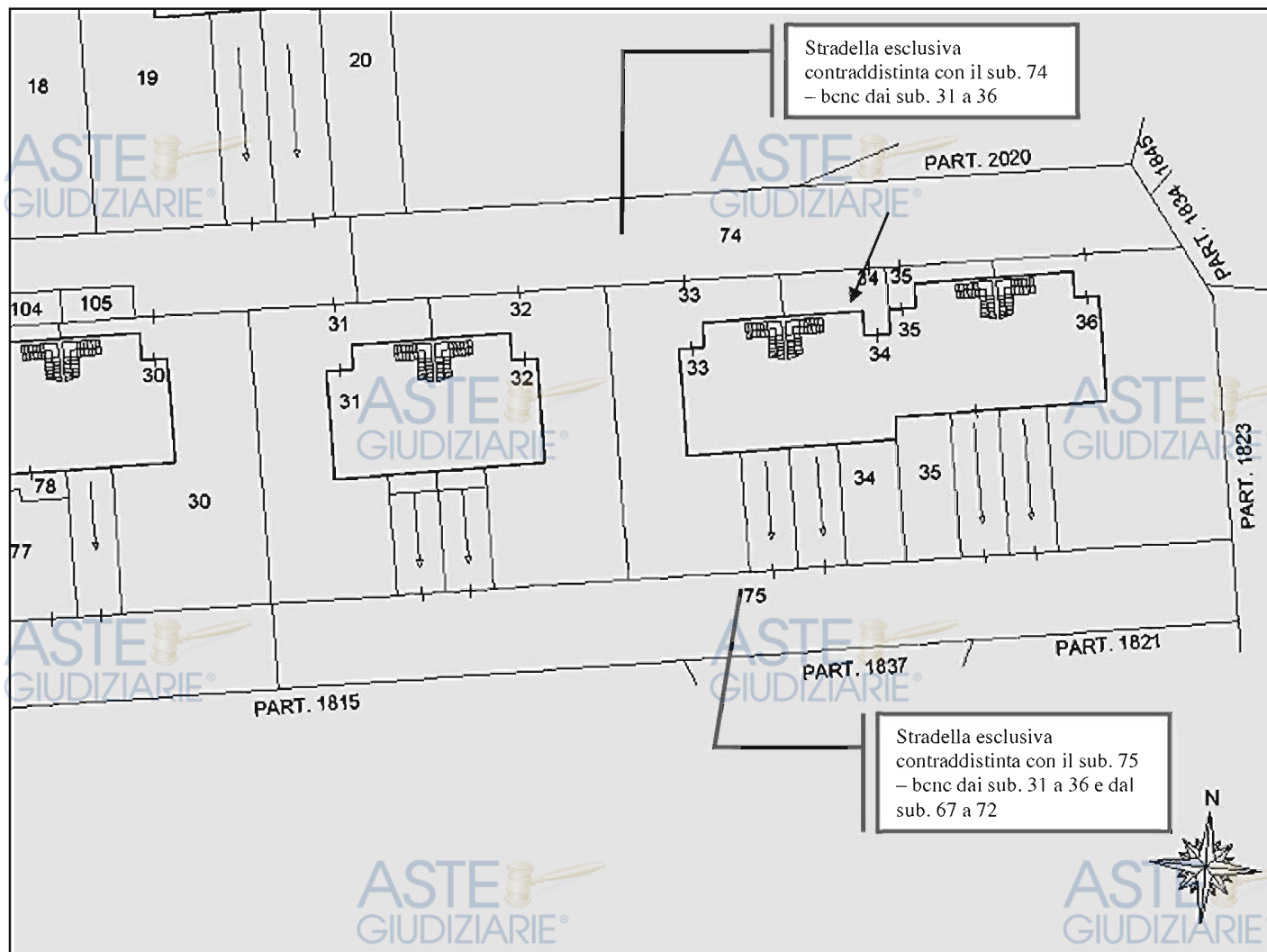


Figura 105- Visualizzazione dei beni oggetto della presente sezione- piano terra

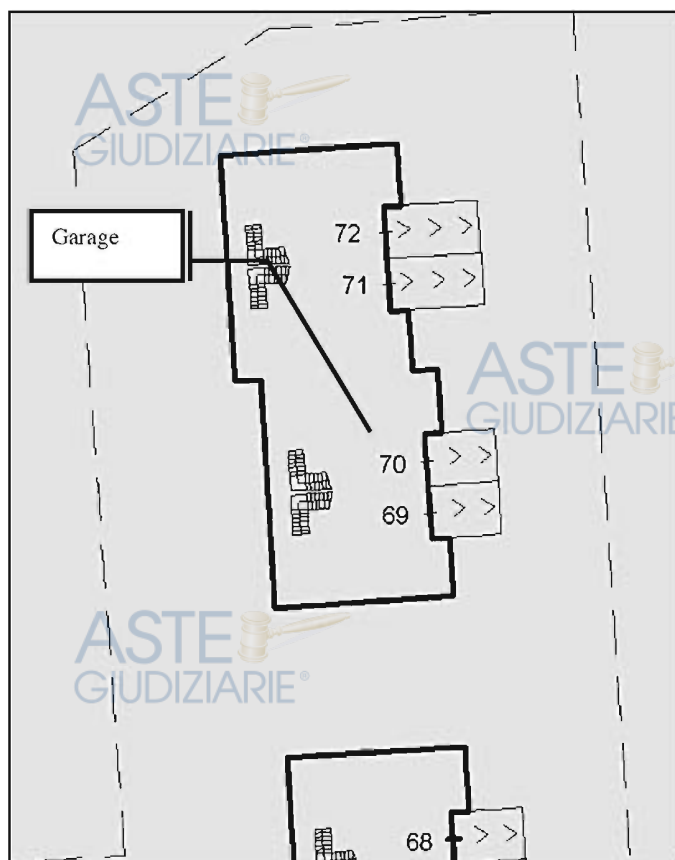


Figura 106- Visualizzazione dell'elaborato planimetrico del piano primo sottostrada- individuazione del sub. 70

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 e parte dei 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.



Figura 107 Visualizzazione del complesso immobiliare e delle strutture abitative oggetto della presente perizia



Figura 108- Visualizzazione dell'immobile contraddistinto con il sub. 34 e 70



Edificio su cui insiste
l'immobile oggetto della
presente sezione

Figura 109- Visualizzazione satellitare del sito e dell'immobile oggetto della presente relazione



Edificio oggetto della
presente relazione

Figura 110- Visualizzazione satellitare ingrandita dei luoghi


Figura 111- Visualizzazione del fabbricato lungo il prospetto nord

Figura 112- Visualizzazione dei luoghi lungo il prospetto sud

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



Figura 115- Visualizzazione della zona D1 nella zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate in cui insiste l'immobile oggetto della perizia

L'edificio fa parte di un complesso edilizio costituito da 36 ville- complesso denominato "Gravina Park"- complesso del tutto ultimato ad eccezione del gruppo di edifici oggetto della presente relazione.

Per come sopra esposto l'accesso a detto edificio può avvenire mediante le due stradelle comuni agli edifici oggetto della presente relazione – stradelle contraddistinte con i sub. 74 e 75 le quali si dipartono dalla stradella comune al complesso edilizio che risulta completamente bitumata e finita a differenza di tali stradelle sub. 74 e 75 che invece risultano totalmente incomplete e prive di qualsiasi impianto presentandosi a terra vegetale.

Tale situazione sicuramente condiziona la formazione dei lotti per come di seguito si illustrerà.

PIANO TERRA

Il piano terra è costituito da un ampio vano, una cucina, un bagno ed una lavanderia. Dal vano cucina mediante un piccolo disimpegno si accede alla scala che consente di raggiungere il piano sottostrada destinato a cantina e garage mentre dal vano adiacente mediante scala interna è possibile raggiungere il piano primo.

