

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT. [REDACTED]

Curatore Dott. Avv. Giorgio Blanco

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

Perizia tecnica estimativa d'ufficio inerente il procedimento fallimentare n. 164/2011 - Immobili a destinazione residenziale siti in Gravina di Catania (CT) Via Salvo D'Acquisto 11 e terreni di pertinenza- Immobili a destinazione residenziale siti in Gravina di Catania (CT) Via Salvo D'Acquisto 11 censiti al NCEU foglio 1 particella 1805 sub. 01 e 37

Valverde, lì 15/10/2025

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

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT.

Curatore Dott. Avv. Giorgio Blanco

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

- a. Immobili a destinazione residenziale siti in Gravina di Catania (CT) Via Salvo D'Acquisto 11 censiti al NCEU foglio 1 particella 1805 sub. 01 e 37

PREMESSA E CRONISTORIA

Con ordinanza ed autorizzazione del Giudice fallimentare Dott. Giorgio Blanco nominava C.T.U. nel procedimento in oggetto, il sottoscritto ing. Giuseppe Raciti, iscritto con n. A3731 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania. (vedere allegato 1. Verbale di conferimento incarico), incarico datato 04/04/2025. Accettato l'incarico, il sottoscritto C.T.U. si prodigava urgentemente a contattare il curatore affinché potesse fissare, concordemente allo stato dei luoghi ed occupanti l'immobile, una data per il sopralluogo. In data 30/06/2025, (vedere allegato 2. Verbale di sopralluogo del 30/06/2025) il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo in presenza del curatore della procedura, assistita dal proprio Avvocato presso gli immobili oggetto della presente procedura.

**Figura 1- Visualizzazione del prospetto nord-ovest dell'immobile oggetto di perizia**

In occasione del sopralluogo il sottoscritto ha eseguito rilievo metrico e fotografico.

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

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA

Gli immobili oggetto della presente perizia sono:

1. Immobile, facente parte del complesso edilizio denominato “Gravina Park 36 Ville”, sito in Gravina di Catania (CT), via Salvo D’Acquisto 11, composto da villetta accorpata in villa bifamiliare, locale box di pertinenza, censiti come di seguito:
 - a. **Villetta accorpata** al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 01 Categoria A/7- Classe 3°- Consistenza 7,5 vani- con superficie catastale totale di mq. 151,0 e superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 144,00- Piano terra-primo e primo sottostrada -Rendita € 832,79;
 - b. **Garage** al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 37 Categoria C/6- Classe 5°- Consistenza 18 mq.- con superficie catastale totale di mq. 23,0 – Piano primo sottostrada-Rendita € 81,81

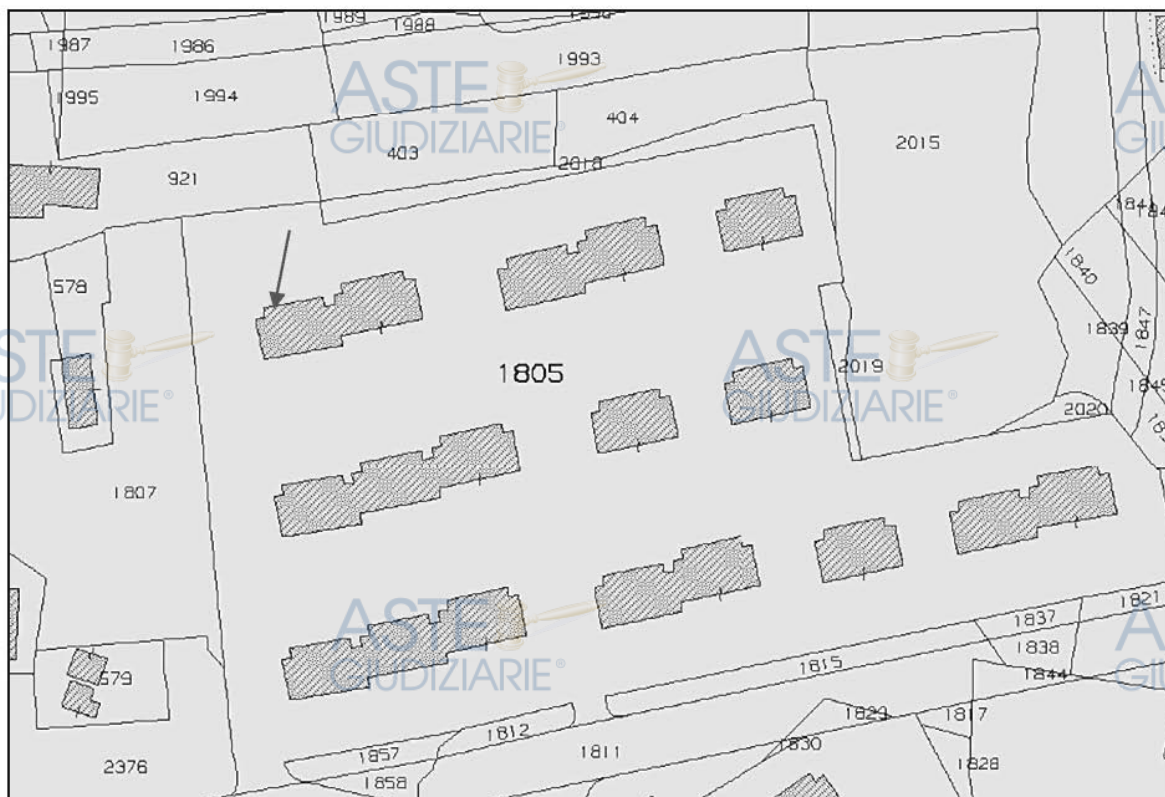


Figura 2- Visualizzazione delle particelle catastali ed immobili oggetto della presente perizia

Mandato

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

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

SEZIONE UNICA:

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, censiti come di seguito:

- *Villetta accorpata al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 01 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. 37 Categoria C/6- Classe 5°- Consistenza 18 mq.- con superficie catastale totale di mq. 23,0 – Piano primo sottostrada-Rendita € 81,81*

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 comune bitumato contraddistinto con il sub. 110 si arriva all'immobile. Esso ha l'ingresso principale pedonale lungo il prospetto nord, mentre quello secondario e carrabile lungo il prospetto sud. Tale immobile risulta essere ultimato e completo esternamente in ogni sua parte. L'immobile è una villetta accorpata a destinazione residenziale costituita da un piano terra ed un piano primo oltre ad una area a cantina al piano primo sottostrada ed un garage a piano primo sottostrada accessibile sia dall'esterno lungo la stradella costituente il sub. 110 o dall'interno mediante scala che consente dal piano terra di scendere al piano primo sottostrada in cantina e da qui al garage il quale ha anche accesso diretto sull'esterno mediante saracinesca. 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.



