

Dott.ssa Geom. Dora Coniglione  
Via Umberto, 29 – 95129 Catania  
Collegio Geometri Catania n. 3786  
Cod. Fisc. CNGDRO77B44C351F  
E-mail: [doraconiglione@hotmail.com](mailto:doraconiglione@hotmail.com)  
PEC: [dora.coniglione@geopec.legalmail.it](mailto:dora.coniglione@geopec.legalmail.it)  
Cell.: 3292735147

## TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento \*\*\*\*\*

\* \*\*\*\*\*

R.G. n. 176/2022



Curatore Avv. Gianfranco Inzirillo  
Giudice Delegato Dott.ssa Alessandra Bellia

\* \* \*

Nell'ambito della procedura fallimentare "\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*",  
\*\*\*\*\* R.G. n. 176/2022", il Giudice Delegato  
Dott.ssa Alessandra Bellia ha autorizzato in data 21/10/2022 (**ALLEGATO 1**) il  
Curatore Avv. Gianfranco Inzirillo - giusta richiesta del 19.10.2022 - a nominare la  
sottoscritta Dott.ssa Geom. Dora Coniglione, nata a Catania il 04/02/1977 cod.  
fisc. CNGDRO77B44C351F, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati  
della Provincia di Catania al n. 3786 e con studio tecnico in Catania via Umberto n.  
294, per la stima dei seguenti beni:

1. la piena proprietà di un **locale cantina** della consistenza di 2 mq., sito in Aci Castello (CT) via sott. Emiliano La Spina s.n.; al catasto fabbricati di Aci Castello (CT) al foglio 5, part. 2092, sub. 25, piano S1 cat. C/2, Classe 3 mq.2 con la R.C. di € 5,89;
2. la piena proprietà di un'area urbana della superficie catastale di mq. 18, sito in Aci Castello (CT) via Tripoli s.n.; al catasto fabbricati di Aci Castello (CT) al foglio 9, part. 1155, piano T cat. F1 mq.18 senza Rendita;
3. la piena proprietà di un'area urbana della superficie catastale di 18 mq., sito in Aci Castello (CT) via Tripoli s.n.; al catasto fabbricati di Aci Castello (CT) al foglio 9, part. 1156, piano T cat. F1 mq.18 senza Rendita;
4. la piena proprietà di un **garage** della consistenza di 15 mq., a piano secondo sottostrada sito in Aci Castello (CT), via Gallinaro s.n.; al catasto fabbricati di Aci Castello (CT) al foglio 9, part. 1154, sub 14, piano S2 cat. C/6 Classe 4, mq.15 con la R.C. di € 56,55;

5. la piena proprietà di un **garage** della consistenza di 15 mq., a piano secondo sottostrada, sito in Aci Castello (CT) via Gallinaro s.n.; al catasto fabbricati di Aci Castello (CT) al foglio 9, part. 1154, sub 15, piano S2 cat. C/6 Classe 4, mq.15 con la R.C. di € 56,55;

6. la piena proprietà di un **terreno** della superficie catastale di metri quadrati 11.950 in Aci Castello (CT); al catasto terreni di Aci Castello (CT) al foglio 6, part. 114, consistenza 1 ettari, 19 are e 50 centiare (Ha 01.19.50), con R.D. di € 366,60 e R.A. di € 185,15;

7. la piena proprietà di un **terreno** della superficie catastale di metri quadrati 460 in Aci Castello (CT); al catasto terreni di Aci Castello (CT) al foglio 6, part. 154, consistenza 04 are e 60 centiare con R.D. di € 3,09 e R.A. di € 1,31;

8. la piena proprietà di un **terreno** della superficie catastale di metri quadrati 280 in Aci Castello; (CT) al catasto terreni di Aci Castello (CT) al foglio 6, part. 488, consistenza 02 are e 80 centiare con R.D. di € 18,37 e R.A. di € 4,63;

9. la piena proprietà di un **terreno** della superficie catastale di are 8 in Aci Castello (CT); al catasto terreni di Aci Castello (CT) al foglio 6, part. 490, consistenza 08 centiare con R.D. di € 0,52 e R.A. di € 0,13;

10. la piena proprietà di un **terreno** della superficie catastale di are 2 in Aci Castello (CT); al catasto terreni di Aci Castello (CT) al foglio 6, part. 491, consistenza 02 centiare con R.D. di € 0,13 e R.A. di € 0,03;

