

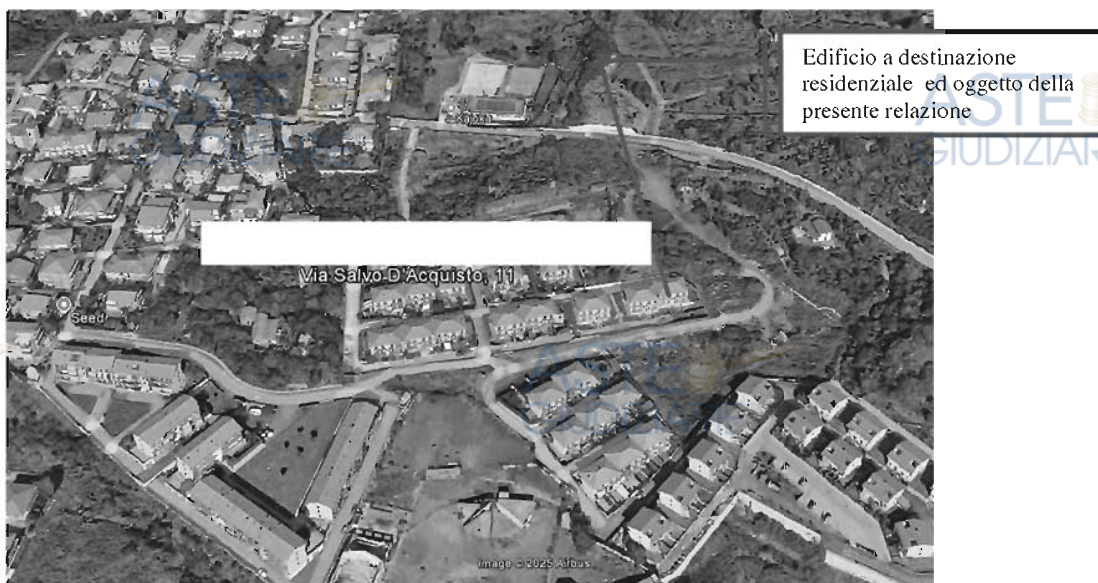


Figura 145- Visualizzazione satellitare del sito e dell'immobile oggetto della presente relazione



Figura 146- Visualizzazione satellitare ingrandita dei luoghi

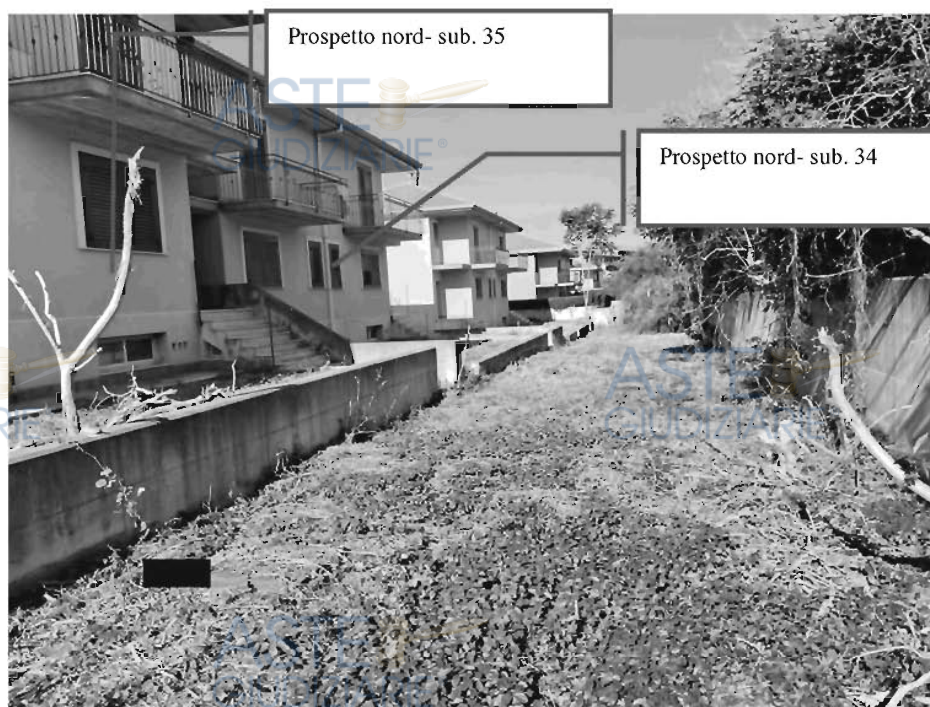


Figura 147- Visualizzazione del fabbricato lungo il prospetto sud



Figura 148- Visualizzazione dei luoghi lungo il prospetto nord



Figura 149- 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 150- Visualizzazione della mappatura dell'agenzia delle entrate- area in cui insiste l'immobile oggetto di perizia

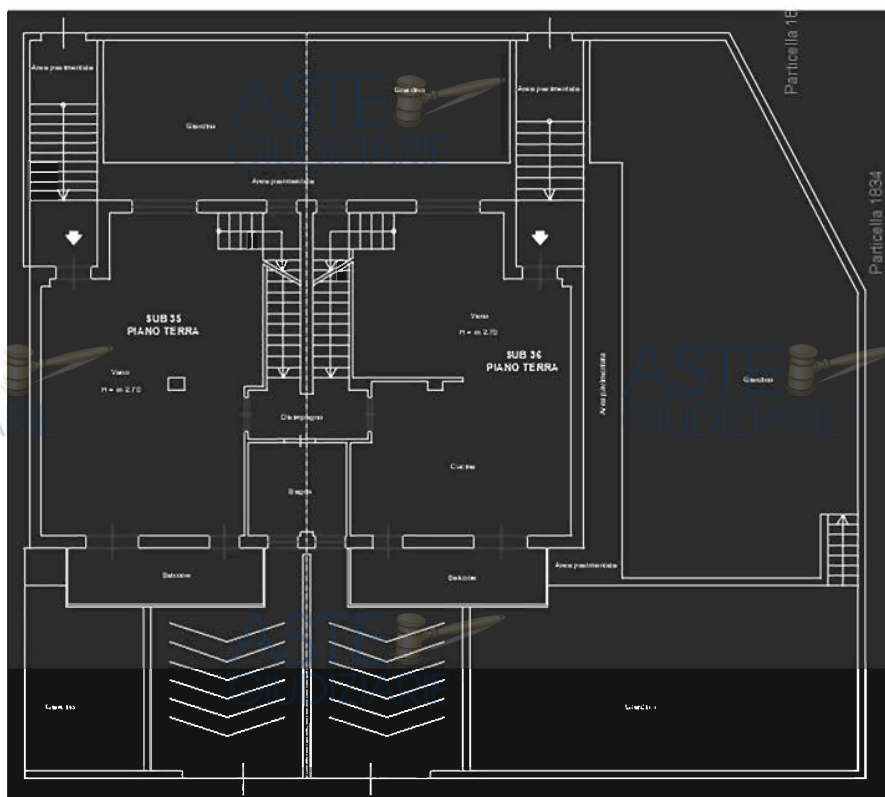


Figura 152- Visualizzazione della planimetria attuale del piano terra dell'immobile contraddistinto con il sub. 35. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 36 costituendo di fatto un unico immobile con il sub. 35

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, 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. 36 raffigurante un immobile adiacente.



Figura 153- Visualizzazione dei luoghi

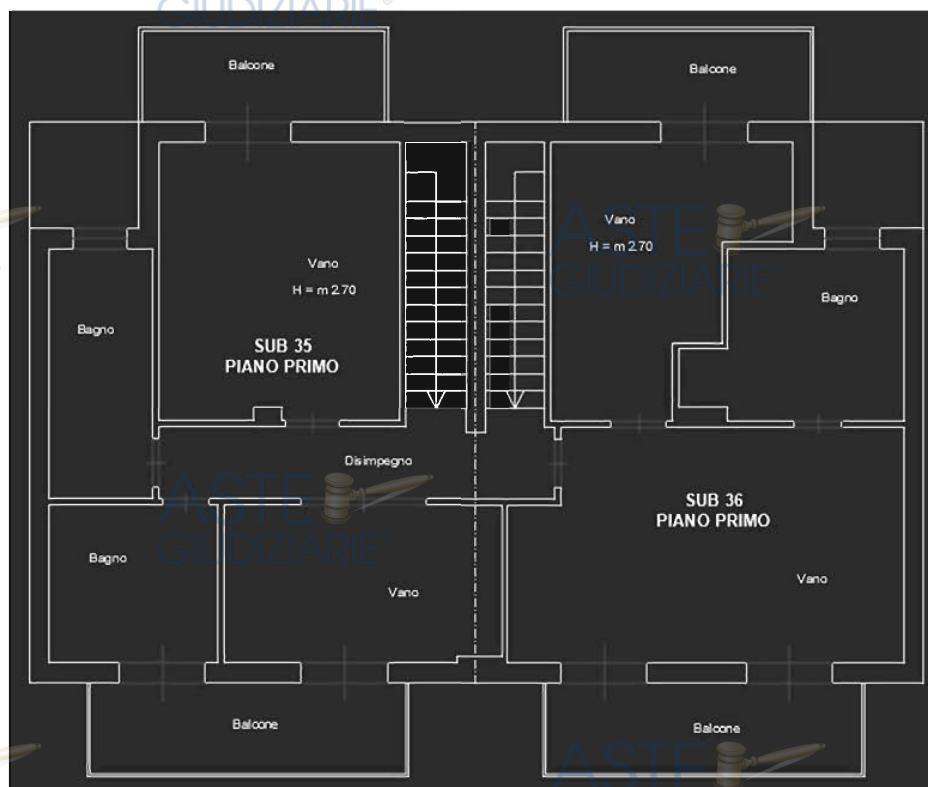


Figura 154- Visualizzazione della planimetria attuale del piano primo dell'immobile contraddistinto con il sub. 35. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 36 costituendo di fatto un unico immobile con il sub. 35

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

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 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 e sud. Tale area che doveva essere nettamente separata dal contesto del piano risulta di fatto costituire un unico e continuo ambiente con quello vicino ed 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. 71. 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. 72 e tale da costituire un unico immobile alla stessa stregua dei piani soprastanti.