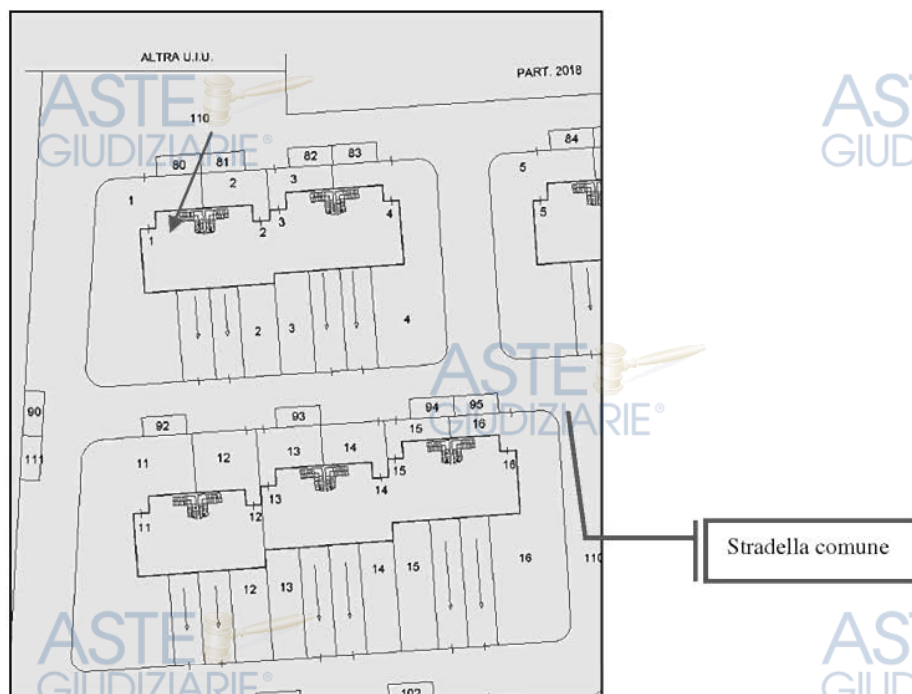


Figura 3- Visualizzazione dei beni oggetto della presente sezione- piano terra

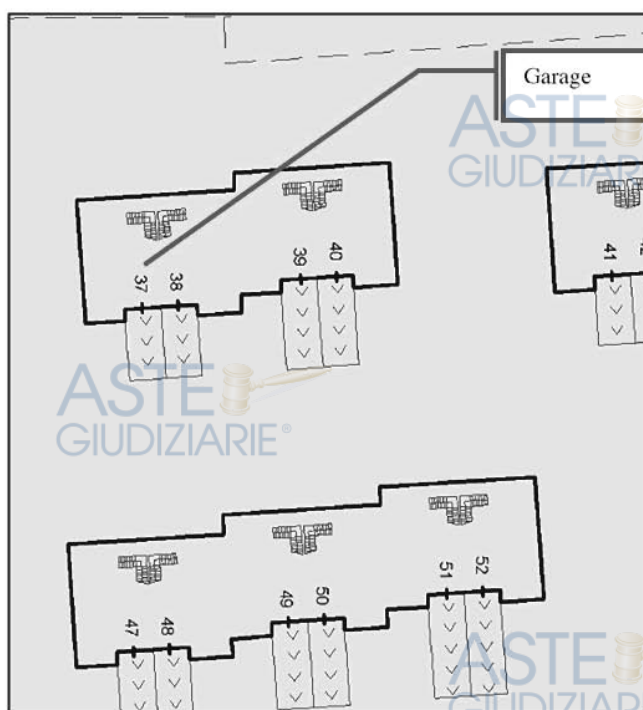


Figura 4- Visualizzazione dell'elaborato planimetrico del piano primo sottostrada- individuazione del sub. 37

L'edificio nella sua interezza risulta essere sopraelevato rispetto alla stradella individuata con il sub. 110. Il garage risulta accessibile mediante scivola che si diparte dalla stradella sub. 110.

L'immobile nella sua interezza risulta essere finito in ogni sua parte ad eccezione del piano interrato che risulta essere non rifinito. L'impianto elettrico risulta ultimato così come l'impianto di riscaldamento/condizionamento.



Figura 5- Visualizzazione del complesso immobiliare e della struttura abitativa oggetto della presente perizia



Figura 6- Visualizzazione dell'immobile contraddistinto con il sub. 01 e 37



Figura 7- Visualizzazione del fabbricato lungo il prospetto nord-ovest



Figura 8- Visualizzazione dei luoghi lungo il prospetto sud



Figura 9- Visualizzazione del prospetto sud con l'ingresso carrabile

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



Figura 10- Visualizzazione della mappatura dell'agenzia delle entrate- area in cui insiste l'immobile oggetto di perizia



Figura 11- 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".

Per come sopra esposto l'accesso all'immobile può avvenire mediante la stradella comune individuata con il sub. 110 la quale si diparte dal cancello principale del complesso edilizio.

PIANO TERRA

Il piano terra è costituito da un ampio vano soggiorno/salone dotato di un bagno e disimpegno oltre che di una ampia cucina. Dal disimpegno si accede alla scala che consente di raggiungere il piano sottostrada destinato a cantina e garage ancora in condizioni al rustico.