Tale piano terra che rispetto alla sistemazione esterna risulta piano rialzato, è dotato di ampia corte la quale non risulta essere allo stato delimitata sia dalla stradella interna contraddistinta con il sub. 74 e sia dagli immobili adiacenti oggetto della presente relazione.

Si fa notare che esiste un vano ascensore anche se non è presente fisicamente l'ascensore ed il relativo impianto.

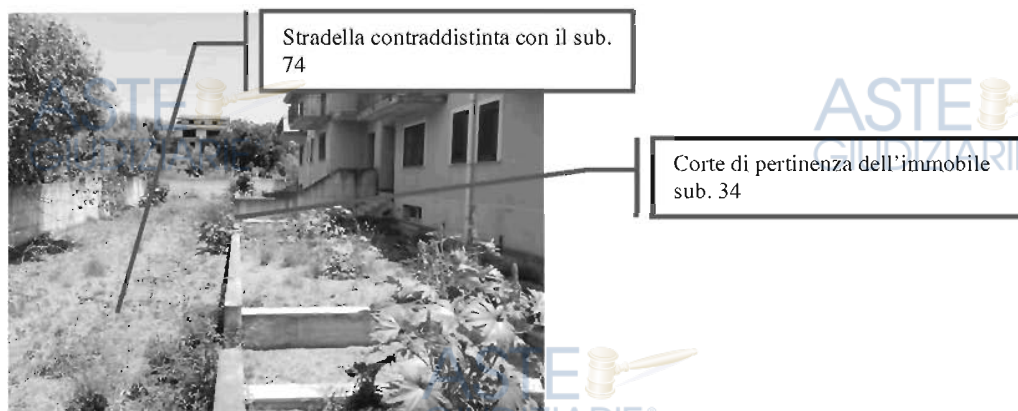


Figura 116- Visualizzazione della situazione a nord dell'immobile contraddistinto con il sub. 34

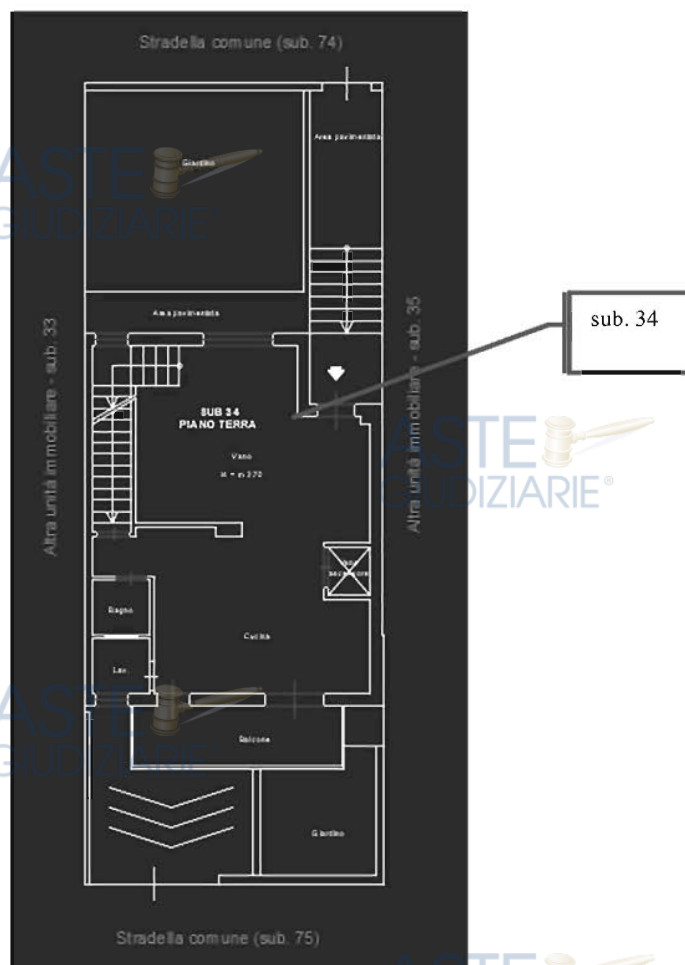


Figura 117- Visualizzazione della planimetria attuale del piano terra dell'immobile contraddistinto con il sub. 34.

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.

PIANO PRIMO

Il piano primo è costituito da tre vani ed accessori rappresentati da n. 1 lavanderia e da un bagno. 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.



Figura 118- Visualizzazione dei luoghi



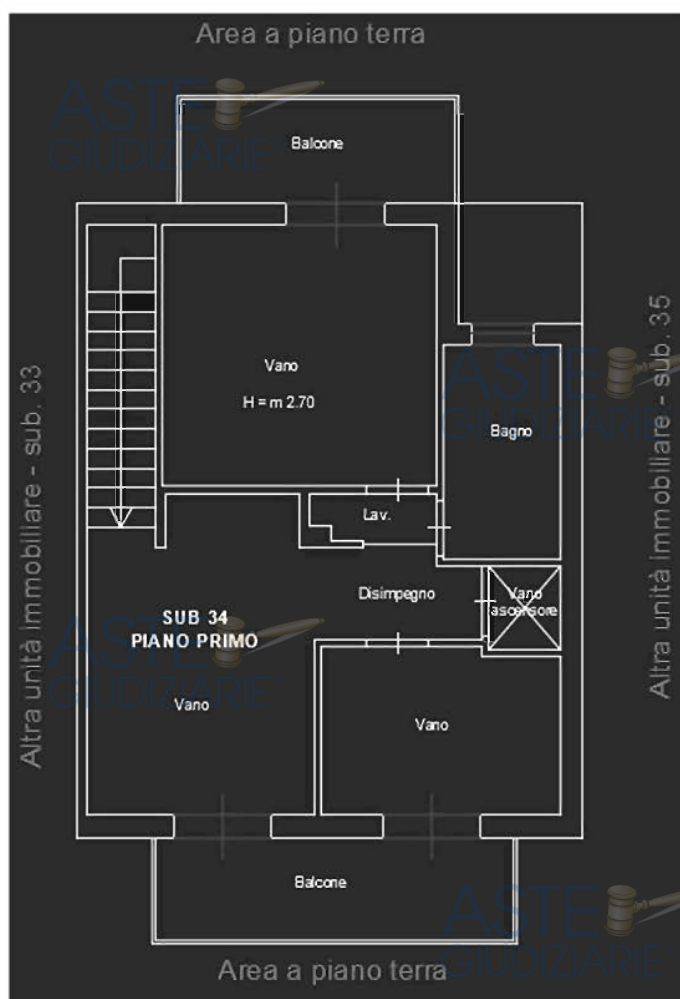


Figura 119- Visualizzazione della planimetria attuale del piano primo dell'immobile contraddistinto con il sub. 34.

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 intonacato e costituito da un unico vano oltre ad un bagno, lavanderia e ripostiglio. 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 e parte del sud. 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. Su tale livello di piano insiste astrattamente essendo non delimitato il garage di pertinenza dell'immobile contraddistinto

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

catastalmente con il sub. 70. 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. Si fa notare come il vano ascensore serve l'intero immobile da cielo a terra.