11. la piena proprietà di un **terreno** della superficie catastale di metri quadrati 2.764 in Aci Castello (CT); al catasto terreni di Aci Castello (CT) al foglio 6, part. 561, consistenza 27 are e 64 centiare con R.D. di € 19,98 e R.A. di € 5,00;

12. la piena proprietà di un **terreno** della superficie catastale di centiare 32 in Aci Castello (CT); al catasto terreni di Aci Castello (CT) al foglio 6, part. 563, consistenza 32 centiare con R.D. di € 0,23 e R.A. di € 0,06;

13. la piena proprietà di un **terreno** della superficie catastale di metri quadrati 4.531 in Aci Castello (CT); al catasto terreni di Aci Castello (CT) al foglio 6, part. 565, consistenza 45 are 31 centiare con R.D. di € 40,95 e R.A. di € 8,19;

14. la piena proprietà di un **terreno** della superficie catastale di centiare 62 in Aci Castello (CT); al catasto terreni di Aci Castello (CT) al foglio 9, part. 409, consistenza 62 centiare con R.D. di € 0,34 e R.A. di € 0,10;

15. la piena proprietà di un'area urbana della superficie catastale di mq. 144, in Aci Castello (CT) via Stazione n.14; al catasto fabbricati di Aci Castello (CT) al foglio 6, part. 525, sub 6, piano T Cat. F1 mq. 144 senza Rendita;

16. la piena proprietà di un **garage** della consistenza di 22 mq., a piano terra in Aci Castello (CT) via Stazione n.14; al catasto fabbricati di Aci Castello (CT) al foglio 6, part. 525, sub 12, piano T Cat. C/6 Classe 1, mq. 22 con la R.C. di € 51,13;

**17. la piena proprietà di un'area urbana della superficie catastale di mq. 246, in Aci Castello (CT) via Stazione n.12/A; al catasto fabbricati di Aci Castello (CT) al foglio 6, part. 525, sub 14, piano T Cat. F1 mq. 246 senza Rendita;**

**18. la piena proprietà di una bottega a piano terra, della consistenza catastale di 22 mq., in Aci Castello (CT) via Stazione n.14; al catasto fabbricati di Aci Castello (CT) al foglio 6, part. 564, piano T Cat. C/1 Classe 5 mq. 22 con la R.C. di € 447,66;**

**19. la piena proprietà di un fabbricato a piano terra, secondo e terzo, composto da nove virgola cinque vani catastali, in Aci Castello (CT) via Stazione n.14; al catasto fabbricati di Aci Castello (CT) al foglio 6, part. 81, sub 7, piano 0-2-3 Cat. A/2 Classe 5, 9 5 vani con la R.C. di € 883,14;**

**20. la piena proprietà di appartamenti a piano secondo e terzo, composto da sei virgola cinque vani catastali, in Aci Castello (CT) via Stazione n.14; al catasto dei fabbricati di Aci Castello (CT) al foglio 6, part. 81, sub 8, piano 2-3 cat A/2 Classe 5 6, 5 vani con R.C. di € 604,25.**

In esecuzione all'incarico conferito la sottoscritta ha eseguito in data 27/01/2023 e 17/02/2023 i sopralluoghi (verbali **ALLEGATO 2**) nonché ha proceduto con tutti gli accertamenti utili per la stesura della presente relazione di consulenza estimativa.

\* \* \*

**a. identifichi esattamente i beni sopra indicati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;**

#### **IMMOBILE 1**

Locale cantina al piano primo sottostrada sito in Aci Castello, via Sottotenente Emilio La Spina con ingresso dal civico n. 11, confinante a nord con corsia di manovra, a est e a sud con proprietà di terzi, a ovest con cortile condominiale.

Al catasto fabbricati di Aci Castello foglio **5**, part. **2092**, sub. **25**, piano S1, cat. C/2, classe 3, consistenza 2 mq, superficie catastale 2 mq, rendita euro 5,89.

#### **IMMOBILE 2**

Spezzone di terreno sito in Aci Castello, via Tripoli s.n., confinante a nord, est e sud con proprietà di terzi, a ovest con tratto di terreno di proprietà.