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 che circonda l'immobile lungo i prospetti nord, ovest e parte del sud.



Figura 12- Visualizzazione del vano soggiorno posto a sud del lotto di terreno



Figura 13- Visualizzazione della corte a giardinetto posta a sud del lotto di terreno in cui insiste l'immobile


Figura 14- Visualizzazione della corte a giardinetto posta a nord ed ovest

Si fa presente che lungo il prospetto ovest in corrispondenza del giardinetto insiste una tettoia con struttura del basamento in conglomerato cementizio armato e struttura in elevazione in legno.


Figura 15- Visualizzazione della tettoia posta all'interno della corte a giardinetto



Figura 16- Visualizzazione della planimetria attuale del piano terra dell'immobile contraddistinto con il sub. 01.

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 tre vani ed accessori rappresentati da n. 1 bagno, un corridoio. 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. Tale livello di piano destinato a residenza risultava essere completo in ogni sua parte.



Figura 17- Visualizzazione dei luoghi

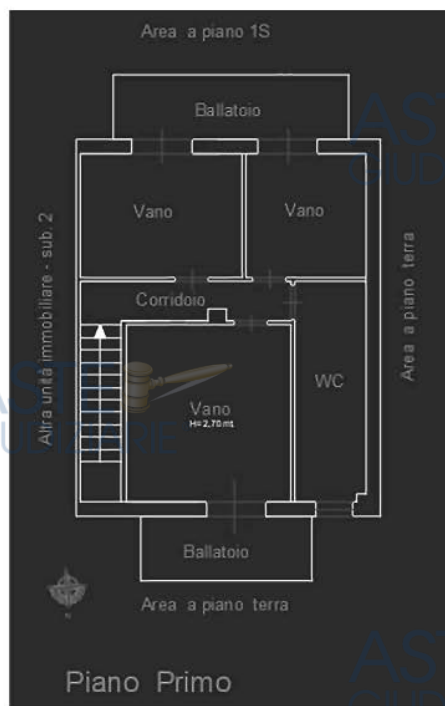


Figura 78- Visualizzazione della planimetria attuale del piano primo dell'immobile contraddistinto con il sub. 01.

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Il piano primo sottostrada ha accesso sia dall'esterno mediante scivola carrabile e sia 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, ovest e parte del sud. Tale area che doveva essere nettamente separata dal contesto del piano risulta di fatto costituire un unico e continuo ambiente con quello vicino. 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. 37. 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 a parte del complesso edilizio e contraddistinta con il sub. 110.

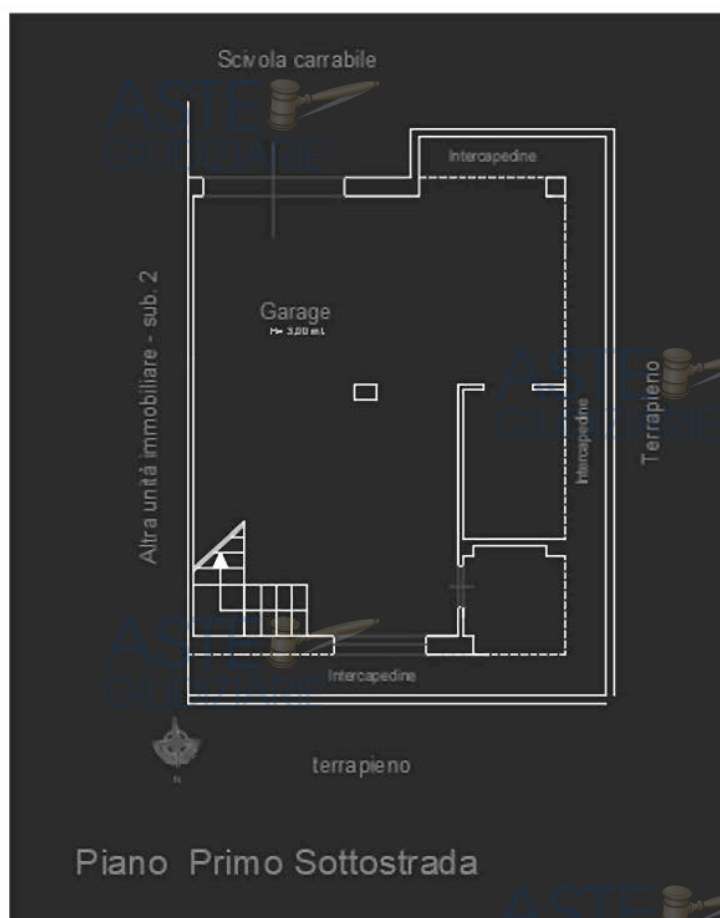


Figura 19- Visualizzazione della planimetria attuale del piano primo sottostrada dell'immobile contraddistinto con il sub. 01 e 37.

CONSIDERAZIONI GENERALI DELLO STABILE NELLA SUA INTERESSA

L'edificio ha una struttura in conglomerato cementizio armato ai vari livelli di piano. Risulta essere finito in tutte le sue parti sia a piano terra che al piano primo, mentre risulta finito nelle tramezzature, intonaci, pavimenti, infissi esterni al piano interrato. Inoltre è dotato di impianto elettrico, di condizionamento/riscaldamento ed impianto idrico sanitario. Gli infissi esterni sono a taglio termico.



Figura 20- Visualizzazione dell'ampio vano posto a piano terra dell'immobile contraddistinto con il sub. 01



Figura 21- Visualizzazione del vano posto a piano primo dell'immobile contraddistinto con il sub. 01





Figura 22- Vista dell'abitazione del piano cantinato (sub. 01 e 37)

(vedere allegato 3. Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Elaborato grafico 1A)

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

La destinazione d'uso dell'immobile è residenziale e l'immobile risulta abitato.

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. 01 che quello censito al sub. 37 rappresentante il garage.