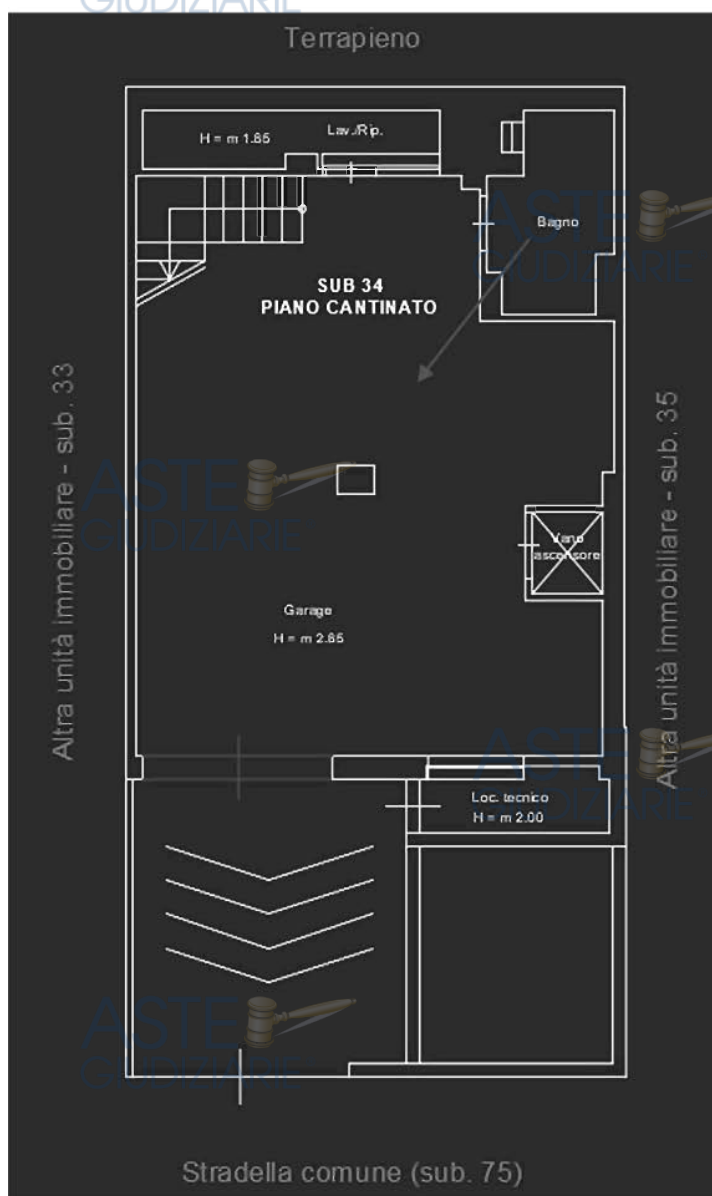


Figura 120- Visualizzazione della planimetria attuale del piano primo sottostrada dell'immobile contraddistinto con il sub. 34 e 70.

CONSIDERAZIONI GENERALI DELLO STABILE NELLA SUA INTERESSA

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. Il piano cantinato risulta essere rifinito ad intonaco con la presenza di un bagno e lavanderia/ripostiglio in corrispondenza dell'area urbanisticamente definita non accessibile. Al momento del sopralluogo l'immobile destinato a garage e contraddistinto con il sub. 70 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.

Saracinesca di accesso al sub. 70

Stradella sub. 75



Figura 121- Visualizzazione dei luoghi



Figura 122- Visualizzazione dell'ampio vano posto a piano terra dell'immobile contraddistinto con il sub. 34



Figura 123- Visualizzazione del piano cantinato (sub. 70)

TERRENO DI PERTINENZA (PARTICELLA 1840 e 1847 DEL FOGLIO 1)

Pertinenza dell'immobile e cioè del sub. 34 e 70 è un terreno non comunicante e non in continuità alla corte dello stesso fabbricato, ma posto ad est nelle immediate vicinanze costituito da due lotti di terreno.

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 non risulta confinare con la **particella 1840 e 1847 oggetto della presente sezione**, le cui particelle risultano essere non coltivate e non delimitate lungo i quattro confini, addirittura in totale stato di abbandono. La loro superficie catastale complessiva risulta pari a mq. 280,00. Si accede a tali particelle dalla particella 1833 oggetto della presente relazione.

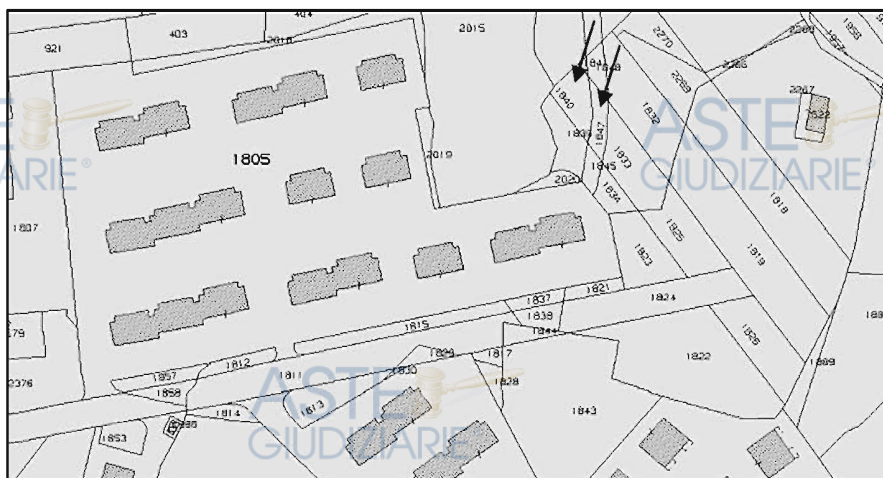


Figura 124- Visualizzazione delle particelle nell'estratto di mappa catastale



Figura 125- Visualizzazione della localizzazione delle particelle 1847 e 1840

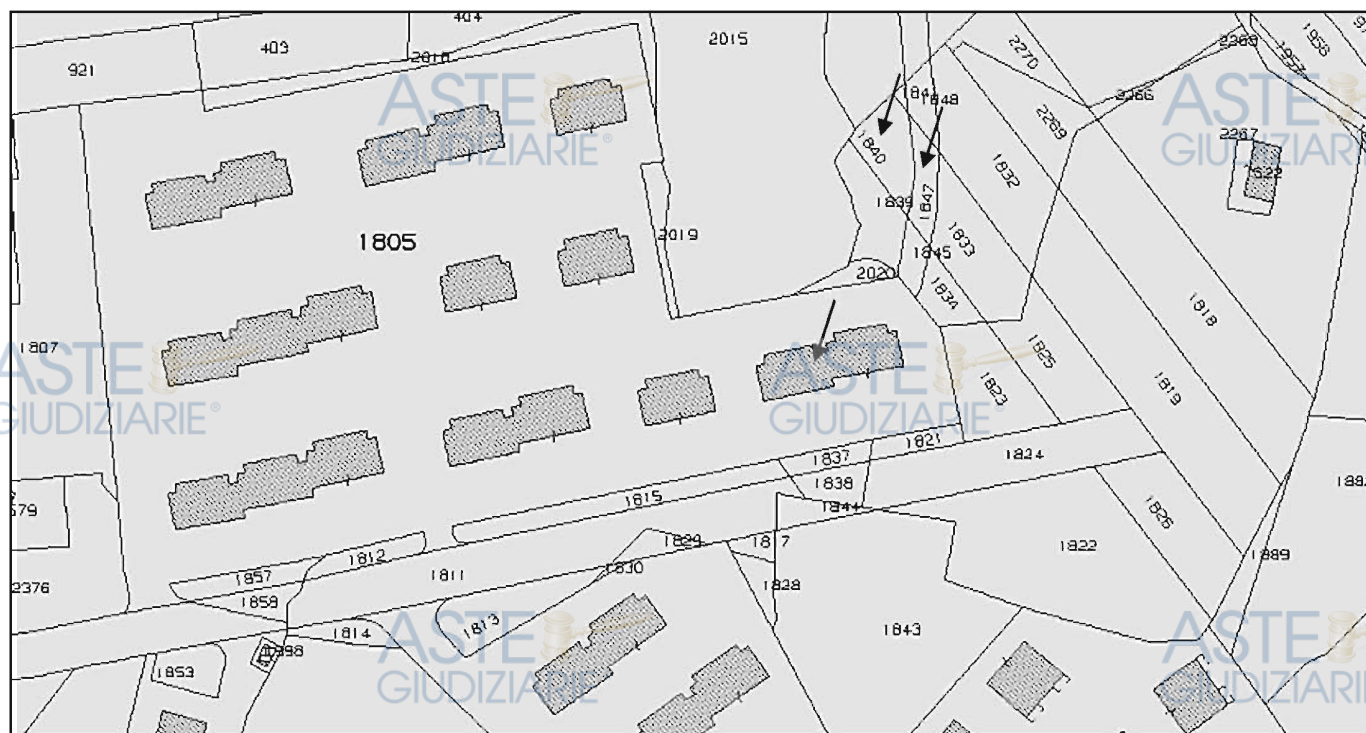


Figura 126- Visualizzazione dell'immobile e lotti di terreno

Tali lotti di terreno (particella 1840 e 1847) confinano complessivamente:

a nord con le particelle 539 e 2015, a sud con la particella 1833, ad est con la particella 1848 e 1832 ed ad ovest con la particella 1839 e 1845.