Al catasto fabbricati (area urbana) di Aci Castello foglio **9**, part. **1155**, piano T, cat. F/1, consistenza 18 mq, senza rendita.

### IMMOBILE 3

Spezzone di terreno sito in Aci Castello, via Tripoli s.n., confinante a nord e sud con proprietà di terzi, a est in parte con proprietà di terzi ed in parte con tratto di terreno di proprietà, a ovest con via Tripoli.

Al catasto fabbricati (area urbana) di Aci Castello foglio 9, part. 1156, piano T, cat. F/1, consistenza 18 mq, senza rendita.

### IMMOBILE 4

Garage al piano secondo sottostrada sito in Aci Castello, via Gallinaro n. 4, confinante a nord con terrapieno, a sud con corsia di manovra, a est e ovest con proprietà di terzi.

Al catasto fabbricati di Aci Castello foglio 9, part. 1154, sub 14, piano S2, cat. C/6 Classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita euro 56,55.

### IMMOBILE 5

Garage al piano secondo sottostrada sito in Aci Castello, via Gallinaro n. 4, confinante a nord con terrapieno, a sud con corsia di manovra, a est e ovest con proprietà di terzi.

Al catasto fabbricati di Aci Castello foglio 9, part. 1154, sub 15, piano S2, cat. C/6 Classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita euro 56,55.

### IMMOBILI 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13

Tratto di terreno sito in Aci Castello con ingresso da via Stazione n. 14, confinante a nord, est e ovest con proprietà di terzi, a sud in parte con proprietà di terzi ed in parte con tratti di terreno di proprietà.

Al catasto terreni di Aci Castello foglio 6, part. 114, consistenza 1 ettari, 19 are e 50 centiare (ha 01.19.50), R.D. di euro 366,60 e R.A. euro 185,15; foglio 6, part. 154, consistenza 04 are e 60 centiare (ha 00.04.60), R.D. euro 3,09 e R.A. euro 1,31; foglio 6, part. 488, consistenza 02 are e 80 centiare (ha 00.02.80), R.D. euro 18,37 e R.A. euro 4,63; foglio 6, part. 490, consistenza 08 centiare (ha 00.00.08), R.D. euro 0,52 e R.A. euro 0,13; foglio 6, part. 491, consistenza 02 centiare (ha 00.00.02), R.D. euro 0,13 e R.A. euro 0,03; foglio 6, part. 561, consistenza 27 are e 64 centiare (ha 00.27.64), R.D. euro 19,98 e R.A. euro 5,00; foglio 6, part. 563, consistenza 32 centiare (ha 00.00.32), R.D. euro 0,23 e R.A. euro 0,06; foglio 6,

part. **565**, consistenza 45 are 31 centiare (ha 00.45.31), R.D. euro 40,95 e R.A. euro 8,19.



#### **IMMOBILE 14**

Spezzone di terreno sito in Aci Castello, via Gallinaro s.n., confinante a nord, sud e ovest con proprietà di terzi, a est con via Gallinaro.

Al catasto terreni di Aci Castello foglio **9**, part. **409**, consistenza 62 centiare (ha 00.00.62), R.D. euro 0,34 e R.A. euro 0,10.



#### **IMMOBILE 15**

Tratto di terreno sito in Aci Castello, via Stazione n. 14, confinante a nord con terreno di proprietà, a sud con via Stazione, a est e ovest con proprietà di terzi.

Al catasto fabbricati (area urbana) di Aci Castello foglio **6**, part. **525**, sub **6**, piano T, cat. F/1, consistenza 144 mq, senza rendita.

#### **IMMOBILE 16**

Posto auto scoperto sito in Aci Castello, via Stazione n. 14, confinante a nord e a ovest con terreno di proprietà, a est e a ovest con terreno di proprietà di terzi.

Al catasto fabbricati di Aci Castello foglio **6**, part. **525**, sub **12**, piano T, cat. C/6 Classe 1, consistenza 22 mq, rendita euro 51,13.



#### **IMMOBILE 17**

Tratto di terreno sito in Aci Castello, via Stazione n. 12/A, confinante a nord con terreno di proprietà, a sud con via Stazione, a est e ovest con proprietà di terzi.

Al catasto fabbricati (area urbana) di Aci Castello foglio **6**, part. **525**, sub **14**, piano T, cat. F/1, consistenza 246 mq, senza rendita.