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

- **Villetta accorpata in villa bifamiliare (sub. 01)**

a Nord con la stradella interna comune individuata con il sub. 110;
a Sud con la stradella interna comune individuata con il sub. 110;
ad Est con altra villetta accorpata su villa bifamiliare contraddistinto con il sub. 02;
ad Ovest con la stradella interna comune individuata con il sub. 110.

- **Garage in villa bifamiliare (sub. 37)**

a Nord con terrapieno;

a Sud in parte con terrapieno ed in parte con la stradella interna comune al complesso immobiliare contraddistinta con il sub. 110;

ad Est con altro garage di pertinenza della villetta accorpata su villa bifamiliare contraddistinta con il sub. 02;

ad Ovest con terrapieno

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. 01 e 37) 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. 01)

N.C.E.U. del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 01 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 intestata

con quota usufrutto pari ad 1/1 e 1/1 di nuda proprietà

2. Garage in villa bifamiliare (sub. 37)

N.C.E.U. del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 37 Categoria C/6- Classe 5°- Consistenza 18 mq.- con superficie catastale totale di mq. 23,0 - Piano primo sottostrada-Rendita € 81,81 - Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata

con quota usufrutto pari ad 1/1 e 1/1 di nuda proprietà

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 4. Estratto di mappa catastale)- (vedere allegato 5. Visura storica e planimetria catastale dell'immobile contraddistinto con il Sub. 01 e 67)- (vedere allegato 6. Copia dell'elaborato planimetrico dei luoghi ed elenco subalterni).

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

- Dalle verifiche eseguite l'Ufficio dell'Agenzia delle entrate si evince che alla data del 18/10/2017, data di trascrizione della domanda giudiziale- revoca atti, registrata al registro particolare n. 29647 e registro generale 38680, le unità immobiliari in oggetto contraddistinte con la particella 1805 sub. 01 e 37 risultavano di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] con quota usufrutto pari ad 1/1 e 1/1 di nuda proprietà a seguito:

1. atto di donazione datato 02/10/2012 rep. 80664/28664- Notaio Vigneri Giovanni- Notaio in Catania trascritto ai nn. 37971/47134 del 08/10/2012.

(vedere allegato 7. Copia atto di donazione)

3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI**3.1. Accertamento delle formalità pregiudizievoli (immobile sub. 01 e 37)**

Da ispezione del 14/10/2025 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 8. Accertamento sulle iscrizioni....particella 1805 sub. 01 e sub. 37), risulta che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della domanda giudiziale- revoca atti 18/10/2017 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 0001
Elenco sintetico delle formalità			
1.	ANNOTAZIONE del 10/01/2011 - Registro Particolare 98 Registro Generale 796 Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 48890/13902 del 20/12/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5398 del 2008		
2.	ANNOTAZIONE del 10/01/2011 - Registro Particolare 102 Registro Generale 800 Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 48891/13903 del 20/12/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 21313 del 2006		
3.	TRASCRIZIONE del 14/01/2011 - Registro Particolare 1165 Registro Generale 1657 Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 48899/13911 del 20/12/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1125 del 12/03/2025 (INEFFICACIA TOTALE)		
4.	TRASCRIZIONE del 08/10/2012 - Registro Particolare 37971 Registro Generale 47134 Pubblico ufficiale VIGNERI GIOVANNI Repertorio 80664/28664 del 02/10/2012		

Figura 23.- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania -individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- immobile riportato al NCEU foglio 1 particella 1805 sub. 01- pagina 1

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

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

Data 14/10/2025 Ora 17:33:56
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73503C35IX

Ispezione n. T152140 del 14/10/2025

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1126 del 12/03/2025 (INEFFICACIA PARZIALE)

5. TRASCRIZIONE del 19/12/2014 - Registro Particolare 34077 Registro Generale 49185
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 54639 del 20/11/2014
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 18/10/2017 - Registro Particolare 29647 Registro Generale 38680
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 6/2017 del 18/09/2017
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

7. ANNOTAZIONE del 12/03/2025 - Registro Particolare 1125 Registro Generale 10911
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2533 del 14/06/2019
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA TOTALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1165 del 2011

8. ANNOTAZIONE del 12/03/2025 - Registro Particolare 1126 Registro Generale 10912
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2533 del 14/06/2019
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 37971 del 2012

Figura 24- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- immobile riportato al NCEU foglio 1 particella 1805 sub. 01- pagina 2

Elenco immobili
Comune di GRAVINA DI CATANIA (CT) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0001 Particella 01805 Subalterno 0037

Elenco sintetico delle formalità

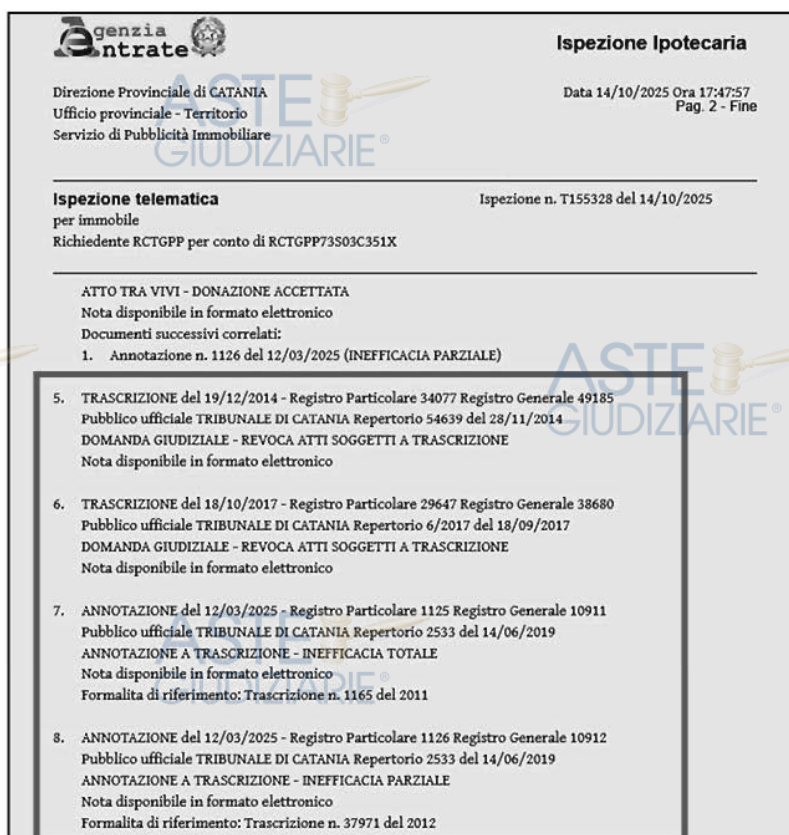
1. ANNOTAZIONE del 10/01/2011 - Registro Particolare 98 Registro Generale 796
Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 48890/13902 del 20/12/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5398 del 2008