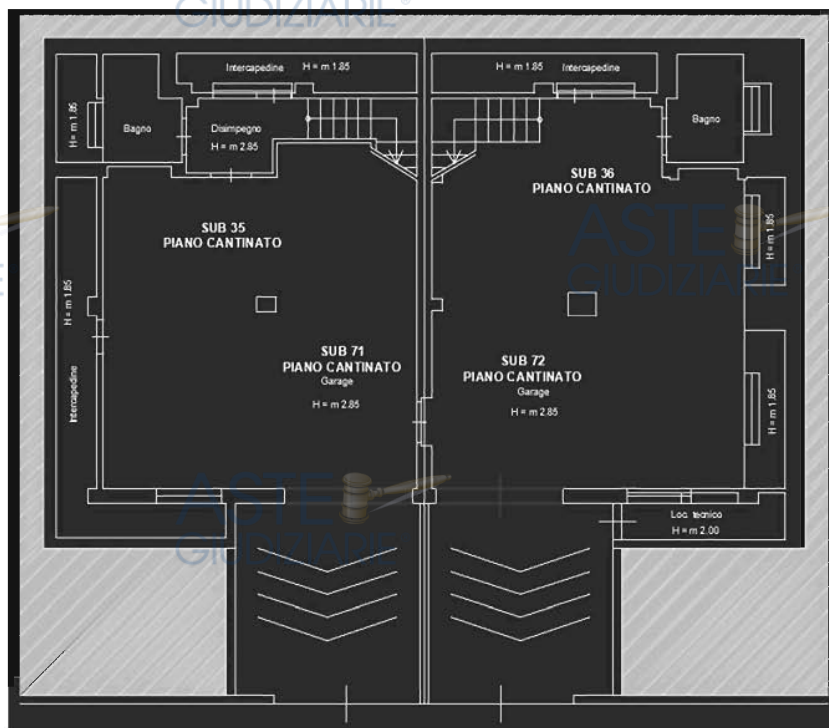


Figura 155- Visualizzazione della planimetria attuale del piano primo sottostrada dell'immobile contraddistinto con il sub. 35 e sub. 71. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 36 e sub. 72 costituendo di fatto un unico immobile con il sub. 35 e 71

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. 36. Il piano cantinato risulta essere ad intonaco 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. 71 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. 71

Stradella sub. 75

Figura 156- Visualizzazione dei luoghi



Figura 157- Visualizzazione dell'ampio vano posto a piano terra dell'immobile contraddistinto con il sub. 35



Figura 158- Visualizzazione del piano cantinato (sub. 35 e 71)

TERRENO DI PERTINENZA (PARTICELLA 1818 DEL FOGLIO 1)

Pertinenza dell'immobile e cioè del sub. 35 e 71 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 non risulta confinare con la **particella 1818 oggetto della presente sezione**, per cui l'accesso a tale particella può avvenire dalla particella 1819 di proprietà Comunale. Tale particella risulta essere non coltivata e non delimitata lungo i quattro confini, addirittura in totale stato di abbandono. L'accesso ad essa avviene da altre particelle. La sua superficie catastale risulta pari a mq. 1.140,00.

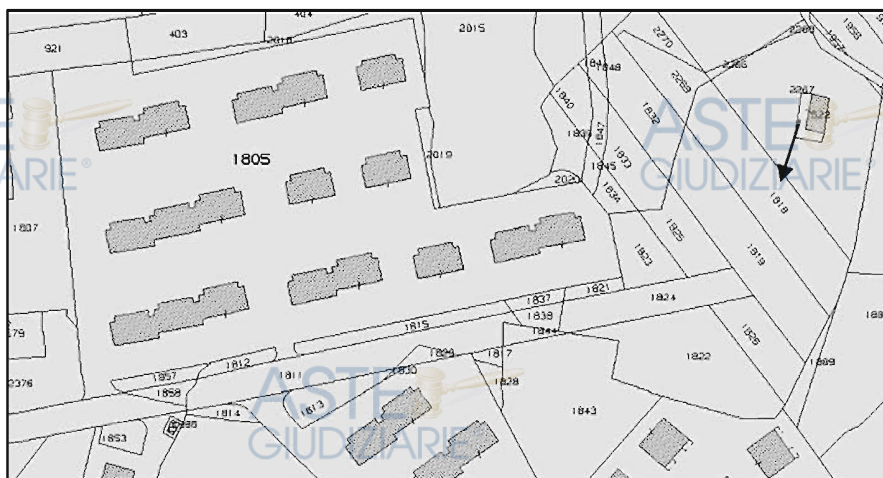
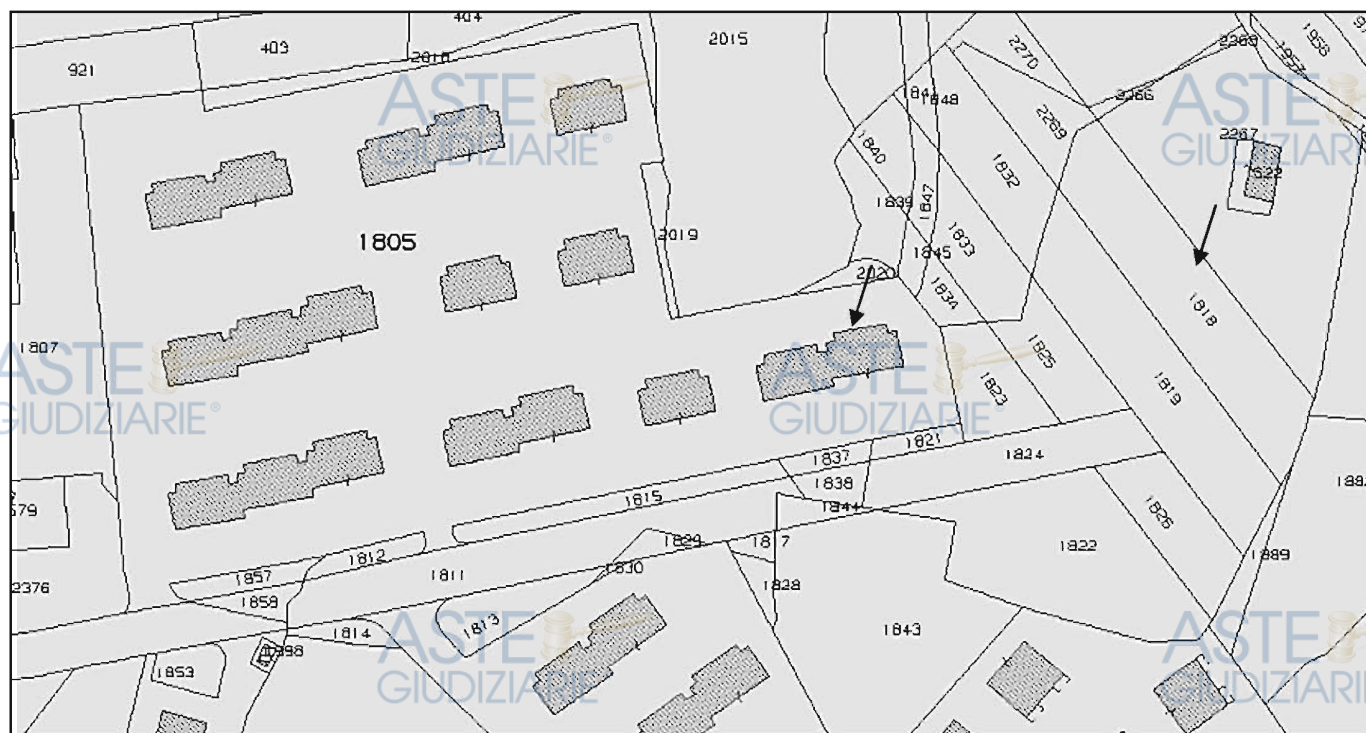


Figura 159- Visualizzazione della particella nell'estratto di mappa catastale



Figura 160- Visualizzazione della localizzazione della particella 1818


Figura 161- Visualizzazione dell'immobile e lotto di terreno

Esso confina:

a nord con la particella 2269, a sud con la particella 1889 e 1882, ad est con la particella 2267 ed ad ovest con la particella 1819.

(vedere allegato 40. Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Elaborato grafico 1D)

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. 35 che quello censito al sub. 71 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. 35)**

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 su villa bifamiliare contraddistinto con il sub. 36 e di fatto fusa con la particella sub. 35;

ad Ovest con altra villetta accorpata su villa bifamiliare contraddistinta con il sub. 34.

- **Garage in villa bifamiliare (sub. 71)**

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 della villetta accorpata su villa bifamiliare contraddistinto con il sub. 72 e di fatto accorpato;

ad Ovest con altro garage di pertinenza della villetta accorpata su villa bifamiliare contraddistinto con il sub. 70

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. 35 e 71) 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. 35)

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

2. Garage in villa bifamiliare (sub. 71)

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 - 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 41. Visura storica e planimetria catastale dell'immobile contraddistinto con il Sub. 35 e 71)- (vedere allegato 5. Copia dell'elaborato planimetrico dei luoghi). (vedere allegato 7. Copia visura catastale del lotto di terreno contraddistinto con la particella 1818)

1.5. 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. 35 e 71 ed il lotto di terreno pertinenziale contraddistinto con la particella 1818 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. 35 e 71)**

Da ispezione del 13/10/2025 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 43. Accertamento sulle iscrizioni.....particella 1805 sub. 35 e sub. 71), 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 0035

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 14/01/2011 - Registro Particolare 1174 Registro Generale 1666
Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 48913/13922 del 21/12/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2099 del 06/05/2025 (INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA CURATELA DEL FALLIMENTO COGEP S.R.L.)
2. TRASCRIZIONE del 25/07/2012 - Registro Particolare 30653 Registro Generale 37710
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5376 del 16/07/2012
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 162- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- immobile riportato al NCEU foglio 1 particella 1805 sub. 35

Elenco immobili

Comune di GRAVINA DI CATANIA (CT) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0001 Particella 01805 Subalterno 0071

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 14/01/2011 - Registro Particolare 1174 Registro Generale 1666
Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 48913/13922 del 21/12/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2099 del 06/05/2025 (INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA CURATELA DEL FALLIMENTO COGEP S.R.L.)
2. TRASCRIZIONE del 25/07/2012 - Registro Particolare 30653 Registro Generale 37710
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5376 del 16/07/2012
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 163- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- immobile riportato al NCEU foglio 1 particella 1805 sub. 71-

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



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

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

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

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

(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 1818*

Da ispezione del 18/09/2025 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 44. Accertamento sulle iscrizioni.particella 1818), 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.