(vedere allegato 32. Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Elaborato grafico 1C)

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. 34 che quello censito al sub. 70 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. 34)**

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 altra villetta accorpata contraddistinta con il sub. 35;
ad Ovest con altra villetta accorpata contraddistinta con il sub. 33.

- **Garage in villa bifamiliare (sub. 70)**

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 altra unità immobiliare contraddistinta con il sub. 71;

ad Ovest con altra unità immobiliare contraddistinta con il sub. 69

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. 34 e 70) 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. 34)

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 - Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata [REDACTED] con diritto di proprietà 1/1)

2. Garage in villa bifamiliare (sub. 70)

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 - Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata [REDACTED] con diritto di proprietà 1/1)

Confronto della documentazione catastale con lo stato dei luoghi:

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

124

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 33. Visura storica e planimetria catastale dell'immobile contraddistinto con il Sub. 34 e 70)- (vedere allegato 5. Copia dell'elaborato planimetrico dei luoghi). (vedere allegato 34. Copia visura catastale del lotto di terreno contraddistinto con la particella 1840 e 1847)

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

- Dalle verifiche eseguite 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. 34 e 70 ed i lotti di terreno pertinenziali contraddistinti con le particelle 1840 e 1847 risultavano di proprietà

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

(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. 34 e 70)

Da ispezione del 13/10/2025 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 35. Accertamento sulle iscrizioni.....particella 1805 sub. 34 e sub. 70), 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 0034
Elenco sintetico delle formalità			
1. TRASCRIZIONE del 14/01/2011 - Registro Particolare 1173 Registro Generale 1665 Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 48912/13921 del 21/12/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4435 del 31/07/2019 (INEFFICACIA TOTALE)			
2. TRASCRIZIONE del 16/07/2012 - Registro Particolare 29136 Registro Generale 35772 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2012/1 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 127- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- immobile riportato al NCEU foglio 1 particella 1805 sub. 34

Elenco immobili			
Comune di GRAVINA DI CATANIA (CT) Catasto Fabbricati			
1.	Sezione urbana -	Foglio 0001 Particella 01805	Subalterno 0070
Elenco sintetico delle formalità			
1. TRASCRIZIONE del 14/01/2011 - Registro Particolare 1173 Registro Generale 1665 Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 48912/13921 del 21/12/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4435 del 31/07/2019 (INEFFICACIA TOTALE)			
2. TRASCRIZIONE del 16/07/2012 - Registro Particolare 29136 Registro Generale 35772 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2012/1 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 128- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- immobile riportato al NCEU foglio 1 particella 1805 sub. 70

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

(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 I particella 1825*

Da ispezione del 13/10/2025 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 36. Accertamento sulle iscrizioni.....particella 1840 e 1847), 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.



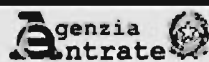
Elenco immobili

Comune di GRAVINA DI CATANIA (CT) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0001 Particella 01847 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 14/01/2006 - Registro Particolare 1595 Registro Generale 2760
Pubblico ufficiale GRASSO FRANCESCO Repertorio 87337/29966 del 02/01/2006
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 06/10/2006 - Registro Particolare 36345 Registro Generale 56755
Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 46003/11837 del 18/09/2006
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 48213/13445 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 1173 Registro Generale 1665
Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 48912/15921 del 21/12/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4435 del 31/07/2019 (INEFFICACIA TOTALE)



Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 13/10/2025 Ora 11:13:41
Pag. 2 - Fine

**Ispezione telematica
per immobile**

Ispezione n. T41080 del 13/10/2025

Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73S03C351X

5. TRASCRIZIONE del 16/07/2012 - Registro Particolare 29136 Registro Generale 35772
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2012/1 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 129- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Lotto di terreno riportato al NCEU foglio 1 particella 1847

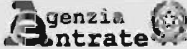
Elenco immobili			
Comune di GRAVINA DI CATANIA (CT) Catasto Terreni			
1. Sezione urbana -	Foglio 0001	Particella 01840	Subalterno -
Elenco sintetico delle formalità			
1. TRASCRIZIONE del 14/01/2006 - Registro Particolare 1595 Registro Generale 2760 Pubblico ufficiale GRASSO FRANCESCO Repertorio 87337/29966 del 02/01/2006 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO Nota disponibile in formato elettronico 2. TRASCRIZIONE del 06/10/2006 - Registro Particolare 16345 Registro Generale 56755 Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 46003/11837 del 18/09/2008 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE Nota disponibile in formato elettronico 3. TRASCRIZIONE del 04/06/2010 - Registro Particolare 19613 Registro Generale 33670 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 1173 Registro Generale 1665 Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 48912/13921 del 21/12/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4435 del 31/07/2019 (INEFFICACIA TOTALE)			
 Agenzia Entrate Direzione Provinciale di CATANIA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Ispezione Ipotecaria Data 13/10/2025 Ora 11:12:54 Pag. 2 - Fine	
Ispezione telematica per immobile Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73S03C351X		Ispezione n. T40884 del 13/10/2025	
5. TRASCRIZIONE del 16/07/2012 - Registro Particolare 29136 Registro Generale 35772 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2012/1 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 130- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Lotto di terreno riportato al NCEU foglio 1 particella 1840

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:

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

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

4. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA (PARTICELLA 1805 SUB. 32 E 68)

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 [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 impegnava 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 131- 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 Certificata 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:

4. 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;
5. la diversa distribuzione degli spazi interni;
6. 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 **€ 20.000,00**

(vedere allegato 13. Copia della documentazione urbanistica).

(vedere allegato 37- Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Individuazione della superficie coperta assentita urbanisticamente- **ELABORATO 1/C BIS**)

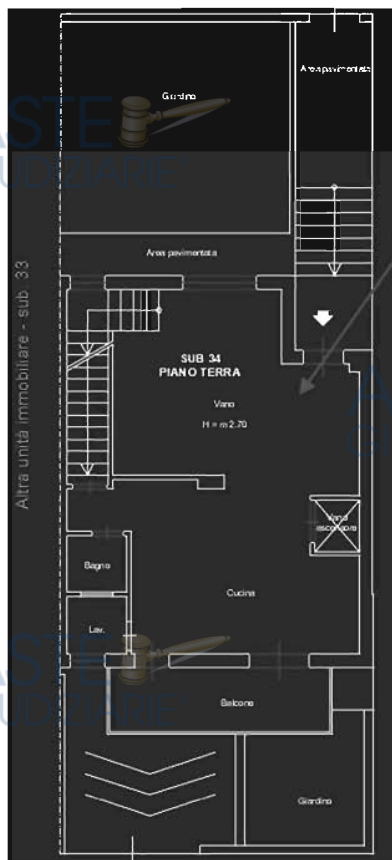


Figura 132- Visualizzazione della superficie coperta del piano terra assentita urbanisticamente dell'immobile contraddistinto con il sub. 34.