2. ANNOTAZIONE del 10/01/2011 - Registro Particolare 102 Registro Generale 800
Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 48891/13903 del 20/12/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 21313 del 2006

3. TRASCRIZIONE del 14/01/2011 - Registro Particolare 1165 Registro Generale 1657
Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 48899/13911 del 20/12/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1125 del 12/03/2025 (INEFFICACIA TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 08/10/2012 - Registro Particolare 37971 Registro Generale 47134
Pubblico ufficiale VIGNERI GIOVANNI Repertorio 80664/28664 del 02/10/2012

Figura 25- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- immobile riportato al NCEU foglio 1 particella 1805 sub. 37- pagina 1



agenzia Entrate

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

Ispezione Ipotecaria

Data 14/10/2025 Ora 17:47:57
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73S03C351X

Ispezione n. T155328 del 14/10/2025

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 1126 del 12/03/2025 (INEFFICACIA PARZIALE)
- TRASCRIZIONE del 19/12/2014 - Registro Particolare 34077 Registro Generale 49185
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 54639 del 28/11/2014
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 18/10/2017 - Registro Particolare 29647 Registro Generale 38680
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 6/2017 del 18/09/2017
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
- ANNOTAZIONE del 12/03/2025 - Registro Particolare 1125 Registro Generale 10911
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2533 del 14/06/2019
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA TOTALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1165 del 2011
- ANNOTAZIONE del 12/03/2025 - Registro Particolare 1126 Registro Generale 10912
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2533 del 14/06/2019
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 37971 del 2012

Figura 26- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- immobile riportato al NCEU foglio 1 particella 1805 sub. 37- pagina 2

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:

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

4. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA (PARTICELLA 1805 SUB. 01 E 37)

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 09. 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 27- 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 10. 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.
- Realizzazione di una tettoia a piano terra

Occorrerà predisporre nuovo titolo edilizio abilitativo per la regolarizzazione:

1. 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;
2. la diversa distribuzione degli spazi interni;
3. La messa in pristino della tettoia attraverso la sua rimozione.

La spesa complessiva considerando sia gli onorari tecnici (progettazione) che le spese di regolarizzazione e messa in pristino riferita alle unità immobiliari oggetto della presente sezione, può attestarsi a circa in € **15.000,00**

(vedere allegato 11. Copia della documentazione urbanistica).

(vedere allegato 12- Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Individuazione della superficie coperta assentita urbanisticamente- ELABORATO 1/A BIS)





Figura 28- Visualizzazione della superficie coperta del piano terra assentita urbanisticamente dell'immobile contraddistinto con il sub. 01.

