

Fallimento

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Mandato

Con ordinanza del 19/07/2023 il Giudice ha affidato al sottoscritto CTU il seguente mandato:

- 1) *descriva l'immobile o gli immobili per cui è causa, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando dati catastali, ubicazione, confini;*
- 2) *accerti la titolarità dell'immobile o degli immobili risalendo al primo titolo di acquisto anteriore al ventennio, indicando le generalità complete e il codice fiscale degli attuali comproprietari;*
- 3) *indichi tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sugli immobili ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo;*
- 4) *dica se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili;*
- 5) *determini il valore attuale di mercato dell'immobile o degli immobili;*
- 6) *accerti se la costruzione in oggetto presenti irregolarità edilizie e, in caso affermativo, elenchi le irregolarità riscontrate, indicando il costo complessivo della relativa sanatoria;*

7) verifichi l'esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE;

8) accerti se i beni siano comodamente divisibili o meno e:

a) in caso di esito positivo di tale accertamento, predisponga il progetto di divisione con la formazione di lotti di valore il più possibile corrispondente a quello delle singole quote e determini gli eventuali conguagli in denaro;

b) in caso di esito negativo, predisponga invece il piano di vendita ed in tale ipotesi:

- dica se l'immobile/immobili sia/siano libero/i od occupato/i e quale sia il titolo dell'occupazione; a tal fine, qualora l'immobile risulti/ino occupato/i da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto;

- predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili;

- determini il valore locativo dell'immobile/i;

9) qualora il ctu non riesca ad accedere all'immobile comunichi agli occupanti a mezzo raccomandata A/R alla residenza anagrafica la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti col ctu nel caso di indisponibilità per la data indicata, e con l'avvertimento che qualora non sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile il ctu ne darà notizia al G.I., il quale potrà provvederà ad autorizzarlo all'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica.

2. Accertamenti eseguiti e risposte ai quesiti del mandato

Effettuati i necessari accertamenti, si risponde ai quesiti del mandato.

2.1. Descrizione degli immobili per cui è causa

Si descrivono di seguito i beni immobili oggetto di causa.

2.1.1. Quota di 1/2 della comproprietà indivisa del compendio immobiliare costituito da tre case rustiche con corte di pertinenza e due tratti di terreno sito a San Giovanni La Punta, Via Delle Sciare n. 147

Il compendio immobiliare sito a San Giovanni La Punta, Via Delle Sciare n. 147, è censito in catasto al foglio 5 con le seguenti particelle:

- **fabbricato a piano terra, censito alla particella 103**, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) di classe 7, avente consistenza di 4,5 vani catastali, superficie catastale totale di mq 118 e rendita catastale di euro 476,43, confinante a nord con la particella 879, a est con la particella 670, a sud con la particella 822 e ad ovest con proprietà di altra ditta;
- **fabbricato a piano terra, censito alla particella 670**, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare) di classe 2, avente consistenza di 4,5 vani catastali, superficie catastale totale di mq 83 e rendita catastale di euro 113,88, confinante a nord con la particella 879, a est con la particella 1264, a sud con la particella 822 e ad ovest con la particella 103;
- **fabbricato a piano terra, censito alla particella 1264**, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) di classe 7, avente consistenza di 2,5 vani catastali, superficie catastale totale di mq 43 e rendita catastale di euro 161,39, confinante a nord con la particella 879, a est e a sud con altra ditta e ad ovest con la particella 670;
- **tratto di terreno censito alla particella 822**, qualità Chiusa di classe 2, avente superficie catastale di mq 1.265, reddito dominicale di euro 5,55 e reddito agrario di euro 3,27, confinante a nord con le particelle 103 e 670, a est con

la particella 2174, a sud con la particella 152 e ad ovest con la particella 1431;

- **tratto di terreno censito alla particella 879**, qualità Fico d'India di classe 3, avente superficie catastale di mq 1.839, reddito dominicale di euro 8,55 e reddito agrario di euro 2,37, confinante a nord con le particelle 2183, 2182, 2181, 101, 2466 e 2467, a est con via Delle Sciare, a sud con le particelle 103, 670, 1264, 2174 e 2177 e ad ovest con la particella 1432.

Trattasi di tre fabbricati indipendenti a piano terra, fatiscenti, ubicati in prossimità del centro abitato del Comune di San Giovanni La Punta, ricadenti all'interno di un lotto di terreno incolto e abbandonato avente accesso, attraverso la particella 879, da un cancello ubicato su Via Delle Sciare n. 147.