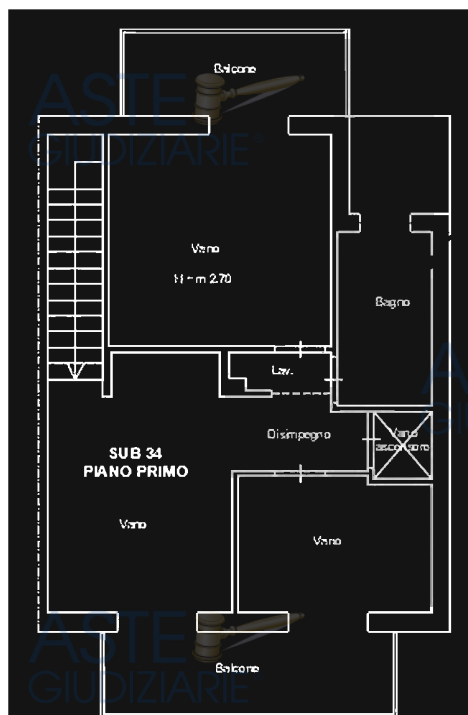


Figura 133- Visualizzazione della superficie coperta del piano primo assentita urbanisticamente dell'immobile contraddistinto con il sub. 34.

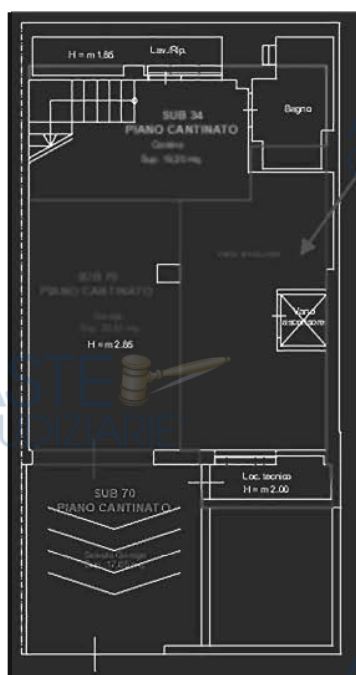


Figura 134- Visualizzazione della superficie coperta del piano primo sottostrada assentita urbanisticamente dell'immobile contraddistinto con il sub. 34 e 70.

5. ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI LOTTI DI TERRENO CONTRADDISTINTI CON LE PARTICELLE 1840 E 1847

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 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;
2. Che il lotto di terreno ricade in area di vincolo paesaggistico.

Si fa presente che tali lotti di terreno costituiscono di fatto una pertinenza a corte non comunicante con l'immobile oggetto della presente sezione contraddistinto con il sub. 34. Tali lotti in totale abbandono risultano essere non delimitati. Si fa presente che l'accesso ad essi non può avvenire se non dai lotti 1825 e 1833 e tale fattore risulta determinante anche per la suddivisione in lotti che sarà oggetto della presente relazione.

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 38- Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Individuazione delle superfici utili- **ELABORATO 1/C TRIS**) (vedere allegato 39- Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Individuazione delle superfici coperte e **SEL-ELABORATO 1/C QUATER**)

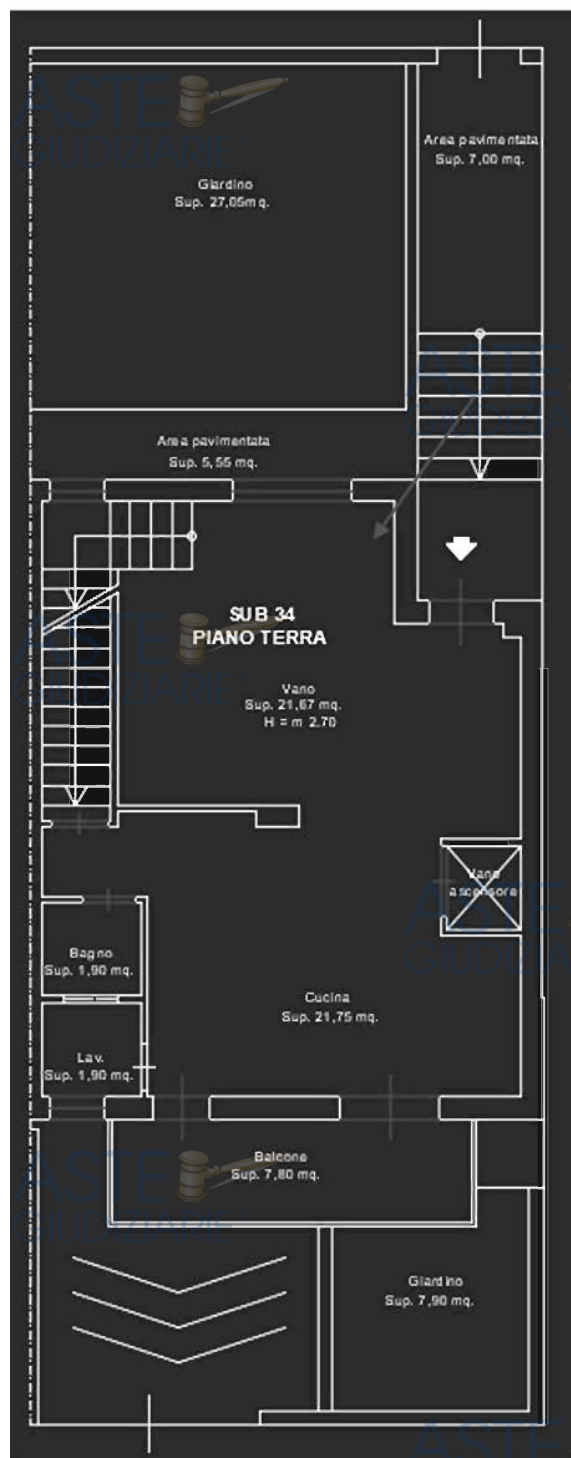


Figura 135- Visualizzazione delle superfici utili del piano terra dell'immobile contraddistinto con il sub. 34.

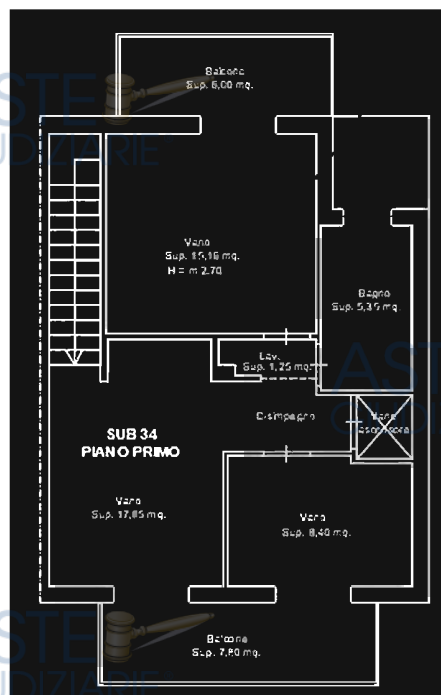


Figura 136- Visualizzazione delle superfici utili del piano primo dell'immobile contraddistinto con il sub. 34.

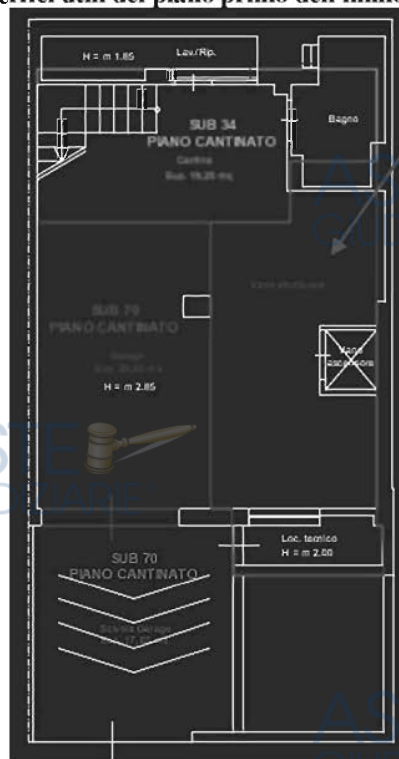


Figura 137- Visualizzazione delle superfici utili del piano primo sottostrada dell'immobile contraddistinto con il sub. 34 e 70.