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

165



Elenco immobili	
Comune di GRAVINA DI CATANIA (CT) Catasto Terreni	
1. Sezione urbana -	Foglio 0001 Particella 01818 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 04/06/2010 - Registro Particolare 19813 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 3. TRASCRIZIONE del 14/01/2011 - Registro Particolare 1174 Registro Generale 1666 Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 48913/13922 del 21/12/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2099 del 06/05/2025 (INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA CURATELA DEL FALLIMENTO COGEP S.R.L.) 4. TRASCRIZIONE del 25/07/2012 - Registro Particolare 30653 Registro Generale 37710 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5376 del 16/07/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOKA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE	
Agenzia Entrate Direzione Provinciale di CATANIA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Ispezione Ipotecaria Data 18/09/2025 Ora 17:27:28 Pag. 2 - Fine	
Ispezione telematica per immobile Richiedente RCTGPP	
Ispezione n. T141129 del 18/09/2025	
Nota disponibile in formato elettronico	
5. 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 164- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania -individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Lotto di terreno riportato al NCEU foglio 1 particella 1818

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

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 [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 165- 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. 35 e 71) con le unità sub. 36 e 72 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 45- Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Individuazione della superficie coperta assentita urbanisticamente- ELABORATO 1/D BIS)

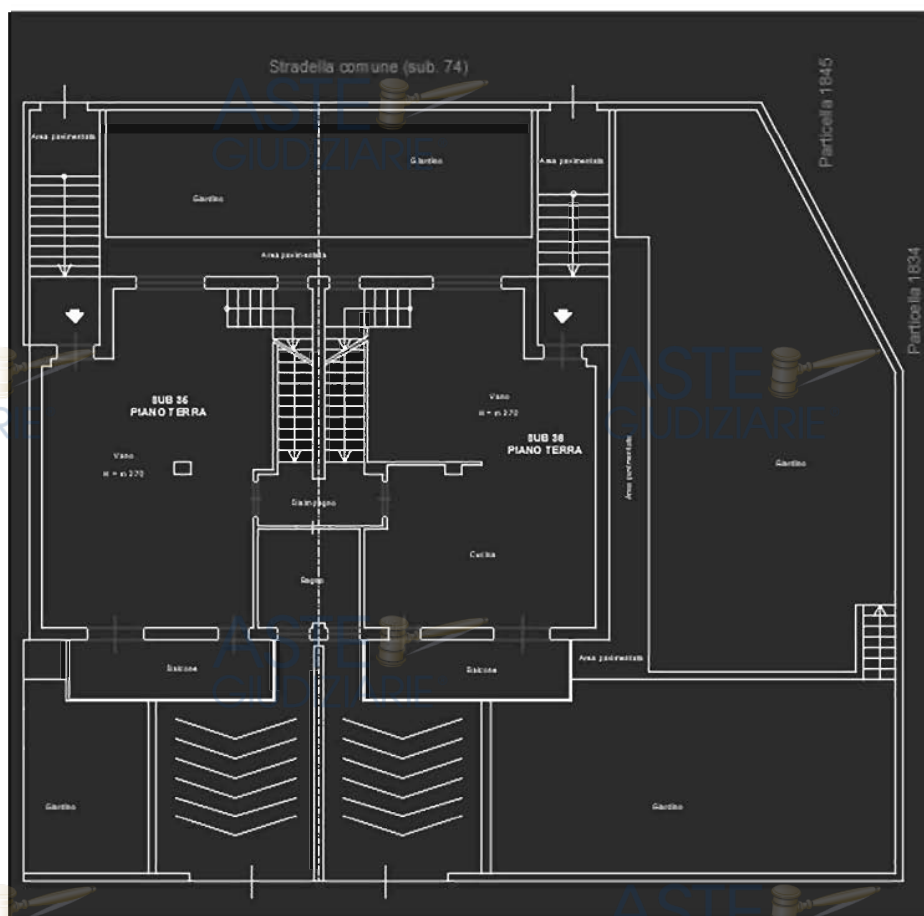


Figura 166- Visualizzazione della superficie coperta del piano terra assentita urbanisticamente dell'immobile contraddistinto con il sub. 35. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 36 costituendo di fatto un unico immobile con il sub. 35

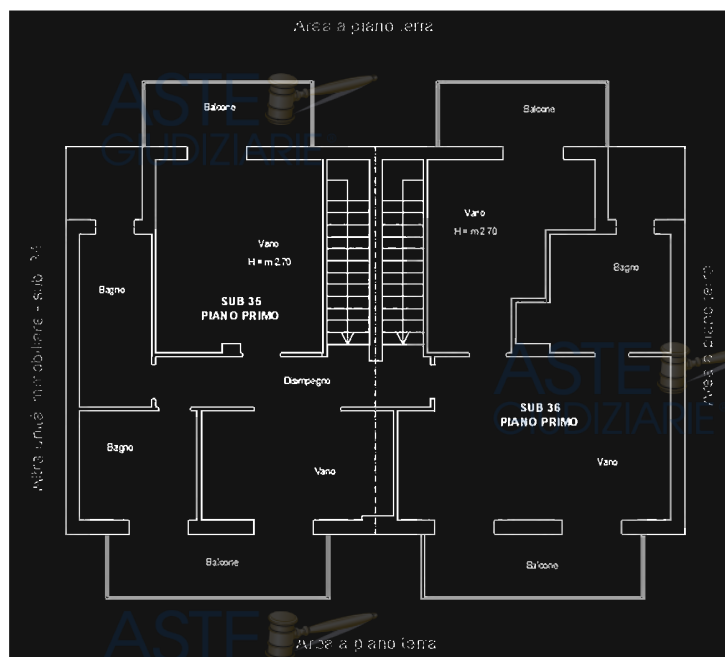


Figura 167- Visualizzazione della superficie coperta del piano primo assentita urbanisticamente dell'immobile contraddistinto con il sub. 35. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 36 costituendo di fatto un unico immobile con il sub 36

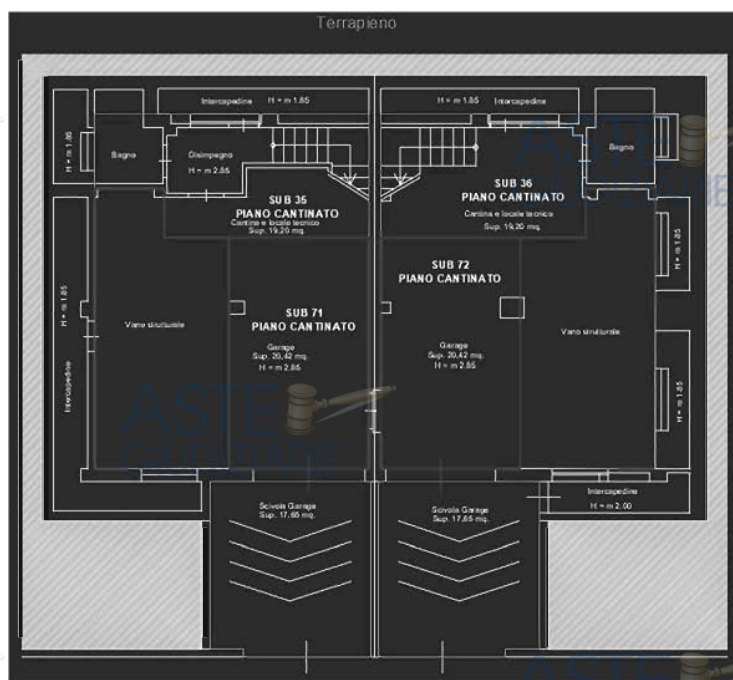


Figura 168- Visualizzazione della superficie coperta del piano primo sottostrada assentita urbanisticamente dell'immobile contraddistinto con il sub. 35 e 71. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 36 e 72 costituendo di fatto un unico immobile con il sub 35 e 71

5. ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO DI TERRENO CONTRADDISTINTO CON LA PARTICELLA 1818

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 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. 35. 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 46- Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Individuazione delle superfici utili- ELABORATO 1/D TRIS) (vedere allegato 47- Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Individuazione delle superfici coperte e SEL- ELABORATO 1/D QUATER)

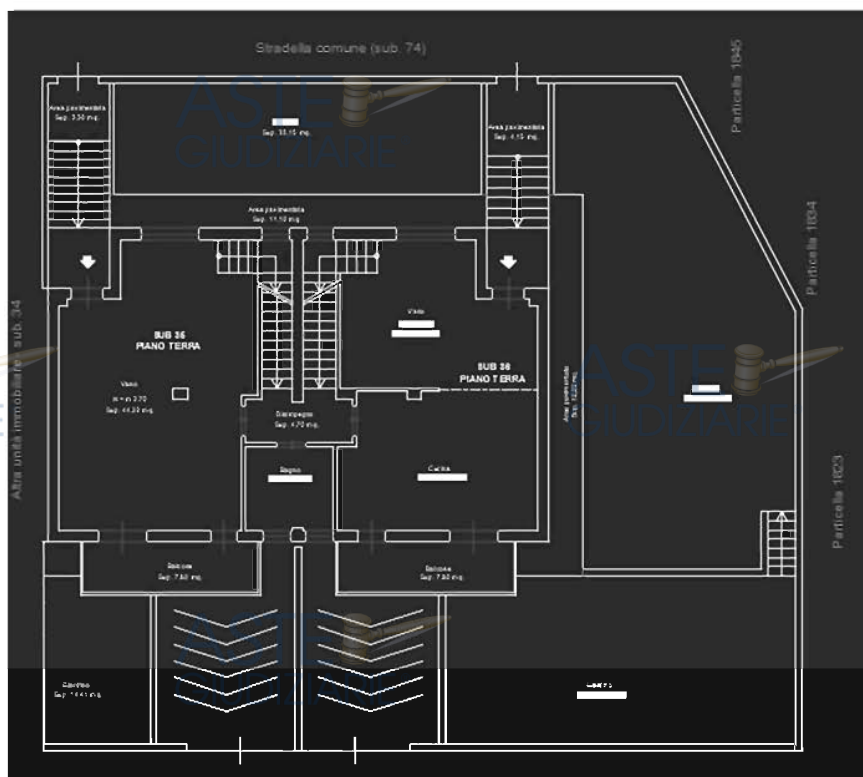


Figura 169- Visualizzazione delle superfici utili del piano terra dell'immobile contraddistinto con il sub. 35. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 36 costituendo di fatto un unico immobile con il sub 35

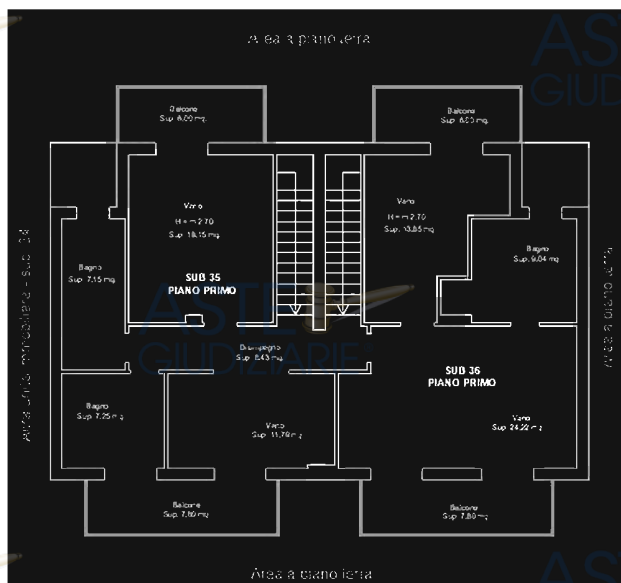


Figura 170- Visualizzazione delle superfici utili del piano primo dell'immobile contraddistinto con il sub. 35. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 36 costituendo di fatto un unico immobile con il sub 35