I fabbricati, realizzati con strutture in muratura portante, sono di vecchia costruzione e si presentano in pessime condizioni di manutenzione e d'uso.

Nel vigente PRG comunale le aree facenti parte del compendio immobiliare ricadono nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- le particelle 103, 670 e 1264 ricadono in zona "E - Aree per attività agricole";
- la particella 822 ricade per la maggior parte in zona "E - Aree per attività agricole" e per una minima parte in zona "C. R. - Aree residenziali di Riordino Urbanistico" e ricade, inoltre, per una piccola porzione in area di lottizzazione abusiva;
- la particella 879 ricade in zona "E - Aree per attività agricole" e ricade, inoltre, per una piccola porzione in zona di rispetto "R. B. - Delimitazione aree di rispetto boschi".

2.1.2. Quota di 1/2 della comproprietà indivisa di un tratto di terreno sito a San Giovanni La Punta, Via Famà n. 22/B

Il tratto di terreno sito a San Giovanni La Punta, di Via Famà n. 22/B è censito in catasto al foglio 5 con le seguenti particelle:

- **particella 987**, qualità Fico d'India di classe 3, avente superficie catastale di mq 56, reddito dominicale di euro 0,26 e reddito agrario di euro 0,07, confinante a nord con la particella 991, a est con la particella 986, a sud con la particella 989 e ad ovest con la particella 257;
- **particella 989**, qualità Fico d'India di classe 3, avente superficie catastale di mq 32, reddito dominicale di euro 0,15 e reddito agrario di euro 0,04, confinante a nord con la particella 987, a est con la particella 986, a sud con via Famà e ad ovest con la particella 257;
- **particella 991**, qualità Fico d'India di classe 3, avente superficie catastale di mq 84, reddito dominicale di euro 0,39 e reddito agrario di euro 0,11, confinante a nord con la particella 1438, a est con la particella 986, a sud con la particella 987 e ad ovest con la particella 257;
- **particella 1438**, qualità Fico d'India di classe 3, avente superficie catastale di mq 775, reddito dominicale di euro 3,60 e reddito agrario di euro 1,00, confinante a nord con la particella 1722, a est con la particella 1439, a sud con le particelle 991 e 986 e ad ovest con la particella 257.

Trattasi di una striscia di terreno incolta e abbandonata, avente accesso da un cancello ubicato su Via Famà n. 22/B.

Nel vigente PRG comunale, i terreni ricadono in zona "C. R. - Aree residenziali di Riordino Urbanistico" e ricadono, inoltre, in area di lottizzazione abusiva.

2.1.3. Quota di 1/2 della comproprietà indivisa di un garage, sito ad Acicastello (CT).

Via G. Grasso n. 32, piano cantinato

Il garage sito ad Acicastello, Via G. Grasso n. 32, è censito in catasto fabbricati al foglio 5 particella 765 sub 9, categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) di classe 1, con superficie catastale di 18 mq e rendita catastale di euro 41,83, e confina a

nord con corsia di manovra condominiale, a est con cortile condominiale e ad ovest con garage di proprietà di altra ditta.

Trattasi di un garage ubicato al piano seminterrato dell'edificio condominiale a due elevazioni fuori terra sito in Acicastello, frazione di Ficarazzi, Via G. Grasso n. 32.

Il garage, in discrete condizioni di manutenzione e d'uso, è costituito da un unico vano, avente superficie di 18,00 mq ed altezza utile di m 2,00, provvisto di apertura con serranda metallica, infissi in ferro e vetro, pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate.

Al garage si accede dalla corsia di manovra condominiale, che presenta ingresso da uno spazio condominiale ubicato su Via M. Carboni.

2.2. **Titolarità degli immobili e generalità complete degli attuali comproprietari**

I beni immobili oggetto di causa sono per 1/2 di proprietà di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nata a [REDACTED] dichiarata fallita dal Tribunale di Catania con sentenza n. 17 del 09/02/2012, e per 1/2 di proprietà degli eredi di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto a [REDACTED]

[REDACTED] sono i figli:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
- [REDACTED], nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Il compendio immobiliare sito a San Giovanni La Punta, Via Delle Sciare n. 147, costituito dai tre fabbricati a piano terra censiti in catasto al foglio 5, particelle 103, 670

e 1264 e dal tratto di terreno censito al foglio 5 particella 879, è pervenuto per il 50% a [REDACTED] e per il 50% ad [REDACTED] con atto di compravendita a rogito notaio Paolo Finocchiaro di Catania del 23/12/1991, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 23/01/1992 ai nn. 5212/4362.