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI CONTRADDISTINTI CON I SUB. 34-70 E DEI TERRENI DI PERTINENZA CONTRADDISTINTI CON LE PARTICELLE 1840 E 1847

In relazione a quanto sopra descritto ed in particolare che trattasi di un immobile residenziali in villa bifamiliare, di seguito si determinerà la superficie coperta commerciale e la valutazione estimativa degli stessi.

Superfici coperte attualmente esistenti ed assentite urbanisticamente**Piano terra**

- la superficie esterna lorda dell'immobile a piano terra nella sua interezza misura circa **mq 65,10**
- la superficie della corte esterna a piano terra misura circa **mq 52,06;**
- la superficie destinata complessivamente a ballatoi a piano terra misura circa **mq 7,80;**

Piano primo

- la superficie esterna lorda dell'immobile a piano primo nella sua interezza misura circa **mq 65,10**
- la superficie dei ballatoi a piano primo complessivamente misura circa **mq 13,80.**

Piano primo sottostrada

- la superficie netta dell'immobile a piano primo sottostrada destinato a cantina misura complessivamente circa **mq 19,20**
- la superficie a piano primo sottostrada destinata a garage complessivamente misura circa **mq 20,42.**
- la superficie a piano primo sottostrada destinata a corsia di accesso al garage complessivamente misura circa **mq 17,65**

Tali superfici sono state totalmente assentite urbanisticamente.

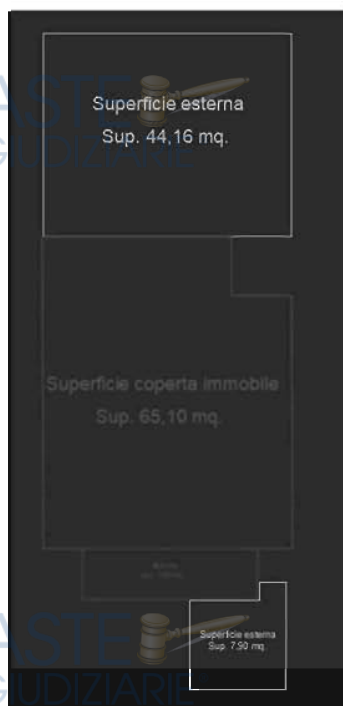


Figura 138- Visualizzazione delle superfici coperte degli immobili a piano terra e delle parti esterne fondamentali per la determinazione delle superfici commerciali- Piano terra

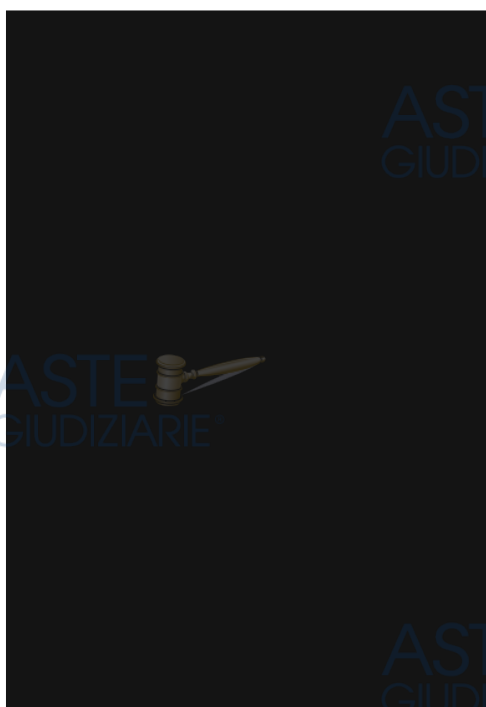


Figura 139- Visualizzazione delle superfici coperte degli immobili a piano primo e delle parti esterne fondamentali per la determinazione delle superfici commerciali-

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

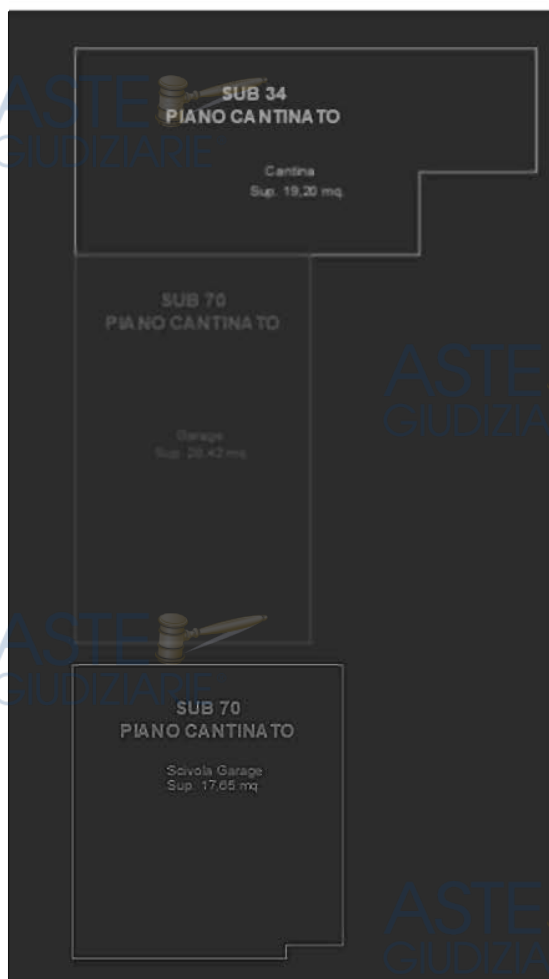


Figura 140- Visualizzazione delle superfici coperte degli immobili a piano cantinato e delle parti esterne fondamentali per la determinazione delle superfici commerciali

8.1. Anno di costruzione e stato di conservazione

In base allo stato dei luoghi ed alle indagini eseguite presso gli uffici competenti, il fabbricato è stato edificato nel 2006.

Lo stato di conservazione attuale dell'immobile, così come rilevato all'atto del sopralluogo e così come si evince dall'allegata documentazione fotografica risulta normale ma non ultimato. (vedere allegato 23- Elaborato fotografico)

9. STIMA ECONOMICA DELL'IMMOBILE

1.9. Quotazione di mercato media unitaria del complesso con stessa destinazione e tipologia nella zona

Il complesso edilizio è sito nel Comune di Gravina di Catania (CT), **la destinazione è a villa bifamiliare, si presenta a più elevazione fuori terra con aree pertinenziali. La tipologia edilizia è a villetta accorpata in edificio bifamiliare.** Tenendo conto del contesto socio economico della zona, della tipologia dell'immobile, tenendo altresì conto che la struttura dell'edificio, che l'immobile nella sua totalità si presenta in normali condizioni di manutenzione ma non finito nelle sue parti, può applicarsi il metodo comparativo per la sua valutazione estimativa con l'applicazione degli standards internazionali IVS.

1.10. METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dell'intero fabbricato si determina a nuovo e finito da cui si detraggono tutti i costi di regolarizzazione, di completamento, di urbanizzazione.

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), 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.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

1.11. FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

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

$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica **“Superficie” in presenza di un’area condominiale**

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$

essendo

P' = prezzo medio dell’area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica **“Superficie” in presenza di un’area esterna**

Si ricava il prezzo marginale dell’area esterna $p(\text{EST})$

$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica **“Superficie” in presenza di un’area esterna e di un’area condominiale**

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell’area in condominio

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



Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{EST})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

Il prezzo marginale **P** (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * (- \text{RM})$$

1.12. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

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 simili ubicati nella zona di interesse.