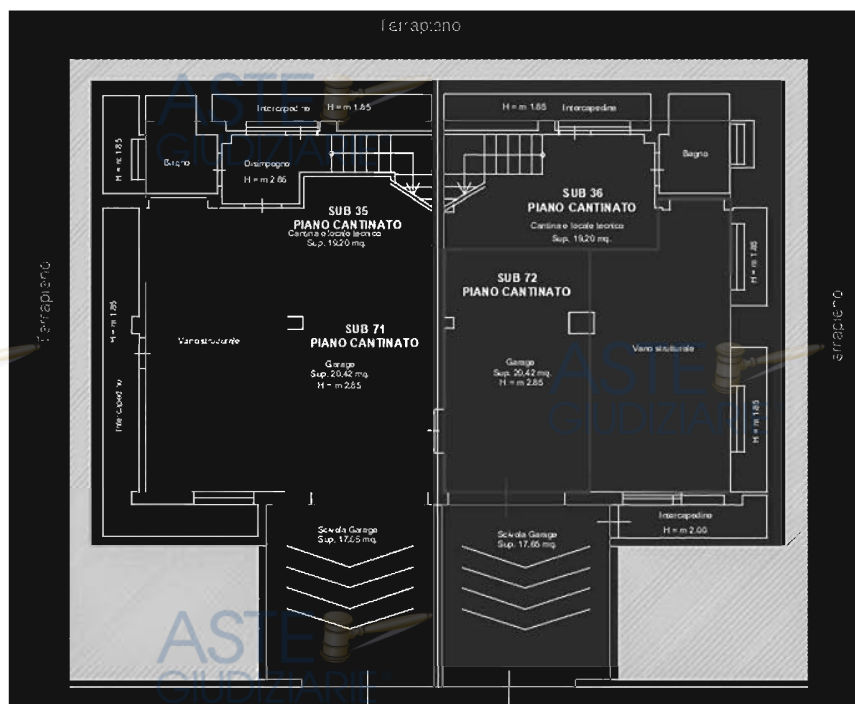


Figura 171- Visualizzazione delle superfici utili del piano primo sottostrada dell'immobile contraddistinto con il sub. 35 e 71. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 36 e sub. 72 costituendo di fatto un unico immobile con il sub 35 e 71

SEZIONE 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:

- Villetta accorpata in villa bifamiliare 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,
- 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
- Terreno di pertinenza iscritto al NCT 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

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

-
- o 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
-

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. 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 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.

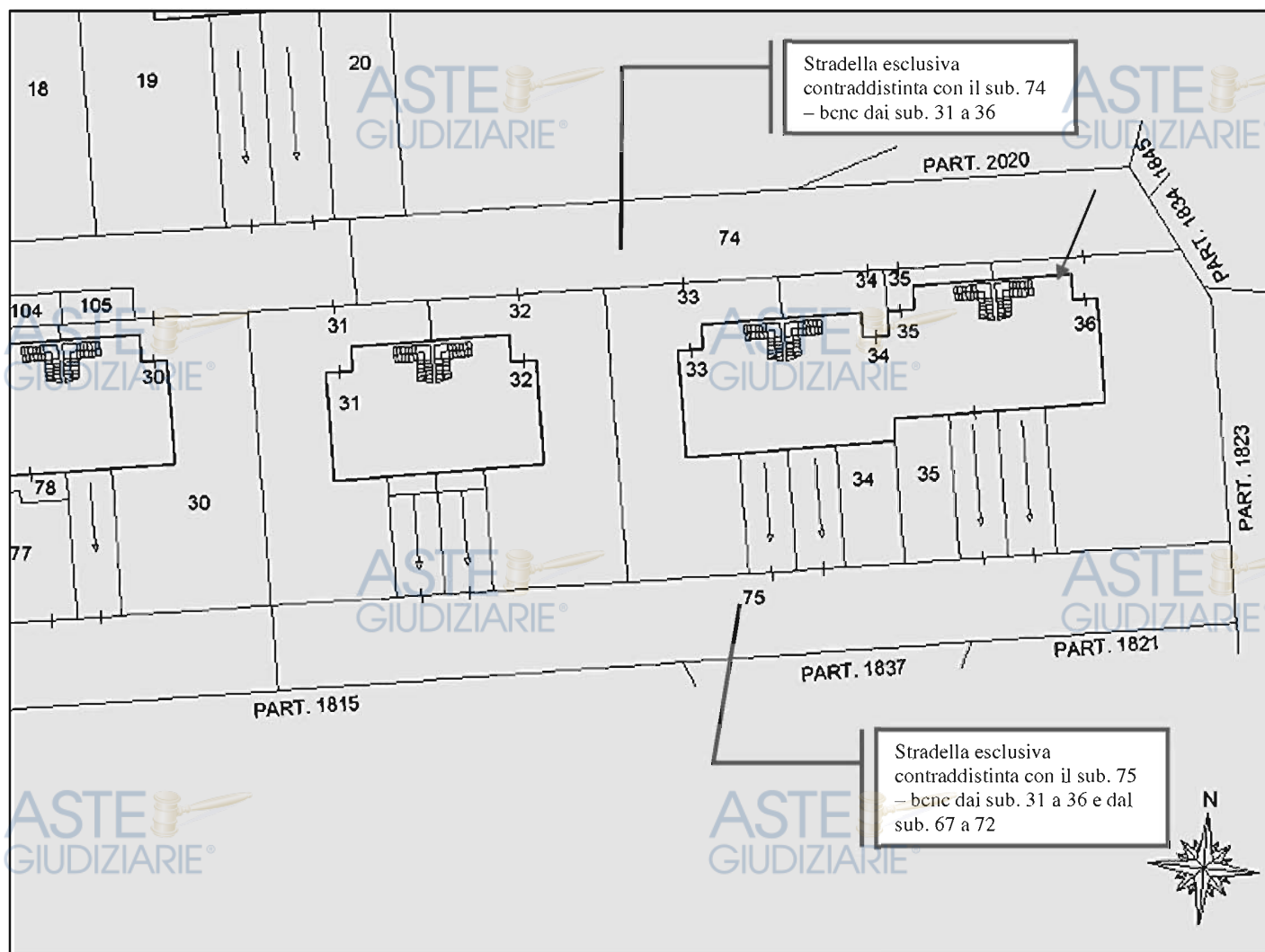


Figura 172- Visualizzazione dei beni oggetto della presente sezione- piano terra

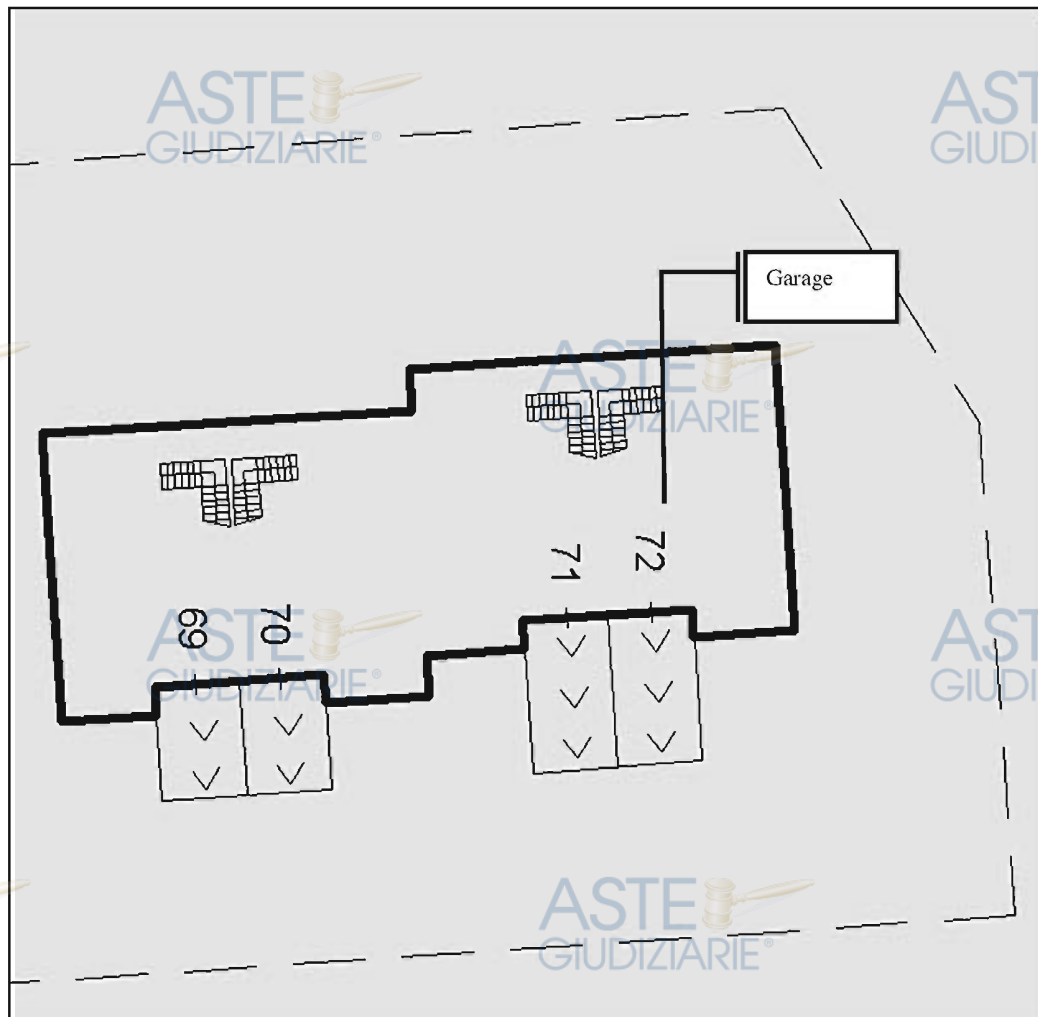


Figura 173- Visualizzazione dell'elaborato planimetrico del piano primo sottostrada- individuazione del sub. 72