Il tratto di terreno sito a San Giovanni La Punta, Via Delle Sciare n. 147, censito in catasto al foglio 5 particella 822, confinante con l'immobile di cui al paragrafo precedente, è pervenuto per il 50% a [REDACTED] e per il 50% ad [REDACTED] con atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Pittella di Catania del 08/10/1983, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 07/11/1983 ai nn. 39992/32690.

Il tratto di terreno sito a San Giovanni La Punta, Via Famà n. 22/B, censito in catasto al foglio 5 particelle 987, 989, 991 e 1438 è pervenuto per il 50% a [REDACTED] e per il 50% ad [REDACTED] con atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Reina di Catania del 18/12/1989, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 22/12/1989 ai nn. 45802/23751.

Il garage sito ad Acicastello, Via G. Grasso n. 32, censito in catasto al foglio 5 particella 765 sub 9 è pervenuto per il 50% a [REDACTED] e per il 50% ad [REDACTED] con atto di compravendita a rogito notaio Achille Muscarà di Catania del 06/01/1982, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 20/01/1982 ai nn. 5843/2449.

2.3. Iscrizioni e trascrizioni ed eventuali vincoli e oneri esistenti sugli immobili

Sul garage in Aci Castello, Via G. Grasso n. 32, censito in catasto al foglio 5 particella 765 sub 9, insistono le seguenti formalità:

1. N. 20751/78479 del 28/11/2007 ISCRIZIONE D'IPOTECA LEGALE nascente da atto amministrativo del 28/05/2007 Rep. 102305/2007 per la somma di € 23.111,78 (sorte capitale 11.555,89) a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Catania, e contro [REDACTED]

2. N. 8723/33620 del 03/06/2010 ISCRIZIONE D'IPOTECA LEGALE nascente da atto pubblico amministrativo 28/05/2010 Rep. 58077/2010 per la somma di € 1.695.515,86 (sorte capitale € 847.757,93), a favore di SE.R.I.T SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Catania, e contro [REDACTED]

3. N. 8903/34863 del 10/06/2010 ISCRIZIONE D'IPOTECA LEGALE nascente da atto amministrativo del 28/05/2010 rep. 58083/2010, per la somma di € 2.439.040,32 (sorte capitale € 1.219.520,16), a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Catania, e contro [REDACTED]

4. N. 9089/36115 del 17/06/2010 ISCRIZIONE D'IPOTECA LEGALE nascente da atto amministrativo del 01/06/2010 rep. 114706/1997, per la somma di € 46.999,16 (sorte capitale € 23.499,58), a favore di EQUITALIA GERIT S.P.A. con sede in Roma, e contro [REDACTED]

5. N. 31133/50357 del 20/09/2010 PIGNORAMENTO ESATTORIALE nascente da atto pubblico amministrativo del 17/09/2010 Rep. 118088/2010, a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Catania, e contro [REDACTED]

6. N. 31136/50360 del 20/09/2010 PIGNORAMENTO ESATTORIALE nascente da atto pubblico amministrativo del 20/09/2010 Rep. 118091/2010, a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Catania, e contro [REDACTED]

7. N. 27358/33503 del 03/07/2012 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO emessa il 09/02/2012 Rep. 17/2012, dal Tribunale di Catania, a favore di [REDACTED]

Sui fabbricati in San Giovanni La Punta, Via Delle Sciare n. 147, censiti in catasto al foglio 5 particelle 103, 670 e 1264 insistono le sopra elencate formalità dal **n. 2** al **n. 7**.

Sui terreni in San Giovanni La Punta, Via Delle Sciare n. 147 e Via Famà n. 22/B, censiti in catasto al foglio 5 particelle 822, 879, 987, 989, 991 e 1438 insistono le sopra elencate formalità contrassegnate con i **numeri 2, 3 e 7**.

Per quanto concerne i vincoli esistenti sugli immobili, si precisa che:

- una porzione della particella 879 del foglio 5, facente parte del terreno sito in territorio del Comune di San Giovanni La Punta, Via Delle Sciare n. 147, ricade in zona di rispetto "R. B. - Delimitazione aree di rispetto boschi";
- le aree nelle quali ricadono tutti gli immobili, sia in territorio del Comune di San Giovanni La Punta, che in territorio del Comune di Aci Castello, sono soggette a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi della legge n. 1497 del 29/06/1939.