#### **IMMOBILE 18**

Fabbricato con corte con destinazione attività commerciale (bottega) sito in Aci Castello, via Stazione n. 14, confinante con terreno di proprietà.

Al catasto fabbricati di Aci Castello foglio **6**, part. **564**, piano T, cat. C/1, classe 5, consistenza 22 mq, superficie catastale 53 mq, rendita euro 447,66.



### IMMOBILE 19

Appartamento su due livelli con corte sito in Aci Castello, via Stazione n. 14, confinante a nord, sud e est con aere su terreno di proprietà, a ovest con unità immobiliare di proprietà.

Al catasto fabbricati di Aci Castello foglio 6, part. 81, sub 7, piano T-2-3, cat. A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, superficie catastale escluso aree scoperte 188 mq e totale 211 mq, rendita euro 883,14.

### IMMOBILE 20

Appartamento con sottotetto sito in Aci Castello, via Stazione n. 14, confinante a nord, sud e ovest con aere su terreno di proprietà, a est con unità immobiliare di proprietà.

Al catasto fabbricati di Aci Castello foglio 6, part. 81, sub 8, piano 2-3, cat. A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale escluso aree scoperte 142 mq e totale 147 mq, rendita euro 604,25.

***b. verifichi la correttezza dei dati riportati negli atti del procedimento - R.G. Fall. n. 176/2022 - e nelle eventuali note di trascrizione;***

Per tutti gli immobili si riscontra la correttezza dei dati riportati negli atti.

***c. verifichi la proprietà dei beni in capo alla società fallita e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora gli immobili sottoposti alla presente relazione sia stato acquistato per effetto di successione mortis causa, verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al giudice la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;***

Tutti gli immobili risultano essere di proprietà della società "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*" con sede in Aci Castello via Stazione n. 14, numero di  
iscrizione alla Camera di Commercio del Sud Est Sicilia e cod. fisc. \*\*\*\*\*,  
l'IMMOBILE 14 in ragione di 1/5.

Dott.ssa Geom. Dora Coniglione  
Via Umberto, 29 – 95129 Catania  
Collegio Geometri Catania n. 3786  
Cod. Fisc. CNGDRO77B44C351F  
E-mail: [doraconiglione@hotmail.com](mailto:doraconiglione@hotmail.com)  
PEC: [dora.coniglione@geopec.legalmail.it](mailto:dora.coniglione@geopec.legalmail.it)  
Cell.: 3292735147

**d. accerti l'esatta provenienza dell/i beni/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;**

IMMOBILE 1 per costruzione realizzata dalla società "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*" su terreno acquistato con atto di compravendita  
Notaio Giovanni Vacirca in data 24 maggio 1995, trascritto in Catania in data 1  
giugno 1995 ai numeri 17816/13141 da potere di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ,  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* .

IMMOBILI 2, 3, 4, 5 (in origine foglio 9 particella 3 sub 2 e particella 408) e  
IMMOBILE 14 in ragione di un quinto, per atto di compravendita Notaio Giuseppe  
Lombardo in data 8 giugno 2010, trascritto in Catania il data 11 giugno 2010 ai  
numeri 35200/20797, da potere di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato ad \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* il \*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*, alla quale pervenne per titoli anteriori al 1984.

IMMOBILI 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20 per atto di  
compravendita Notaio Fabrizio Grassi in data 9 maggio 2000, trascritto in Catania il  
10 maggio 2000 ai numeri 15865/11743, da potere di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ,  
nato in \*\*\*\*\* il \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* il \*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* il \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\*  
il \* \*\*\*\*\* \*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nata in \*\*\*\*\* il \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* .

IMMOBILE 14 in ragione di un quinto, per atto di compravendita Notaio Vacirca  
Giovanni in data 31 luglio 2013, trascritto il 9 agosto 2013 ai numeri 44023/35832,  
da potere di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato in \*\*\*\*\* il \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\* , al  
quale pervenne per atto di compravendita Notaio Vacirca Giovanni in data 27  
aprile 2005, trascritto in Catania il 2 maggio 2005 ai numeri 30226/16765, da potere  
di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\* , nata in \*\*\*\*\* il \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\* , alla quale pervenne per  
titoli anteriori mal 1984.