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 oltre che di 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. 35 e tale da costituire di fatto una unica villa bifamiliare. Allo stato quindi il sub. 36 ed il sub 35 (immobile adiacente oggetto della sezione n. 5 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 174- Visualizzazione del complesso immobiliare e delle strutture abitative oggetto della presente perizia



Figura 175- Visualizzazione dell'immobile contraddistinto con il sub. 36 e 72

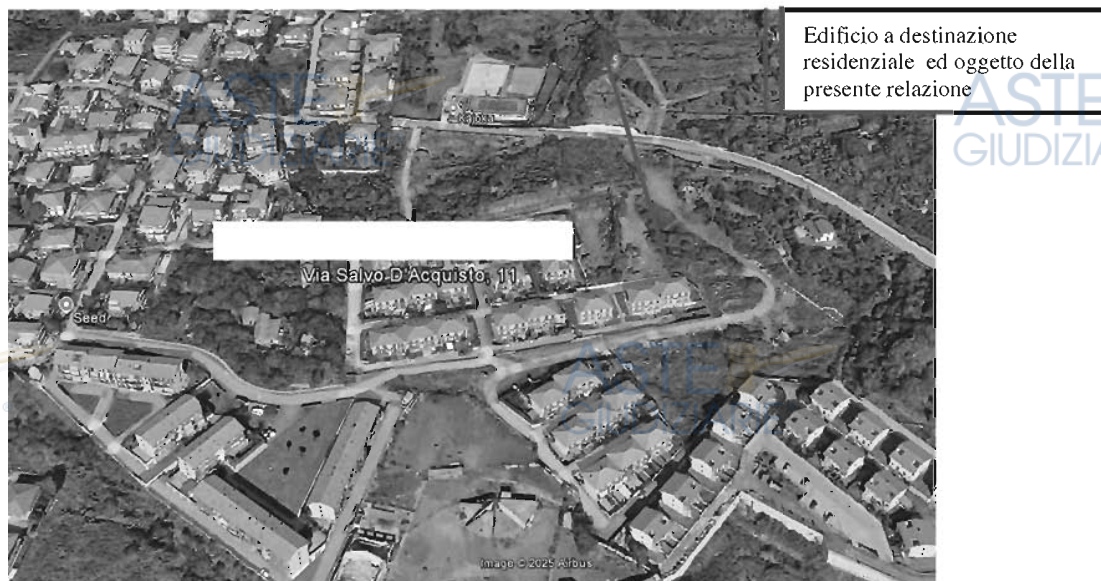


Figura 176- Visualizzazione satellitare del sito e dell'immobile oggetto della presente relazione



Figura 177- Visualizzazione satellitare ingrandita dei luoghi



Figura 178- Visualizzazione del fabbricato lungo il prospetto sud



Figura 179- Visualizzazione dei luoghi lungo il prospetto nord



Figura 182- 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 edificio 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 dotato di un bagno in parte posto su detto subalterno ed in parte nel sub. 35 e disimpegno dal quale si accede alla scala che consente di raggiungere il piano sottostrada destinato a cantina e garage. Su tale livello di piano insiste anche il vano cucina. Si fa notare come tale immobile risulta essere di fatto collegato all'immobile contraddistinto con il sub. 35 e tale collegamento risulta sia fisicamente che come impiantistica. Seppur verranno trattati in due sezioni separate nella presente relazione, di fatto costituiscono un unico immobile per cui della loro fusione se ne terrà conto nella valutazione, la quale accorperà il complesso delle due ville accorpate e precisamente sub. 35 e 36 oltre ai rispettivi garages e corti pertinenziali comunicanti e non comunicanti.

Quindi dal disimpegno a piano terra si accede anche al sub. 35 posto allo stesso livello di piano.

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

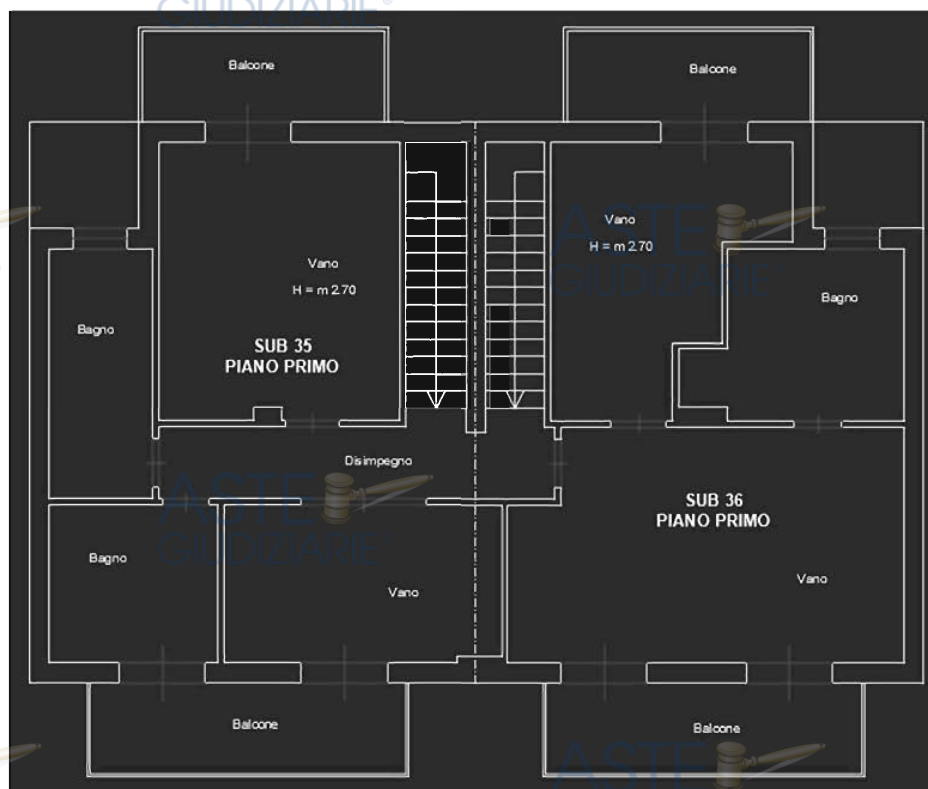
**Figura 184- Visualizzazione dei luoghi**

Figura 185- Visualizzazione della planimetria attuale del piano primo dell'immobile contraddistinto con il sub. 36. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 35 costituendo di fatto un unico immobile con il sub. 36

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

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 ad intonaco 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, est e sud. Tale area che doveva essere nettamente separata dal contesto del piano risulta di fatto costituire un unico e continuo ambiente con quello vicino ed 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. Su tale livello di piano insiste astrattamente essendo non delimitato il garage di pertinenza dell'immobile contraddistinto catastalmente con il sub. 72. 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. 71 e tale da costituire un unico immobile alla stessa stregua dei piani soprastanti. In tale livello di piano insiste un locale tecnico con accesso dall'esterno adiacente alla saracinesca di ingresso al garage. Quest'ultimo risultava al rustico e senza alcuna chiusura.

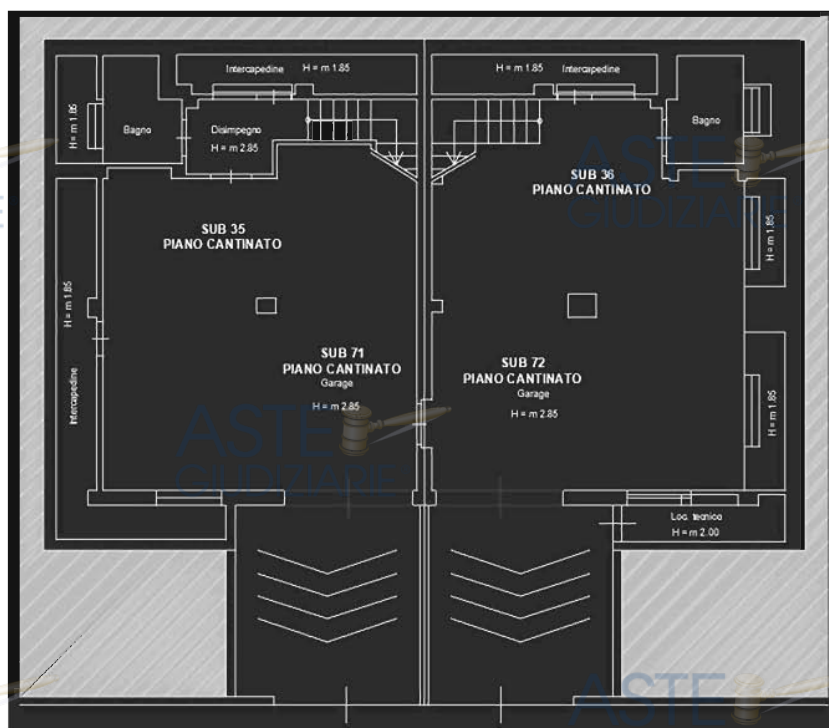


Figura 186- Visualizzazione della planimetria attuale del piano primo sottostrada dell'immobile contraddistinto con il sub. 36 e sub. 72. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 35 e sub. 71 costituendo di fatto un unico immobile con il sub. 36 e 72

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

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 la macchine interne ed esterne. Si sottolinea che l'impianto è unico con l'immobile adiacente contraddistinto con il sub. 35. Il piano cantinato risulta essere ad intonaco 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. 72 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 187- Visualizzazione dei luoghi**



Figura 188- Visualizzazione dell'ampio vano posto a piano terra dell'immobile contraddistinto con il sub. 36



Figura 189- Visualizzazione del piano cantinato (sub. 36 e 72)

TERRENO DI PERTINENZA (PARTICELLE 2269 e 2270 DEL FOGLIO 1)

Pertinenza dell'immobile e cioè del sub. 36 e 72 è un terreno costituito da n. 2 lotti di terreno generati dall'originaria particella 1831, non comunicanti e non in continuità alla corte dello stesso fabbricato, ma posti ad est nelle immediate vicinanze.

Si accede ad essi 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 le **particelle 2269 e 2270 oggetto della presente sezione**. Tali particelle risultano essere non coltivate e non delimitate lungo i quattro confini, addirittura in totale stato di abbandono. L'accesso ad essi avviene da altre particelle tra cui la particella 1818. Tale situazione comunque influenzerà la suddivisione in lotti di vendita. La loro superficie catastale risulta pari complessivamente a mq. 463,00.