2.4. Vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili

Non sono stati accertati vincoli di destinazione, né limitazioni all'utilizzo degli immobili.

2.5. Valore di mercato attuale degli immobili

Si riporta di seguito la stima del più probabile valore di mercato attuale degli immobili oggetto di causa.

2.5.1. Quota di 1/2 della comproprietà indivisa del compendio immobiliare costituito da tre case rustiche con corte di pertinenza e due tratti di terreno sito a San Giovanni La Punta, Via Delle Sciare n. 147

Dagli elaborati grafici allegati, risulta che le superfici coperte dei fabbricati censiti alle particelle 103, 670 e 1264 sono rispettivamente di mq 125,76, mq 81,90 e mq 54,10 e dalle visure catastali allegate risulta che le particelle di terreno di pertinenza dei tre fabbricati hanno rispettive superfici di mq 1.335,00, mq 600,00 e mq 210,00.

Considerando al 5% la superficie libera intorno ai fabbricati, la superficie commerciale dei tre fabbricati risulta pari a:

- fabbricato censito alla particella 103: **mq 186,22** $(125,76 + (1.335,00 - 125,76) \times 5\%)$
- fabbricato censito alla particella 670: **mq 107,81** $(81,90 + (600,00 - 81,90) \times 5\%)$

- fabbricato censito alla particella 1264: mq **61,90** ($54,10 + (210,00 - 54,10) \times 5\%$)

Da informazioni assunte presso operatori economici e agenzie immobiliari e avendo considerato ubicazione, tipologia, caratteristiche costruttive, finiture e condizioni di manutenzione dei fabbricati, si ritiene che il loro valore di mercato attuale possa essere stimato in ragione di 300,00 euro/mq e che il valore di mercato attuale dei terreni possa essere stimato in ragione di 15,00 euro/mq.

Si ottengono, quindi, i seguenti valori di stima:

- fabbricato censito alla particella 103: mq 186,22 x euro/mq 300,00 =	euro	55.866,00
- fabbricato censito alla particella 670: mq 107,81 x euro/mq 300,00 =	euro	32.343,00
- fabbricato censito alla particella 1264: mq 61,90 x euro/mq 300,00 =	euro	18.570,00
- terreno censito alla particella 822: mq 1.265,00 x euro/mq 15,00 =	euro	18.975,00
- terreno censito alla particella 879: mq 1.839,00 x euro/mq 15,00 =	euro	27.575,00
sommano	euro	153.329,00
valore della quota di 1/2 della comproprietà indivisa (153.329,00/2)	euro	76.664,50

2.5.2. Quota di 1/2 della comproprietà indivisa di un tratto di terreno sito a San

Giovanni La Punta, Via Famà n. 22/B

Da informazioni assunte presso operatori economici e agenzie immobiliari, si ritiene che il valore di mercato attuale dei terreni siti a San Giovanni La Punta, Via Famà n. 22/B, possa essere stimato in ragione di 15,00 euro/mq.

Si ottengono, quindi, i seguenti valori di stima:

- terreno censito alla particella 987: mq 56,00 x euro/mq 15,00 =	euro	840,00
- terreno censito alla particella 989: mq 32,00 x euro/mq 15,00 =	euro	480,00
- terreno censito alla particella 991: mq 84,00 x euro/mq 15,00 =	euro	1.260,00
- terreno censito alla particella 1438: mq 775,00 x euro/mq 15,00 =	euro	11.625,00
sommano	euro	14.205,00
valore della quota di 1/2 della comproprietà indivisa (14.205,00/2)	euro	7.102,50

2.5.3. Quota di 1/2 della comproprietà indivisa di un garage, sito ad Acicastello (CT),**Via G. Grasso n. 32, piano cantinato**

I valori di mercato al metro quadrato di superficie lorda di garage in normale stato conservativo, rilevati dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel primo semestre dell'anno 2023, nelle aree circostanti la Via G. Grasso, sono compresi fra 950,00 e 1.400,00 euro/mq.

Da informazioni assunte presso operatori economici e agenzie immobiliari e avendo considerato ubicazione, tipologia, finiture e condizioni di manutenzione del garage oggetto di stima, si ritiene che il suo valore di mercato attuale possa essere stimato in ragione del valore medio rilevato dall'OMI e, quindi, in arrotondamento in ragione di 1.200,00 euro/mq.

Facendo riferimento alla superficie catastale totale del garage (mq 18,00), si ottiene che il suo valore di mercato attuale è pari ad **euro 21.600,00** (mq 18,00 x euro/mq 1.200,00) e il valore della quota di 1/2 della comproprietà indivisa è pari ad **euro 10.800,00** (euro 21.600,00/2).