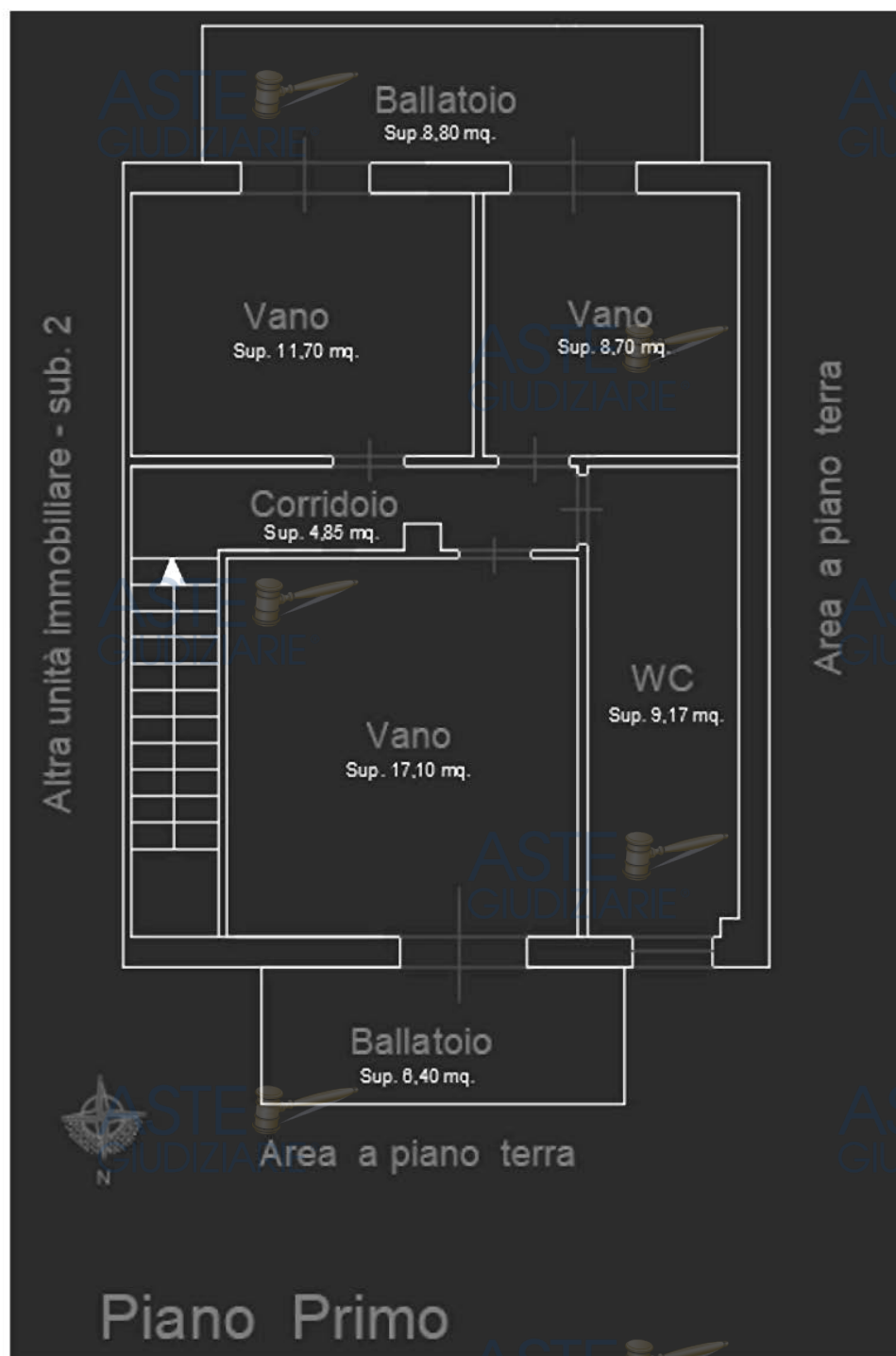


Figura 8- Visualizzazione della superficie coperta del piano primo assentita urbanisticamente dell'immobile contraddistinto con il sub. 01.

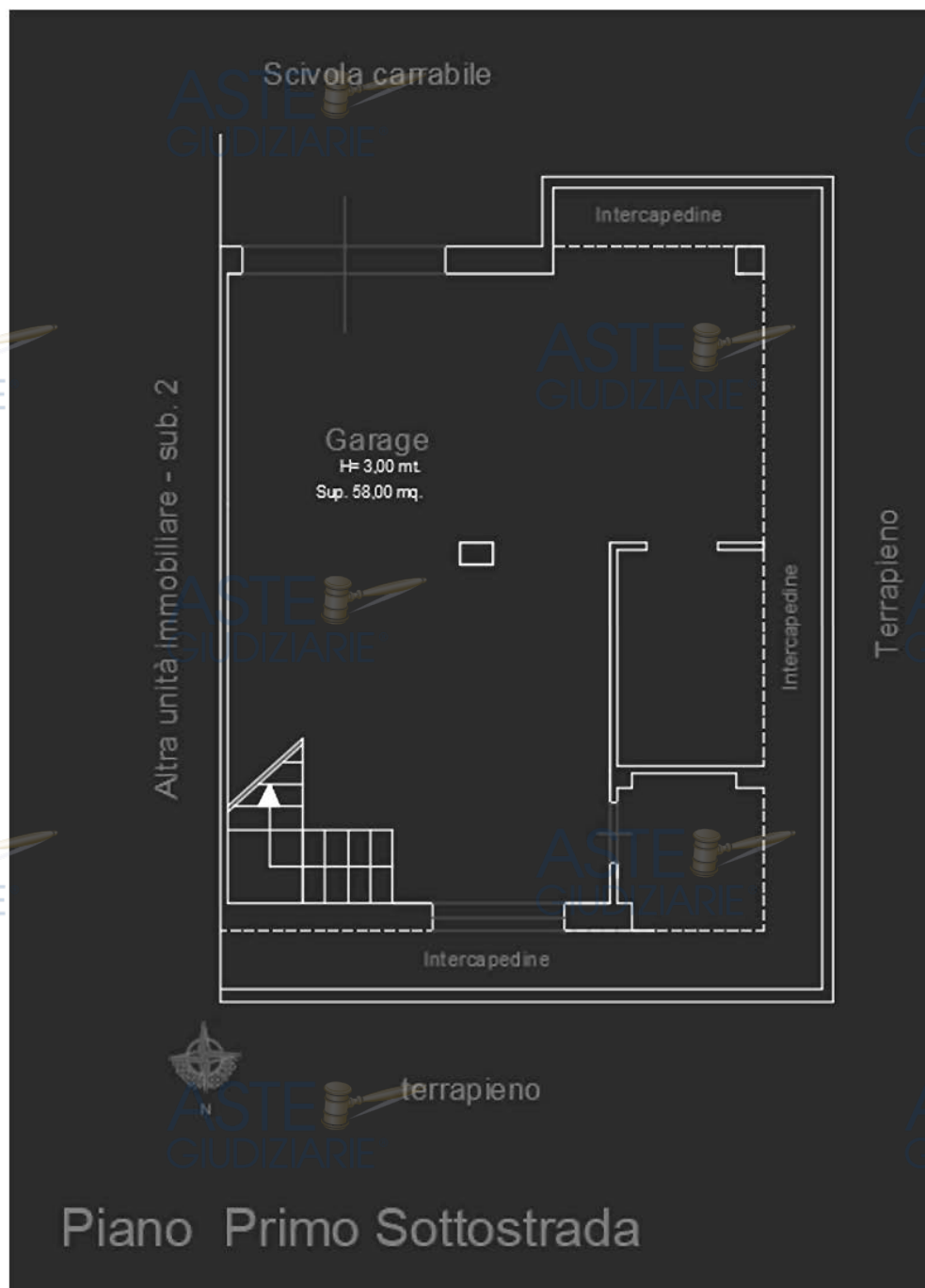


Figura 30- Visualizzazione della superficie coperta del piano primo sottostrada assentita urbanisticamente dell'immobile contraddistinto con il sub. 01 e 37.

5. VERIFICA DELL'OCCUPAZIONE DEL BENE

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

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.