1.13. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte dell'immobile	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
superficie esterna lorda dell'immobile a piano terra	65,10			65,10
superficie esterna lorda dell'immobile a piano primo	65,10			65,10

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

Superfici coperte dell'immobile (100%)	Superficie totale	130,20
	Superficie commerciale	130,20

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
ballatoi a piano terra	7,80			7,80
Ballatoi a piano primo	13,80			13,80
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (35%)		Superficie totale		21,60
		Superficie commerciale		7,56

Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
corte al piano terra	52,06			52,06
Superficie destinata a corsia e scivola carrabile	17,65			17,65
Superfici scoperte - Giardini di ville / villini (5%)		Superficie totale		69,71
		Superficie commerciale		3,49

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
locali al piano primo sottostrada	19,20			19,20
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili comunicanti (50%)		Superficie totale		19,20
		Superficie commerciale		9,60

Box auto collegati ai vani principali	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
garage	20,42			20,42
Box auto collegati ai vani principali (60%)		Superficie totale		20,42
		Superficie commerciale		12,25

Lotti di terreno non comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
lotto particella 1840	184,00			184,00
Lotto particella 1847	96,00			96,00
Lotti di terreno non comunicanti (1%)		Superficie totale		280,00
		Superficie commerciale		1,40
		Superficie commerciale		164,50

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Villa Bifamiliare in Gravina di Catania Via Milanese di nuova costruzione avente	Villa Bifamiliare in Gravina di Catania Via Simeto di nuova costruzione avente superficie di mq.	

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



		superficie di mq. 165,00 su due livelli di piano costituiti da n. 4 vani ed accessori. Non è dotata di ascensore. La struttura è dotata di spazi esterni. L'immobile è dotato di n. 2 bagni Annuncio immobiliare.it del 04/10/2025	210,00 su due livelli di piano costituiti da n. 5 vani ed accessori. Non è dotata di ascensore. La struttura è dotata di spazi esterni. L'immobile è dotato di n. 3 bagni. Inoltre la struttura possiede un garage Annuncio immobiliare.it del 07/10/2025	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	355.000,00 €	409.000,00 €	
3	Data del contratto	04/10/2025	07/10/2025	10/10/2025
4	Differenziale [in mesi]	0	0	
5	Prezzo marginale	-147,92 €	-170,42 €	
6	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	165,00	210,00	164,50
8	Differenziale	-0,50	-45,50	
9	Prezzo al m² Superficie	1.506,06 €	1.947,62 €	
10	Prezzo marginale Superficie	1.506,06 €	1.506,06 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-753,03 €	-68.525,73 €	
Livello di piano				
12	Piano	Terra	Terra	Primo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Con Ascensore	Con Ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	1
15	Differenziale	1,00	1,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,080	0,080	
18	Prezzo marginale	28.400,00 €	32.720,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	28.400,00 €	32.720,00 €	
Impianti [Prezzo]				
20	Impianto idrico	Normale	Buono	Buono
21	Differenziale	1,00	0,00	
22	Costo a nuovo	5.000,00 €	5.000,00 €	
23	Vetustà del servizio (anni)	12	12	
24	Vita utile del servizio (anni)	15	15	
25	Prezzo marginale	1.000,00 €	1.000,00 €	
26	Prezzo della caratteristica	1.000,00 €	0,00 €	

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



Manutenzione esterna edificio [Prezzo]				
27	Livello di manutenzione esterna	Buono	Buono	Buono
28	Valore numerico	2	2	2
29	Differenziale	0,00	0,00	
30	Prezzo marginale	10.000,00 €	10.000,00 €	
31	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Manutenzione interna [Prezzo al m²]				
32	Livello di manutenzione interna	Buono	Buono	Buono
33	Valore numerico	2	2	2
34	Differenziale	0,00	0,00	
35	Prezzo marginale unitario	250,00 €	250,00 €	
36	Prezzo marginale	41.250,00 €	52.500,00 €	
37	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Risultati				
38	Prezzo corretto	383.646,97 €	373.194,27 €	
39	Prezzo corretto unitario al m²	2.325,13 €	1.777,12 €	
40	Prezzo corretto medio	378.420,62 €	378.420,62 €	
41	Scarto %	1,38%	-1,38%	
42	Scarto assoluto	5.226,35 €	-5.226,35 €	

Divergenza: 2,80%
 Valore stimato (Media prezzi corretti): 378.420,62 €
 Valore stimato (Arrotondato All'euro): 378.421,00 €

Tenendo conto che l'immobile rappresenta una villetta accorpata in edificio in villa bifamiliare in cui:

- Gli impianti non sono ultimati e nella fattispecie non conoscendo la conformità degli stessi alla normativa vigente si considerano parzialmente. Per cui la loro totale incidenza accoppiata alle opere edili connesse è di circa il 20% del valore dell'edificio;
- Le sistemazioni esterne sono del tutto da eseguire con anche le delimitazioni con i confinanti con una incidenza di circa il 2% del valore dell'edificio;
- Che occorre considerare che seppur mai abitato l'immobile risulta datato al 2006 ed in totale abbandono pur tenendo conto che si è mantenuto bene nel tempo. Tale incidenza di vetustà è stimata in una decurtazione del 10%;
- Che occorre eseguire le stradelle contraddistinte con i sub. 74 e 75 la cui incidenza accoppiata alle opere di messa in pristino per come sopra riportato è di € 20.000,00;
- Che ai fini del raggiungimento della agibilità degli immobili occorre completare le opere di urbanizzazione e consegnarle al Comune di Gravina, la cui incidenza a singolo immobile in villa bifamiliare ammonta ad € 16.667,00;

Per cui alla luce di quanto sopra descritto si dovrà tenere conto delle decurtazioni sopra esposte e della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto stimando tale riduzione in una percentuale pari al 20% del valore stimato.

Pertanto il **valore attuale dell'immobile nel suo complesso** “ Immobile, facente parte del complesso edilizio denominato “Gravina Park 36 Ville”, sito in Gravina di Catania (CT), via Salvo D'Acquisto 11, composto da un immobile in villa bifamiliare, locale box di pertinenza e tratti 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 iscritto al NCT del medesimo Comune al Foglio 1, particella 1840 – qualità Agrumeto di Classe seconda avente superficie di mq. 184,00 con Reddito dominicale di € 6,98 e Reddito Agrario di € 2,09
- d. Terreno di pertinenza iscritto al NCT del medesimo Comune al Foglio 1, particella 1847 – qualità Agrumeto di Classe seconda avente superficie di mq. 96,00 con Reddito dominicale di € 3,64 e Reddito Agrario di € 1,09

È complessivamente pari ad € 176.527,22 che si arrotonda ad € 177.000,00

Tale valore tiene conto che il bene è oggetto di asta giudiziaria.

9.1. Valutazione della quota di pertinenza

La quota di pertinenza sull'immobile della Società è pari a 1/1.

9.2. Documentazione fotografica

Durante il sopralluogo è stata acquisita una dettagliata documentazione fotografica esterna ed interna della villetta accorpata in edificio in villa bifamiliare che si riporta in allegato (vedere allegato 23. Documentazione fotografica).

10. NOTE DA PARTE DEL CTU

Si fa presente solo per completezza che, ai sensi del comma 6 dell'art. 40 della Legge 47/85, per gli immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere Procedura fallimentare n. 164/2011 R.G.— Tribunale di Catania

presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge. Stante il richiamo dell'intera normativa della legge 47/85 nell'ultima legge in materia di condono (326/03), il termine è da ritenersi prorogato all'entrata in vigore di quest'ultima, cioè al 2 Ottobre 2003.