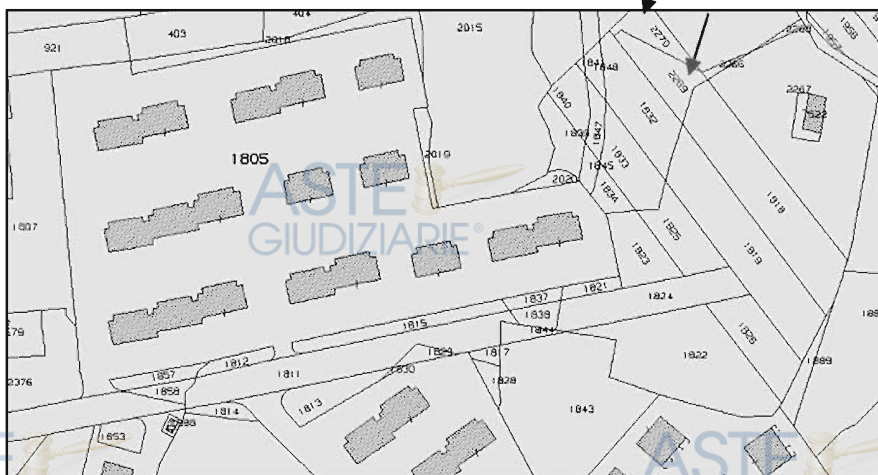


Figura 190- Visualizzazione delle particelle nell'estratto di mappa catastale



Figura 191- Visualizzazione della localizzazione delle particelle 2269 e 2270

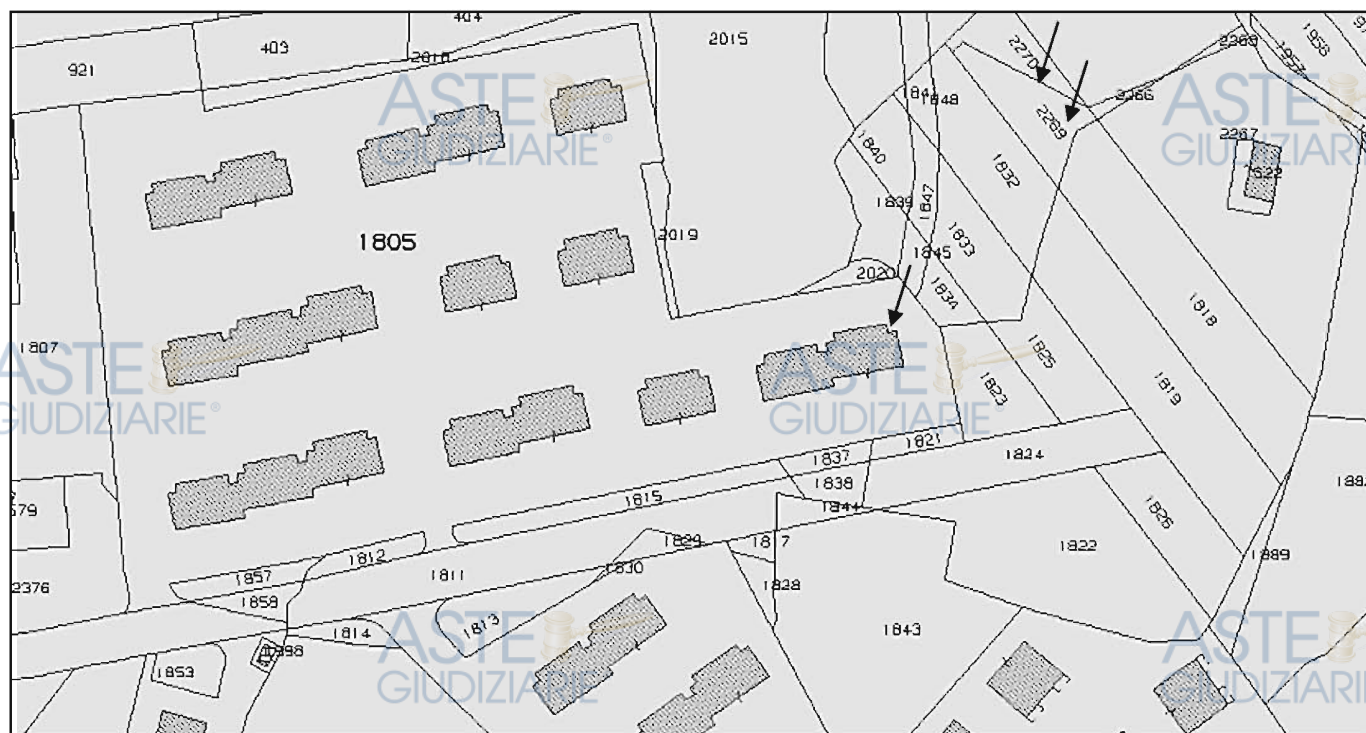


Figura 192- Visualizzazione dell'immobile e lotto di terreno

Essi confinano:

a nord con la particella 2478 a sud con la particella 1818, ad est con le particelle 2266 e 2478 ed ad ovest con la particella 1832.

(vedere allegato 40. Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Elaborato grafico 1D)

1. 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. 36 che quello censito al sub. 72 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. 36)**

- 75;
- 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 altre particelle catastali di proprietà altra ditta;
 - ad Ovest con altra villetta accorpata su villa bifamiliare contraddistinta con il sub. 35.

• **Garage in villa bifamiliare (sub. 72)**

- 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 altro garage di pertinenza della villetta accorpata su villa bifamiliare contraddistinto con il sub. 71

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. 36 e 72) 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. 36)

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

2. Garage in villa bifamiliare (sub. 72)

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 - 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 48. Visura

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

storica e planimetria catastale dell'immobile contraddistinto con il Sub. 36 e 72)- (vedere allegato 5. Copia dell'elaborato planimetrico dei luoghi). (vedere allegato 49. Copia visura catastale dei lotti di terreno contraddistinti con le particelle 2269 e 2270)

1.6. 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. 36 e 72 ed i lotti di terreno pertinenziale contraddistinti con le particelle 2269 e 2270 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)

2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

2.1. Accertamento delle formalità pregiudizievoli (immobile sub. 36 e 72)

Da ispezione del 13/10/2025 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 50. Accertamento sulle iscrizioni.....particella 1805 sub. 36 e sub. 72), 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 0036
Elenco sintetico delle formalità			
1. TRASCRIZIONE del 14/01/2011 - Registro Particolare 1175 Registro Generale 1667 Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 48914/13923 del 21/12/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2100 del 06/05/2025 (INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA CURATELA DEL FALLIMENTO COGEP S.R.L.)			
2. TRASCRIZIONE del 25/07/2012 - Registro Particolare 30653 Registro Generale 37710 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5376 del 16/07/2012 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 193- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- immobile riportato al NCEU foglio 1 particella 1805 sub. 36-

Elenco immobili			
Comune di GRAVINA DI CATANIA (CT) Catasto Fabbricati			
1.	Sezione urbana -	Foglio 0001	Particella 01805 Subalterno 0072
Elenco sintetico delle formalità			
1. TRASCRIZIONE del 14/01/2011 - Registro Particolare 1175 Registro Generale 1667 Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 48914/13923 del 21/12/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2100 del 06/05/2025 (INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA CURATELA DEL FALLIMENTO COGEP S.R.L.)			
2. TRASCRIZIONE del 25/07/2012 - Registro Particolare 30653 Registro Generale 37710 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5376 del 16/07/2012 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 194- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- immobile riportato al NCEU foglio 1 particella 1805 sub. 72-

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)

2.2. *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)

2.3. *Accertamento delle formalità pregiudizievoli lotti di terreno al NCT foglio 1 particelle 2269 e 2270*

Da ispezione del 13/10/2025 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 51. Accertamento sulle iscrizioni.....particelle 2269 e 2270), 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 02269	Subalterno -
Elenco sintetico delle formalità				
1.	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 195- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Lotto di terreno riportato al NCEU foglio 1 particella 2269



Elenco immobili			
Comune di GRAVINA DI CATANIA (CT) Catasto Terreni			
1.	Sezione urbana -	Foglio 0001 Particella 02270	Subalterno -
Elenco sintetico delle formalità			
1. 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 196- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Lotto di terreno riportato al NCEU foglio 1 particella 2270

2.4. 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)

3. 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

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

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 117- 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:

1. la fusione tra le unità immobiliari oggetto della presente sezione (sub. 36 e 72) con le unità sub. 35 e 71 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 riferita alle unità immobiliari oggetto della presente sezione, può attestarsi a circa in **€ 30.000,00**

(vedere allegato 13. Copia della documentazione urbanistica).

(vedere allegato 45- Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Individuazione della superficie coperta assentita urbanisticamente- ELABORATO 1/D BIS)

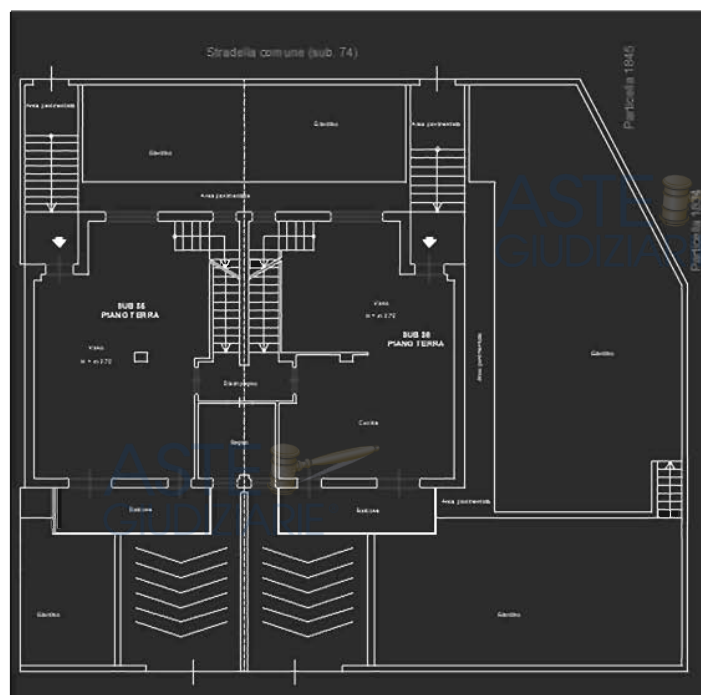


Figura 198- Visualizzazione della superficie coperta del piano terra assentita urbanisticamente dell'immobile contraddistinto con il sub. 36. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 35 costituendo di fatto un unico immobile con il sub. 36