2.6. Eventuali irregolarità edilizie

Per le tre case rustiche site a San Giovanni La Punta, Via Delle Sciare n. 147, censite al foglio 5 particelle 103, 670 e 1264, realizzate in assenza di concessione edilizia, la precedente proprietaria sig.ra [REDACTED] ha presentato al Comune di San Giovanni La Punta istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, acquisita dall'amministrazione comunale con prot. n. 6414 del 13/03/1986, pratica n. 162.

Con raccomandata prot. 2098 del 24/01/2012, il Comune di San Giovanni La Punta, in riferimento alla istanza di condono edilizio, ha comunicato alla nuova proprietaria, sig.ra [REDACTED] che spetta alla ditta proprietaria un rimborso dell'oblazione per l'importo di euro 40,73 e che per la definizione della pratica non

occorre pagare oneri concessori ed ha, inoltre, richiesto, per la definizione della pratica, una serie di documenti ad integrazione di quelli già trasmessi.

Non sono state riscontrate difformità rilevanti dello stato di fatto dei fabbricati rispetto alle planimetrie catastali, ad eccezione della mancanza di alcuni tramezzi all'interno del fabbricato censito alla particella 103.

L'edificio residenziale sito ad Acicastello (CT), Via G. Grasso n. 32, nel quale ricade il garage al piano cantinato oggetto di causa censito in catasto al foglio 5 particella 765 sub 9, è stato realizzato con concessione edilizia n. 140 del 14/06/1979 pratica edilizia n. 1013 e successiva variante del 17/12/1981 n. 353 ed è stato dichiarato abitabile e conforme dal Sindaco del Comune di Acicastello in data 29/12/1981.

Non sono state riscontrate difformità dello stato di fatto del garage rispetto alla planimetria catastale.

2.7. Esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE

Per i tre fabbricati ubicati a San Giovanni la Punta, manca la certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE.

Si osserva tuttavia, al riguardo, che in ogni caso non sarebbe possibile redigere detta documentazione energetica, stante la mancanza degli infissi esterni e, quindi, della continuità dell'involucro esterno dei fabbricati.

Per il garage in Acicastello, la direttiva, tenuto conto della destinazione a garage, non prevede la redazione della certificazione energetica.

2.8. Divisibilità dei beni

Si ritiene che i beni non siano comodamente divisibili.

2.8.1. Disponibilità degli immobili

I fabbricati e i terreni ubicati a San Giovanni La punta, Via Delle Sciare n. 147 e Via Famà n. 22/B, sono nella disponibilità dei tre fratelli [REDACTED] mentre il garage in Aci Castello è utilizzato soltanto da [REDACTED]

2.8.2. Volture catastali

Le volture telematiche saranno eseguite dopo il trasferimento dei beni.

2.8.3. Valore locativo degli immobili

Da informazioni assunte presso operatori economici e agenzie immobiliari e avendo considerato ubicazione, tipologia e caratteristiche dei beni immobili oggetto di causa, si ritiene che il valore locativo mensile possa essere stimato in ragione di 1,00 euro/mq per i fabbricati in San Giovanni La Punta, di 0,05 euro/mq per i terreni in San Giovanni La Punta e 5,00 euro/mq per il garage in Aci Castello.

Si ottengono, quindi, i seguenti valori locativi mensili in arrotondamento:

- fabbricato in S. Giovanni la Punta censito alla particella 103:
mq 186,22 x euro/mq 1,00 ≈ **euro 190,00**
- fabbricato in S. Giovanni la Punta censito alla particella 670:
mq 107,81 x euro/mq 1,00 ≈ **euro 110,00**
- fabbricato in S. Giovanni la Punta censito alla particella 1264:
mq 61,90 x euro/mq 1,00 ≈ **euro 60,00**
- terreno in S. Giovanni la Punta censito alla particella 822:
mq 1.265,00 x euro/mq 0,05 ≈ **euro 65,00**
- terreno in S. Giovanni la Punta censito alla particella 879:
mq 1.839,00 x euro/mq 0,05 ≈ **euro 90,00**
- terreno in S. Giovanni la Punta censito alle particelle 987, 989, 991 e 1438:

mq (56,00 + 32,00 + 84,00 + 775,00) x euro/mq 0,05 ≈

euro 50,00

- garage in Acicastello, Via G. Grasso n. 32:

mq 18,00 x euro/mq 5,00 ≈

euro 90,00

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Catania 15/11/2023

Ing. Giuseppe Aleo

Allegati:

- verbali di sopralluogo;
- visure, mappe e planimetrie catastali degli immobili;
- ispezioni ipotecarie;
- stralcio catastale con l'individuazione degli immobili ricadenti in territorio del Comune di San Giovanni La Punta;
- stralcio di PRG con l'individuazione degli immobili ricadenti in territorio del Comune di San Giovanni La Punta;
- planimetrie catastali dei fabbricati ricadenti in territorio del Comune di San Giovanni La Punta con l'indicazione delle superfici coperte;
- documentazione fotografica: - **foto da 1 a 4** - Compendio immobiliare costituito da tre case rustiche con corte di pertinenza e due tratti di terreno sito a San Giovanni La Punta, Via Delle Sciare n. 14 - **foto da 5 a 10** - Fabbricato in San Giovanni La Punta, Via Delle Sciare n. 14, censito al foglio 5 sub 103 - **foto da 11 a 17** - Fabbricato in San Giovanni La Punta, Via Delle Sciare n. 14, censito al foglio 5 sub 670 - **foto da 18 a 22** - Fabbricato in San Giovanni La Punta, Via Delle Sciare n. 14, censito al foglio 5 sub 1264 - **foto 23 e 24** - Tratto di terreno sito a San Giovanni La Punta, Via Famà n. 22/B, censito in catasto al foglio 5 particelle 987, 989, 991 e 1438 - **foto da 25 a 28** - Garage in Acicastello, Via G. Grasso n. 32, censito in catasto al foglio 5 particella 765 sub 9

ING. GIUSEPPE ALEO

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CATANIA - TERZA SEZIONE CIVILE

GIUDICE - DOTT.SSA LUISA INTINI

Causa R.G. n. 2776/2019

Fallimento

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

VALUTAZIONE SULLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla relazione di CTU, trasmessa alle parti con pec del 15/11/2023, sono pervenute osservazioni soltanto dal CTP della curatela, in data 28/11/2023.

1. Osservazioni trasmesse dal CTP della curatela

Il CTP della curatela si è detto "in linea generale" d'accordo con le conclusioni della relazione di CTU trasmessa alle parti e cioè che i beni oggetto di causa non sono comodamente divisibili.

Tuttavia, tenuto conto che i proprietari del terreno sito a San Giovanni la Punta confinante con gli immobili oggetto di causa, censito in catasto al foglio 5 particella 152, sono gli stessi eredi di [REDACTED] (parte in causa), il CTP della curatela ha proposto la seguente divisione dei beni (vedi planimetria allegata):

✓ alla curatela del fallimento andrebbero i seguenti beni:

- fabbricato in San Giovanni la Punta censito alla particella 103	euro	55.866,00
- terreno in San Giovanni la Punta censito alla particella 879	euro	27.575,00
- terreno in San Giovanni la Punta censito alla particella 987	euro	840,00
- terreno in San Giovanni la Punta censito alla particella 989	euro	480,00
- terreno in San Giovanni la Punta censito alla particella 991	euro	1.260,00
- terreno in San Giovanni la Punta censito alla particella 1438	euro	11.625,00
sommano	euro	97.646,00

PIAZZA DELLA REPUBBLICA 31 - 95131 CATANIA - 095.533423

✓ agli eredi di [REDACTED] andrebbero i seguenti beni:

- fabbricato in San Giovanni la Punta censito alla particella 670	euro	32.343,00
- fabbricato in San Giovanni la Punta censito alla particella 1264	euro	18.570,00
- terreno in San Giovanni la Punta censito alla particella 822	euro	18.975,00
- garage in Acicastello, Via G. Grasso n. 32	euro	21.600,00
sommano	euro	91.488,00

Tenuto conto della differenza di valore fra le due quote, resta un conguaglio in denaro, in favore degli eredi di [REDACTED] pari ad **euro 6.158,00** (euro 97.646,00 - euro 91.488,00).

Si ritiene che la soluzione proposta dal CTP della curatela sia senz'altro valida, considerato peraltro che non occorre frazionamento, dal momento che le particelle esistenti verrebbero trasferite così come risultano in catasto.

Catania 07/12/2023

Ing. Giuseppe Aleo

Allegati:

- pec inviata alle parti e ricevute di consegna;
- osservazioni pervenute il 28/11/2023 dal CTP della curatela;
- planimetria con la proposta di divisione dei beni avanzata dal CTP della curatela.