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI CONTRADDISTINTI CON I SUB. 01- 37

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

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

- la superficie esterna lorda dell'immobile a piano terra nella sua interezza misura circa **mq 74,60**
- la superficie della corte esterna a piano terra misura circa **mq 184,39;**
- la superficie destinata complessivamente a ballatoi a piano terra misura circa **mq 7,55;**

Piano primo

- la superficie esterna lorda dell'immobile a piano primo nella sua interezza misura circa **mq 67,30**
- la superficie dei ballatoi a piano primo complessivamente misura circa **mq 15,20.**

Piano primo sottostrada

- la superficie netta dell'immobile a piano primo sottostrada destinato a cantina misura complessivamente circa **mq 19,06**
- la superficie a piano primo sottostrada destinata a garage complessivamente misura circa **mq 21,40.**

Tali superfici sono state totalmente assentite urbanisticamente.

Si puntualizza che l'area attualmente occupata dalla tettoia è stata considerata a giardinetto essendo la tettoia non assentita urbanisticamente.

Analogamente per il piano interrato dove le aree assentite urbanisticamente sono quella a cantina e quella a garage come da grafico allegato, lasciando la superficie rimanente ad area per intercapedine e vano strutturale.



Figura 31- Visualizzazione delle superfici coperte dell'immobile a piano terra e delle parti esterne fondamentali per la determinazione delle superfici commerciali- Piano terra

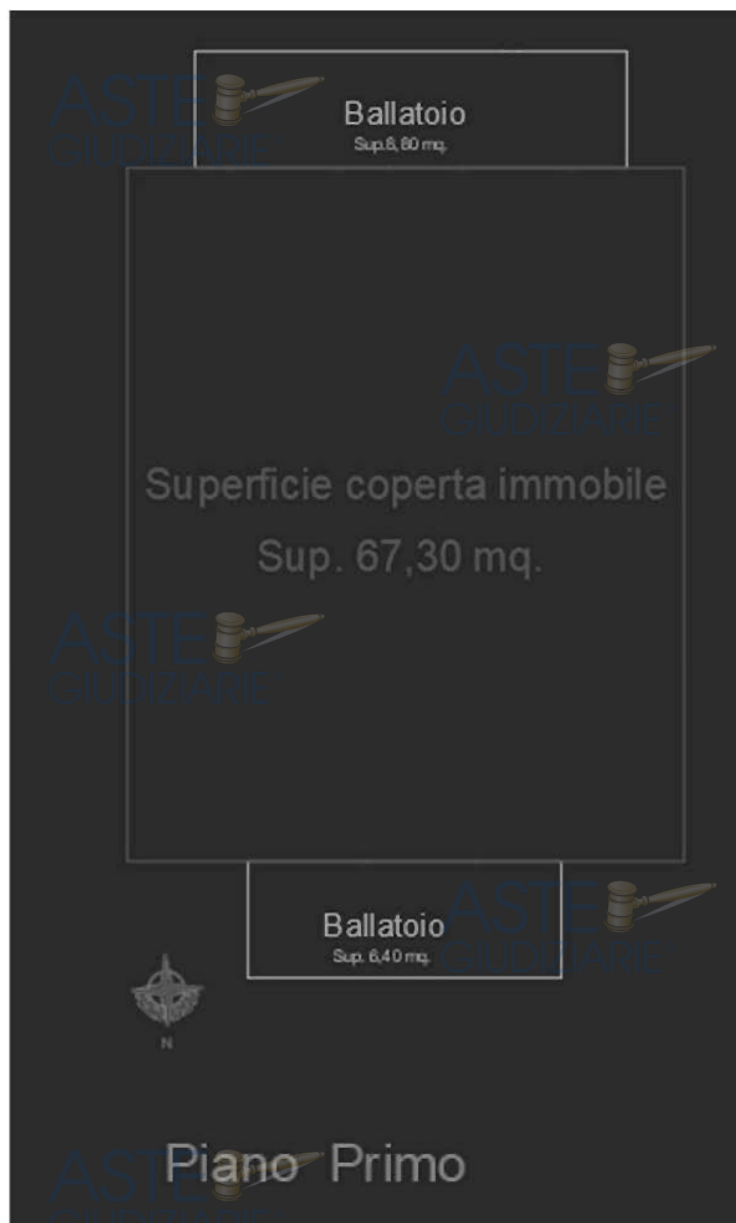


Figura 32- Visualizzazione delle superfici coperte degli immobili a piano primo e delle parti esterne fondamentali per la determinazione delle superfici commerciali-





Figura 33- Visualizzazione delle superfici coperte dell'immobile a piano cantinato e delle parti esterne fondamentali per la determinazione delle superfici commerciali

1.1. Anno di costruzione e stato di conservazione

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

Lo stato di conservazione attuale dell'immobile, così come rilevato all'atto del sopralluogo e così come si evince dall'allegata documentazione fotografica risulta normale. (vedere allegato 13- Elaborato fotografico)



8. STIMA ECONOMICA DELL'IMMOBILE

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

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

1.2. METODO DI STIMA UTILIZZATO

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

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

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

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

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

1.3. 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:

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

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:

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

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

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:

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

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

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

1.4. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

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

1.1. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte dell'immobile	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale
---------------------------------	----------	-----------	-----------	--------

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

				Superficie
superficie esterna lorda dell'immobile a piano terra	74,60			74,60
superficie esterna lorda dell'immobile a piano primo	67,30			67,30
Superfici coperte dell'immobile (100%)		Superficie totale		141,90
		Superficie commerciale		141,90

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
ballatoi a piano terra	7,55			7,55
Ballatoi a piano primo	15,20			15,20
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (35%)		Superficie totale		22,75
		Superficie commerciale		7,96

Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
corte al piano terra	184,39			184,39
Superfici scoperte - Giardini di ville / villini (5%)		Superficie totale		184,39
		Superficie commerciale		9,22

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
locali al piano primo sottostrada	19,06			19,06
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)		Superficie totale		19,06
		Superficie commerciale		9,53

Box auto collegati ai vani principali	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
garage	21,40			21,40
Box auto collegati ai vani principali (60%)		Superficie totale		21,40
		Superficie commerciale		12,84

Superficie commerciale			181,45
------------------------	--	--	--------

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	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	