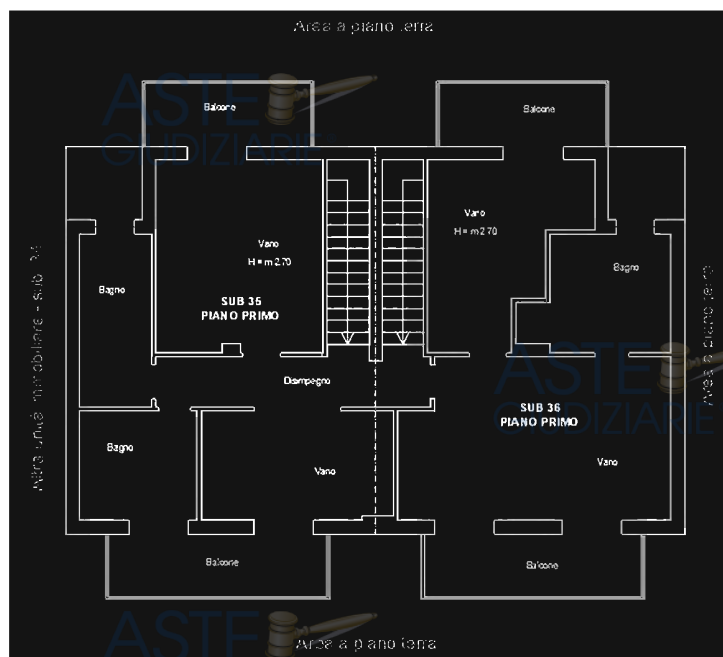


Figura 199- Visualizzazione della superficie coperta del piano primo assentita urbanisticamente dell'immobile contraddistinto con il sub. 36. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 35 costituendo di fatto un unico immobile con il sub 36

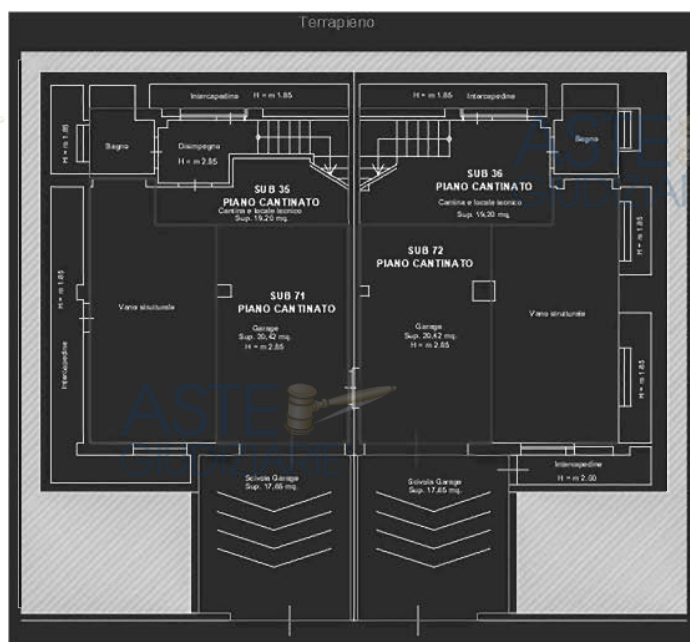


Figura 200- Visualizzazione della superficie coperta del piano primo sottostrada assentita urbanisticamente dell'immobile contraddistinto con il sub. 36 e 72. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 35 e 71 costituendo di fatto un unico immobile con il sub 36 e 72

4. ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI LOTTI DI TERRENO CONTRADDISTINTI CON LE PARTICELLE 2269 E 2270

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:

3. 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;
4. 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. 36. Tale lotto in totale abbandono risulta essere non delimitato.

5. 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.

6. ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA**6.1. 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.

6.2. Superfici

La superficie dell'unità immobiliare nella sua interezza nello stato di fatto è la seguente: (vedere allegato 46- Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Individuazione delle superfici utili- ELABORATO 1/D TRIS) (vedere allegato 47- Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Individuazione delle superfici coperte e SEL- ELABORATO 1/D QUATER)

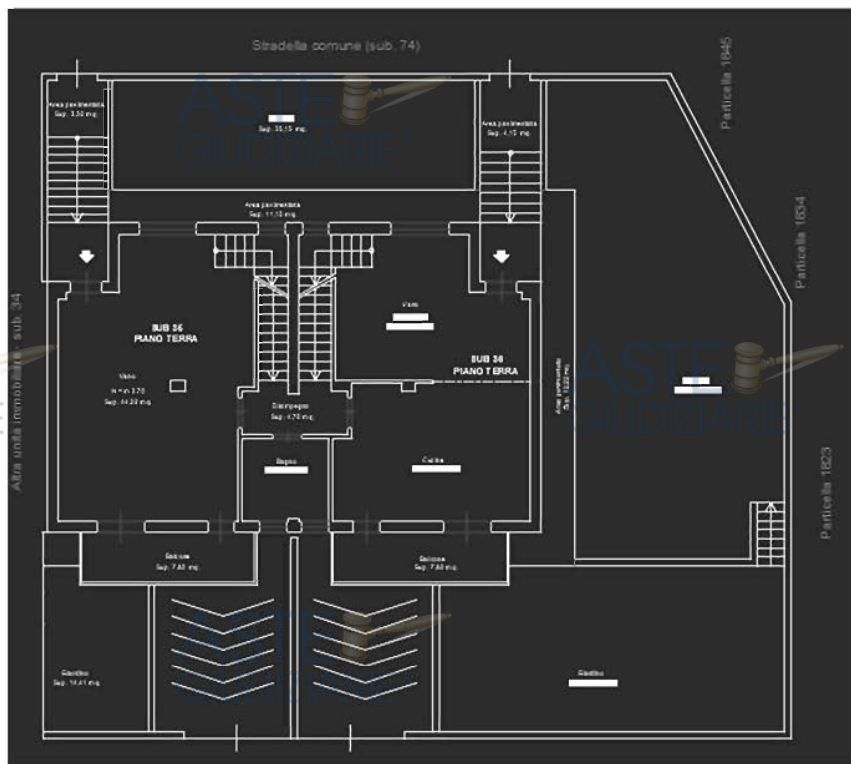


Figura 201- Visualizzazione delle superfici utili del piano terra dell'immobile contraddistinto con il sub. 36. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 35 costituendo di fatto un unico immobile con il sub 36

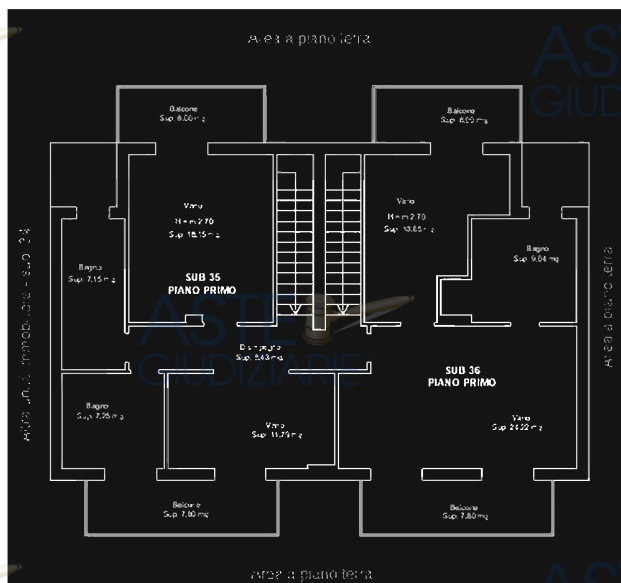


Figura 202- Visualizzazione delle superfici utili del piano primo dell'immobile contraddistinto con il sub. 36. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 35 costituendo di fatto un unico immobile con il sub 36

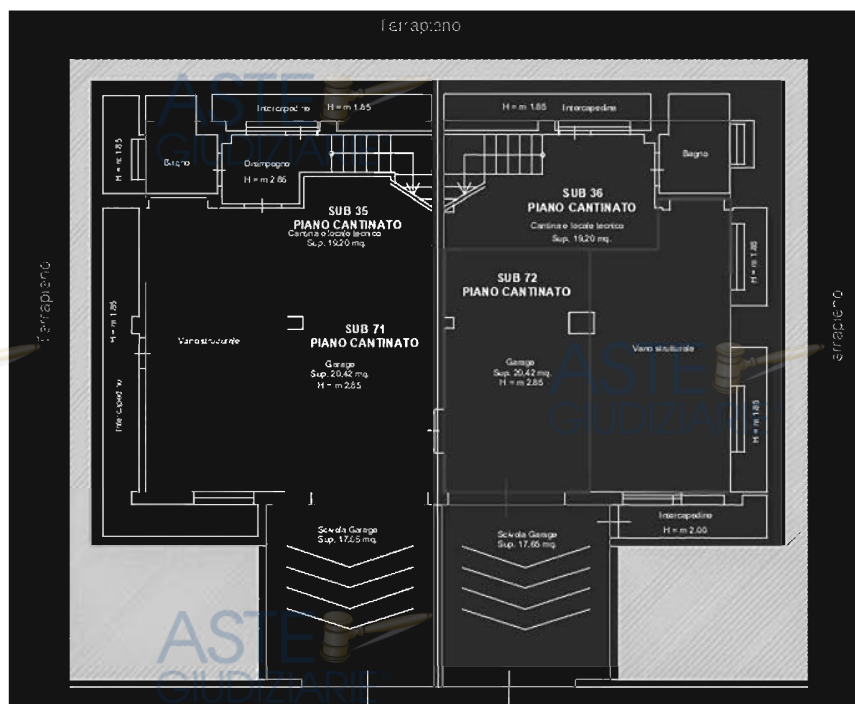


Figura 203- Visualizzazione delle superfici utili del piano primo sottostrada dell'immobile contraddistinto con il sub. 36 e 72. Per migliore esposizione si è riportata anche la planimetria del sub. 35 e sub. 71 costituendo di fatto un unico immobile con il sub 36 e 72

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI CONTRADDISTINTI CON I SUB. 35-36-71-72 E DEI TERRENI DI PERTINENZA CONTRADDISTINTI CON LE PARTICELLE 2269, 2270 E 1818

In relazione a quanto sopra descritto ed in particolare che trattasi di due immobili residenziali in villa bifamiliare di fatto costituenti un unico immobile sia fisicamente che da un punto di vista impiantistico, 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 130,15**
- la superficie della corte esterna a piano terra misura circa **mq 209,18**;
- la superficie destinata complessivamente a ballatoi a piano terra misura circa **mq 15,60**;

Piano primo

- la superficie esterna lorda dell'immobile a piano primo nella sua interezza misura circa **mq 130,15**
- la superficie dei ballatoi a piano primo complessivamente misura circa **mq 27,60**.

Piano primo sottostrada

- la superficie netta dell'immobile a piano primo sottostrada destinato a cantina misura complessivamente circa **mq 38,40**
- la superficie a piano primo sottostrada destinata a garage complessivamente misura circa **mq 40,84**
- la superficie a piano primo sottostrada destinata a corsia di accesso al garage complessivamente misura circa **mq 35,30**

Tali superfici sono state totalmente assentite urbanisticamente.