**e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;**

**Dott.ssa Geom. Dora Coniglione**  
Via Umberto, 29 – 95129 Catania  
Collegio Geometri Catania n. 3786  
Cod. Fisc. CNGDRO77B44C351F  
E-mail: [doraconiglione@hotmail.com](mailto:doraconiglione@hotmail.com)  
PEC: [dora.coniglione@geopec.legalmail.it](mailto:dora.coniglione@geopec.legalmail.it)  
Cell.: 3292735147

**f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;**

**IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in Catania in data 3 agosto 2012 ai numeri 27857/11286, in dipendenza di contratto di mutuo Notaio Giovanni Vacirca in data 27 luglio 2012, per euro 1.600.000,00, annotata di sospensione temporanea pagamento rate di ammortamento in data 25 gennaio 2019 ai numeri 3034/370, gravante sugli **IMMOBILI 2, 3, 4, 5**, allora in catasto fabbricato di Aci Castello foglio 9 particella 3 sub. 2 e sub 5, e al catasto terreni di Aci Castello al foglio 9 particella 408, 859, 409.

**IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in Catania in data 10 maggio 2020 ai numeri 15866/2274, per lire 1.200.000.000, a favore Banca Antoniana Popolare Veneta Soc. Coop. Per azioni a r. l. con sede in Padova, cod. fisc. 03145400879, iscritta in rinnovazione in Catania in data 17 aprile 2020 ai numeri 17397/1523, gravante sugli **IMMOBILI 15, 16, 17, 18, 19, 20**, allora censiti al foglio 6 particelle 81 sub. 1, sub. 2 e del foglio 6 particelle 80, 82, 83, 85, 114, 154, 160, 161 e 414.

**IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta in Catania in data 18 giugno 2020 ai numeri 23219/2350, derivante da Decreto Ingiuntivo del 27 febbraio 2020 rep. N. 1572 contro la società "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*" ed a favore della società [REDACTED] S.R.L.", con sede in [REDACTED] cod. fisc. \*\*\*\*\*", gravante sugli **IMMOBILI 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18**, e su un quinto degli **IMMOBILI 19, 20**.

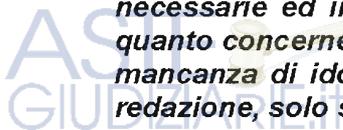
**PIGNORAMENTO** trascritto in Catania in data 10 febbraio 2021 ai numeri 5293/3813, in seguito al provvedimento del Tribunale di Catania del 27 febbraio 2020 rep. N. 566 contro la società "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*" ed a favore della società [REDACTED] S.R.L.", con sede in [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc. \*\*\*\*\*", gravante sugli **IMMOBILI 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18**, e su un quinto degli **IMMOBILI 19, 20**.

**SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** trascrizione del 03/10/2022. Registro Particolare 33732 Registro Generale 44005. TRIBUNALE DI CATANIA

Repertorio 20263 del 27/09/2022, su IMMOBILI 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 19, 20;



*g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*



#### **IMMOBILE 1**

##### **Locale cantina**

Al catasto fabbricati di Aci Castello foglio 5, part. 2092, sub. 25, piano S1, cat. C/2, classe 3, consistenza 2 mq, superficie catastale 2 mq, rendita euro 5,89.

(Visura ALLEGATO 3 e planimetria ALLEGATO 4)

#### **IMMOBILE 2**

##### **Spezzone di terreno**

Al catasto fabbricati di Aci Castello foglio 9, part. 1155, piano T, cat. F/1, consistenza 18 mq, senza rendita.

(Visura ALLEGATO 5 e mappa ALLEGATO 6)



#### **IMMOBILE 3**

##### **Spezzone di terreno**

Al catasto fabbricati di Aci Castello foglio 9, part. 1156, piano T, cat. F/1, consistenza 18 mq, senza rendita.

(Mappa ALLEGATO 6 e visura ALLEGATO 7)

#### **IMMOBILE 4**

##### **Garage**

Al catasto fabbricati di Aci Castello foglio 9, part. 1154, sub 14, piano S2, cat. C/6 Classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita euro 56,55.

(Visura ALLEGATO 8 e planimetria ALLEGATO 9)



## **IMMOBILE 5**

### **Garage**

Al catasto fabbricati di Aci Castello foglio **9**, part. **1154**, sub **15**, piano S2, cat. C/6  
Classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita euro 56,55.