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

		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	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 04/10/2025	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	181,45
8	Differenziale	16,45	-28,55	
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	24.774,69 €	-42.998,01 €	
Livello di piano				
12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Con Ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,010	0,010	
18	Prezzo marginale	3.550,00 €	4.090,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Impianti [Prezzo]				
20	Impianto idrico	Normale	Buono	Buono
21	Differenziale	1,00	0,00	
22	Costo a nuovo	5.000,00 €	5.000,00 €	
23	Vetustà del servizio (anni)	12	12	
24	Vita utile del servizio (anni)	15	15	
25	Prezzo marginale	1.000,00 €	1.000,00 €	
26	Prezzo della caratteristica	1.000,00 €	0,00 €	

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

Manutenzione esterna edificio [Prezzo]				
27	Livello di manutenzione esterna	Buono	Buono	Normale
28	Valore numerico	2	2	1
29	Differenziale	-1,00	-1,00	
30	Prezzo marginale	30.000,00 €	30.000,00 €	
31	Prezzo della caratteristica	-30.000,00 €	-30.000,00 €	
Manutenzione interna [Prezzo al m²]				
32	Livello di manutenzione interna	Buono	Buono	Normale
33	Valore numerico	2	2	1
34	Differenziale	-1,00	-1,00	
35	Prezzo marginale unitario	250,00 €	250,00 €	
36	Prezzo marginale	41.250,00 €	52.500,00 €	
37	Prezzo della caratteristica	-41.250,00 €	-52.500,00 €	
Risultati				
38	Prezzo corretto	309.524,69 €	283.501,99 €	
39	Prezzo corretto medio	296.513,34 €	296.513,34 €	
40	Scarto %	4,39%	-4,39%	
41	Scarto assoluto	13.011,35 €	-13.011,35 €	

Divergenza: 9,18%
 Valore stimato (Media prezzi corretti): 296.513,34 €
 Valore stimato (Arrotondato All'euro): 296.513,00 €

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

- occorre la messa in pristino del piano terra in relazione alla tettoia e piano cantinato definendo le aree del garage e della cantina escludendo l'area a vano strutturale ed intercapedini, nonché la regolarizzazione della diversa organizzazione degli spazi interni che per come sopra riportato è quantificabile in € 15.000,00;
- Che ai fini del raggiungimento della agibilità degli immobili occorre completare le opere di urbanizzazione e consegnarle al Comune di Gravina, la cui incidenza a singolo immobile in villa bifamiliare ammonta ad € 16.667,00;

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

Pertanto il **valore attuale dell'immobile nel suo complesso** “ Immobile, facente parte del complesso edilizio denominato “Gravina Park 36 Ville”, sito in Gravina di Catania (CT), via Salvo

D'Acquisto 11, composto da un immobile in villa bifamiliare, locale box di pertinenza, censiti come di seguito:

- a. **Villetta accorpata al N.C.E.U** del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 01 Categoria A/7- Classe 3°- Consistenza 7,5 vani- con superficie catastale totale di mq. 151,0 e superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 144,00- Piano terra-primo e primo sottostrada -Rendita € 832,79;
- b. **Garage al N.C.E.U** del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 37 Categoria C/6- Classe 5°- Consistenza 18 mq.- con superficie catastale totale di mq. 23,0 – Piano primo sottostrada-Rendita € 81,81

È complessivamente pari ad € 211.876,80 che si arrotonda ad € 212.000,00

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

1.2. Valutazione della quota di pertinenza della debitrice

La quota di pertinenza sull'immobile

con quota usufrutto pari ad 1/1 e 1/1 di nuda proprietà è pari a 1/1.

1.3. Documentazione fotografica

Durante il sopralluogo è stata acquisita una dettagliata documentazione fotografica esterna ed interna della villetta accorpata in edificio in villa bifamiliare che si riporta in allegato (vedere allegato 13. Documentazione fotografica).

2. 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.

1. MODALITÀ DI VENDITA

Tenendo conto della tipologia, della consistenza delle unità immobiliari oggetto della procedura fallimentare, nonché della loro ubicazione e relazione funzionale, si ritiene necessario vendere in **UNICO LOTTO**.

(vedere allegato 14. Planimetria dell'immobile- LOTTO UNICO)

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

LOTTO UNICO**SEZIONE UNICA:**

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, censiti come di seguito:

- *Villetta accorpata al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 1, particella 1805, sub. 01 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. 37 Categoria C/6- Classe 5°- Consistenza 18 mq.- con superficie catastale totale di mq. 23,0 – Piano primo sottostrada-Rendita € 81,81*

VALORE COMPLESSIVO DI SEZIONE UNICA = € 212.000,00

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

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. VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO

ALLEGATO N. 2. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 30/06/2025

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

ALLEGATO N. 3. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- ELABORATO GRAFICO 1A

ALLEGATO N. 4. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

ALLEGATO N. 5. VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CONTRADDISTINTO
CON IL SUB. 01 E 67

ALLEGATO N. 6 COPIA DELL'ELABORATO PLANIMETRICO DEI LUOGHI ED ELENCO SUBALTERNI

ALLEGATO N. 7- COPIA ATTO DI DONAZIONE

ALLEGATO N. 8. ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI.....PARTICELLA 1805 SUB. 01 E SUB. 37

ALLEGATO N. 9. COPIA DELLA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI INOLTATA PRESSO L'UFFICIO
URBANISTICA DEL COMUNE DI GRAVINA DI CATANIA

ALLEGATO N. 10. COPIA DELLA PERIZIA DEL VERIFICATORE ING. NATALE BORGIONE

ALLEGATO N. 11. COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO N. 12. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- INDIVIDUAZIONE DELLA
SUPERFICIE COPERTA ASSENTITA URBANISTICAMENTE- ELABORATO 1/A BIS

ALLEGATO N. 13. ELABORATO FOTOGRAFICO

ALLEGATO N. 14. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- LOTTO UNICO



Valverde, li 15/10/2025



In Fede



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

37