Figura 204- Visualizzazione delle superfici coperte degli immobili a piano terra e delle parti esterne fondamentali per la determinazione delle superfici commerciali- Piano terra



Figura 205- Visualizzazione delle superfici coperte degli immobili a piano primo e delle parti esterne fondamentali per la determinazione delle superfici commerciali-



Figura 206- Visualizzazione delle superfici coperte degli immobili a piano cantinato e delle parti esterne fondamentali per la determinazione delle superfici commerciali

1.2. 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)

8. STIMA ECONOMICA DELL'IMMOBILE**1.13. 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 villa 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.

1.14. 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.

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



1.15. 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

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

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:

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

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

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

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:

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

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.

1.4. 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	130,15			130,15
superficie esterna lorda dell'immobile a piano primo	130,15			130,15
Superfici coperte dell'immobile (100%)		Superficie totale		260,30
		Superficie commerciale		260,30

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
ballatoi a piano terra	15,60			15,60
Ballatoi a piano primo	27,60			27,60
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (35%)		Superficie totale		43,20
		Superficie commerciale		15,12

Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
corte al piano terra	360,00			360,00
Superficie destinata a corsia e scivola carrabile	35,30			35,30
Superfici scoperte - Giardini di ville / villini (5%)		Superficie totale		395,30
		Superficie commerciale		19,76

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
locali al piano primo sottostrada	38,40			38,40
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)		Superficie totale		38,40
		Superficie commerciale		19,20

Box auto collegati ai vani principali	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
garage	40,84			40,84
Box auto collegati ai vani principali (60%)		Superficie totale		40,84
		Superficie commerciale		24,50

Lotti di terreno non comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
----------------------------------	----------	-----------	-----------	-------------------

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

lotto particella 1818	1 140,00	1 140,00
Lotto particella 2269	278,00	278,00
Lotto particella 2270	185,00	185,00
Lotti di terreno non comunicanti (1%)		1 603,00
	Superficie totale	8,02
	Superficie commerciale	346,90

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Villa Bifamiliare in Gravina di Catania Via Milanese di nuova costruzione 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	Villa Bifamiliare in Gravina di Catania Via Simeto di nuova costruzione avente 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	346,90
8	Differenziale	181,90	136,90	
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	273.952,31 €	206.179,61 €	
Livello di piano				

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



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 €	
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	629.952,31 €	615.179,61 €	
39	Prezzo corretto medio	622.565,96 €	622.565,96 €	
40	Scarto %	1,19%	-1,19%	
41	Scarto assoluto	7.386,35 €	-7.386,35 €	

Divergenza:

2,40%

Valore stimato (Media prezzi corretti):

622.565,96 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro):

622.566,00 €

Tenendo conto che l'immobile rappresenta un fabbricato 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 € 30.000,00 a villetta bifamiliare e quindi nello specifico € 60.000,00;
- 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 considerando i due immobili l'incidenza è di € 33.334,00

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 due immobili in villa bifamiliare, locali box di pertinenza e tratti 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**
- 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;**



- e. **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
- f. **Terreno di pertinenza iscritto al 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
- g. **Terreno di pertinenza iscritto al 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

È complessivamente pari ad € 264.008,70 che si arrotonda ad € 265.000,00

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

1.3. Valutazione della quota di pertinenza della debitrice

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

1.4. Documentazione fotografica

Durante il sopralluogo è stata acquisita una dettagliata documentazione fotografica esterna ed interna delle due villette accorpate in edificio a villa bifamiliare che si riporta in allegato (vedere allegato 23. Documentazione fotografica).

9. 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.

MODALITÀ DI VENDITA

Tenendo conto della tipologia, della consistenza delle unità immobiliari oggetto della procedura fallimentare, nonché della loro ubicazione e relazione funzionale, tenendo conto che:

- trattasi di corpi edilizi non ultimati;
- Che occorrono eseguire le stradelle comuni alle sole unità oggetto della presente relazione, stradelle individuate catastalmente con il sub. 74 e 75;
- Che i terreni posti ad est e non comunicanti direttamente con le unità immobiliari risultano non delimitati e nella quasi totalità dei casi il loro raggiungimento dipende dai lotti di terreno oggetto della presente relazione

Per cui si ritiene necessario vendere in **UNICO LOTTO**.

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

(vedere allegato 52. Planimetrie lotto unico)

LOTTO UNICO**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-primi 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*

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-primi 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*

VALORE COMPLESSIVO DI SEZIONE 1 E 2 = € 260.000,00

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

210

SEZIONE 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:

- *Villetta accorpata in villa bifamiliare 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*
- *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*
- *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*

VALORE SEZIONE 3 = € 164.000,00

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*

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



• **VALORE SEZIONE 4 = € 177.000,00**

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*

SEZIONE 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:

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

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

superficie di mq. 185,00 con Reddito dominicale di € 7,02 e Reddito Agrario di € 2,10

VALORE COMPLESSIVO DI SEZIONE 5 E 6 = € 265.000,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO € 866.000,00

*** ** ***** ** **

Certo di aver espletato al meglio il mandato conferitogli e rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente perizia tecnica, cogliendo l'occasione per ringraziarLa della fiducia accordatagli e porgendoLe cordiali saluti.

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N. 1. CONFERIMENTO INCARICO

ALLEGATO N. 2. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- ELABORATO GRAFICO 1A

ALLEGATO N. 3. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

ALLEGATO N. 4. VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CONTRADDISTINTO CON IL SUB. 31 E 67

ALLEGATO N. 5. COPIA DELL'ELABORATO PLANIMETRICO DEI LUOGHI

ALLEGATO N. 6 COPIA VISURA CATASTALE DEL LOTTO DI TERRENO CONTRADDISTINTO CON LA PARTICELLA 1826

ALLEGATO N. 7- COPIA DELLA TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DATATO 14/01/2011

ALLEGATO N. 8. ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI.....PARTICELLA 1805 SUB. 31 E SUB. 67

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

ALLEGATO N. 9. COPIA DELLA TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA E DELLA SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

ALLEGATO N. 10. ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI.....PARTICELLA 1826

ALLEGATO N. 11. COPIA DELLA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI INOLTRATA PRESSO L'UFFICIO URBANISTICA DEL COMUNE DI GRAVINA DI CATANIA

ALLEGATO N. 12. COPIA DELLA PERIZIA DEL VERIFICATORE ING. NATALE BORGIONE

ALLEGATO N. 13. COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO N. 14. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- INDIVIDUAZIONE DELLA SUPERFICIE COPERTA ASSENTITA URBANISTICAMENTE- ELABORATO 1/A BIS

ALLEGATO N. 15. COPIA RICHIESTA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AL COMUNE DI GRAVINA DI CATANIA

ALLEGATO N. 16. COPIA DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO N. 17. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI UTILI- ELABORATO 1/A TRIS

ALLEGATO N. 18. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI COPERTE E SEL- ELABORATO 1/A QUATER

ALLEGATO N. 19. VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CONTRADDISTINTO CON IL SUB. 32 E 68

ALLEGATO N. 20. COPIA VISURA CATASTALE DEL LOTTO DI TERRENO CONTRADDISTINTO CON LA PARTICELLA 1825

ALLEGATO N. 21. ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI.....PARTICELLA 1805 SUB. 32 E SUB. 68

ALLEGATO N. 22. ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI.....PARTICELLA 1825

ALLEGATO N. 23 ELABORATO FOTOGRAFICO

ALLEGATO N. 24- PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- ELABORATO GRAFICO 1B

ALLEGATO N. 25. VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CONTRADDISTINTO CON IL SUB. 33 E 69

ALLEGATO N. 26. COPIA VISURA CATASTALE DEL LOTTO DI TERRENO CONTRADDISTINTO CON LA PARTICELLA 1833

ALLEGATO N. 27. ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI.....PARTICELLA 1805 SUB. 33 E SUB. 69

ALLEGATO N. 28. ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI.....PARTICELLA 1833

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

214



ALLEGATO N. 29. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- INDIVIDUAZIONE DELLA SUPERFICIE COPERTA ASSENTITA URBANISTICAMENTE- ELABORATO 1/B BIS

ALLEGATO N. 30. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI UTILI- ELABORATO 1/B TRIS

ALLEGATO N. 31. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI COPEE E SEL- ELABORATO 1/B QUATER

ALLEGATO N. 32. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- ELABORATO GRAFICO 1C

ALLEGATO N. 33. VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CONTRADDISTINTO CON IL SUB. 34 E 70

ALLEGATO N. 34. COPIA VISURA CATASTALE DEL LOTTO DI TERRENO CONTRADDISTINTO CON LA PARTICELLA 1840 E 1847

ALLEGATO N. 35. ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI.....PARTICELLA 1805 SUB. 34 E SUB. 70

ALLEGATO N. 36. ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI.....PARTICELLA 1840 E 1847

ALLEGATO N. 37. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- INDIVIDUAZIONE DELLA SUPERFICIE COPERTA ASSENTITA URBANISTICAMENTE- ELABORATO 1/C BIS

ALLEGATO N. 38. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI UTILI- ELABORATO 1/C TRIS

ALLEGATO N. 39. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI COPEE E SEL- ELABORATO 1/C QUATER

ALLEGATO N. 40. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- ELABORATO GRAFICO 1D

ALLEGATO N. 41- VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CONTRADDISTINTO CON IL SUB. 35 E 71

ALLEGATO N. 42. COPIA VISURA CATASTALE DEL LOTTO DI TERRENO CONTRADDISTINTO CON LA PARTICELLA 1818

ALLEGATO N. 43. ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI.....PARTICELLA 1805 SUB. 35 E SUB. 71

ALLEGATO N. 44. ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI.....PARTICELLA 1818

ALLEGATO N. 45. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- INDIVIDUAZIONE DELLA SUPERFICIE COPERTA ASSENTITA URBANISTICAMENTE- ELABORATO 1/D BIS

ALLEGATO N. 46. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI UTILI- ELABORATO 1/D TRIS

ALLEGATO N. 47. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI COPEE E SEL- ELABORATO 1/D QUATER

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

215





STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

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

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

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

ALLEGATO N. 48. VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CONTRADDISTINTO
CON IL SUB. 36 E 72

ALLEGATO N. 49. COPIA VISURA CATASTALE DEI LOTTI DI TERRENO CONTRADDISTINTI CON LE
PARTICELLE 2269 E 2270

ALLEGATO N. 50. ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI.....PARTICELLA 1805 SUB. 36 E SUB. 72

ALLEGATO N. 51. ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI.....PARTICELLE 2269 E 2270

ALLEGATO N. 52. PLANIMETRIE LOTTO UNICO

Valverde, li 15/10/2025

In Fede

Firmato Da: GIUSEPPE RACITI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a7728b479eccb54bbc4f