SEZIONE 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:

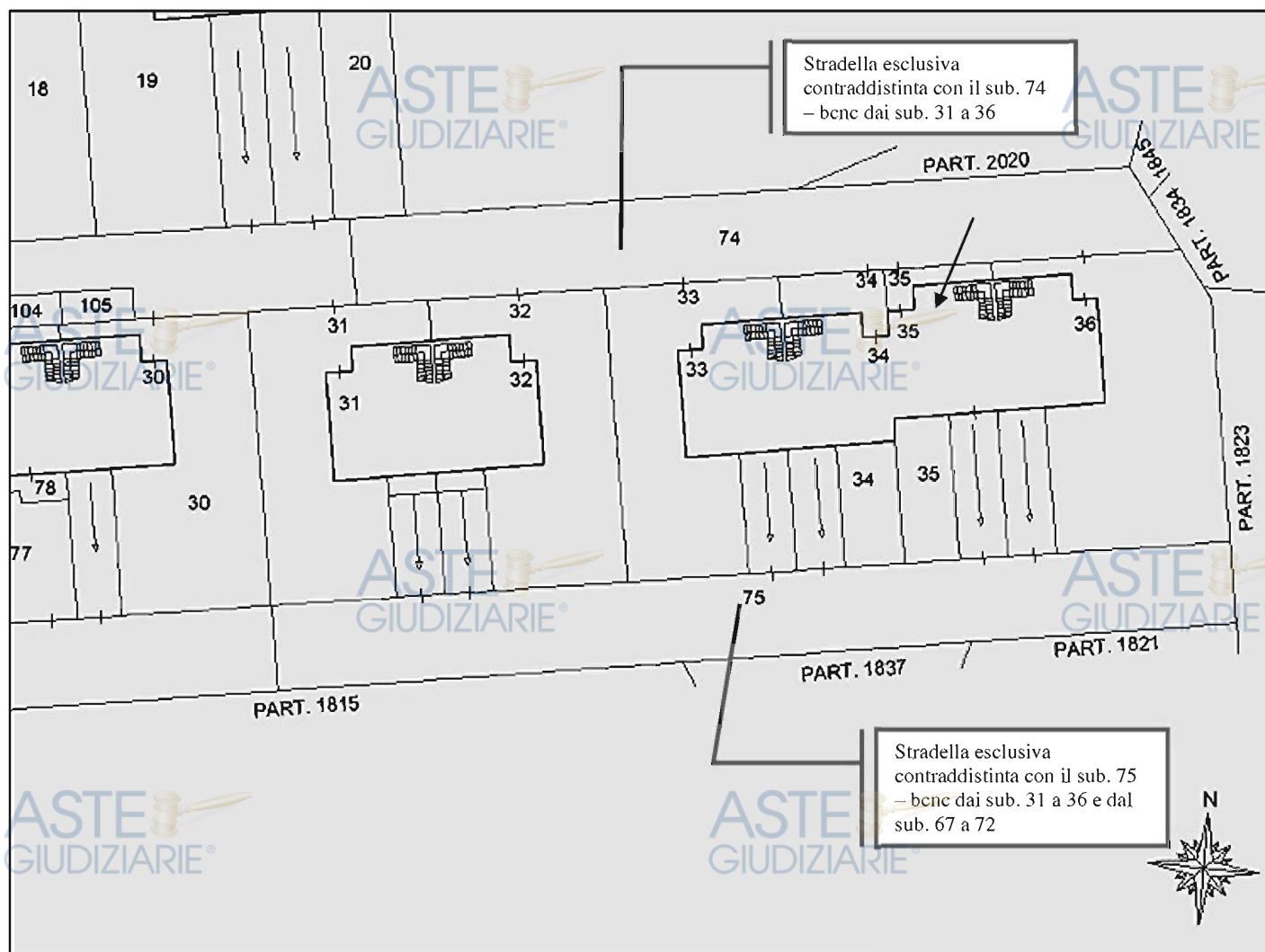
- *Villetta accorpata al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 35 Categoria A/7- Classe 3°- Consistenza 7 vani- con superficie catastale totale di mq. 151,0 e superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 144,00- Piano terra- primo e primo sottostrada- Rendita € 888,31;*
- *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*
- *Terreno di pertinenza iscritto 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*

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 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 all'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. 34 e 36. 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 della cantina. 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.

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

**Figura 141- Visualizzazione dei beni oggetto della presente sezione- piano terra**

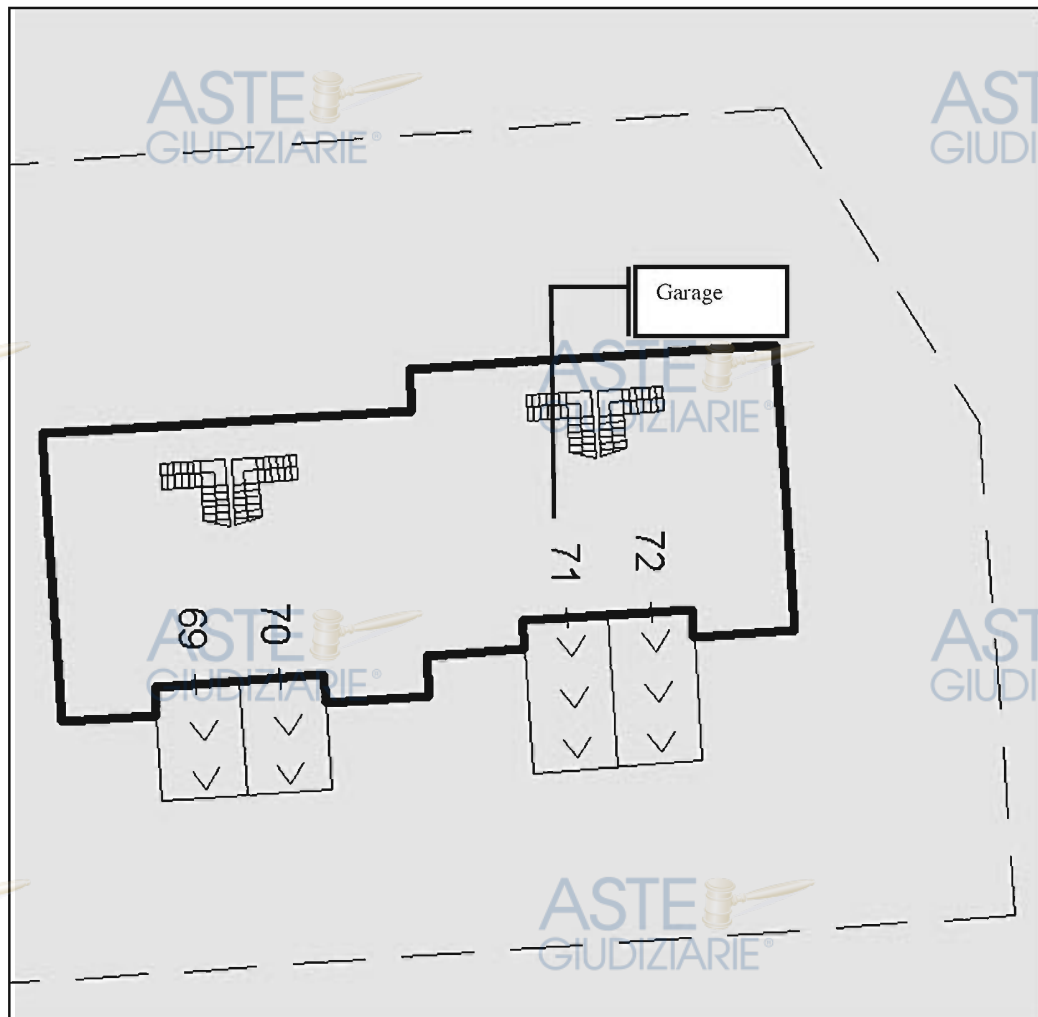


Figura 142- Visualizzazione dell'elaborato planimetrico del piano primo sottostrada- individuazione del sub. 71

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 e parte degli 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 accorpare l'immobile adiacente ed individuato con il sub. 36 e tale da costituire di fatto una unica villa bifamiliare. Allo stato quindi il sub. 35 ed il sub 36 (immobile adiacente oggetto della sezione n. 6 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 143- Visualizzazione del complesso immobiliare e delle strutture abitative oggetto della presente perizia



Figura 144- Visualizzazione dell'immobile contraddistinto con il sub. 35 e 71