(Visura **ALLEGATO 10** e planimetria **ALLEGATO 11**)

## **IMMOBILI 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13**

### **Tratto di terreno**

Al catasto terreni di Aci Castello foglio **6**, part. **114**, consistenza 1 ettari, 19 are e 50 centiare (ha 01.19.50), R.D. di euro 366,60 e R.A. euro 185,15; foglio **6**, part. **154**, consistenza 04 are e 60 centiare (ha 00.04.60), R.D. euro 3,09 e R.A. euro 1,31; foglio **6**, part. **488**, consistenza 02 are e 80 centiare (ha 00.02.80), R.D. euro 18,37 e R.A. euro 4,63; foglio **6**, part. **490**, consistenza 08 centiare (ha 00.00.08), R.D. euro 0,52 e R.A. euro 0,13; foglio **6**, part. **491**, consistenza 02 centiare (ha 00.00.02), R.D. euro 0,13 e R.A. euro 0,03; foglio **6**, part. **561**, consistenza 27 are e 64 centiare (ha 00.27.64), R.D. euro 19,98 e R.A. euro 5,00; foglio **6**, part. **563**, consistenza 32 centiare (ha 00.00.32), R.D. euro 0,23 e R.A. euro 0,06; foglio **6**, part. **565**, consistenza 45 are 31 centiare (ha 00.45.31), R.D. euro 40,95 e R.A. euro 8,19.

(Visure **ALLEGATO 12** e mappa **ALLEGATO 13**)

## **IMMOBILE 14**

### **Spezzone di terreno**

Al catasto terreni di Aci Castello foglio **9**, part. **409**, consistenza 62 centiare (ha 00.00.62), R.D. euro 0,34 e R.A. euro 0,10.

(Visura **ALLEGATO 14** e mappa **ALLEGATO 6**)

## **IMMOBILE 15**

### **Tratto di terreno**

Al catasto fabbricati (area urbana) di Aci Castello foglio **6**, part. **525**, sub **6**, piano T, cat. F/1, consistenza 144 mq, senza rendita.

(Visura **ALLEGATO 15** e elaborato planimetrico **ALLEGATO 16**)

**Dott.ssa Geom. Dora Coniglione**  
Via Umberto, 29 – 95129 Catania  
Collegio Geometri Catania n. 3786  
Cod. Fisc. CNGDRO77B44C351F  
E-mail: [doraconiglione@hotmail.com](mailto:doraconiglione@hotmail.com)  
PEC: [dora.coniglione@geopec.legalmail.it](mailto:dora.coniglione@geopec.legalmail.it)  
Cell.: 3292735147

#### **IMMOBILE 16**

##### **Posto auto scoperto**

Al catasto fabbricati di Aci Castello foglio 6, part. 525, sub 12, piano T, cat. C/6  
Classe 1, consistenza 22 mq, rendita euro 51,13.

(Visura **ALLEGATO 17** e planimetria **ALLEGATO 18**)

#### **IMMOBILE 17**

##### **Tratto di terreno**

Al catasto fabbricati (area urbana) di Aci Castello foglio 6, part. 525, sub 14, piano  
T, cat. F/1, consistenza 246 mq, senza rendita.

(Visura **ALLEGATO 19** e elaborato planimetrico **ALLEGATO 16**)

#### **IMMOBILE 18**

##### **Fabbricato con corte**

Al catasto fabbricati di Aci Castello foglio 6, part. 564, piano T, cat. C/1, classe 5,  
consistenza 22 mq, superficie catastale 53 mq, rendita euro 447,66.

(Visura **ALLEGATO 20** e planimetria **ALLEGATO 21**)

#### **IMMOBILE 19**

##### **Appartamento su due livelli con corte**

Al catasto fabbricati di Aci Castello foglio 6, part. 81, sub 7, piano T-2-3, cat. A/2,  
classe 5, consistenza 9,5 vani, superficie catastale escluso aree scoperte 188 mq e  
totale 211 mq, rendita euro 883,14.

(Visura **ALLEGATO 22** e planimetria **ALLEGATO 23**)

#### **IMMOBILE 20**

##### **Appartamento con sottotetto**

Al catasto fabbricati di Aci Castello foglio 6, part. 81, sub 8, piano 2-3, cat. A/2,  
classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale escluso aree scoperte 142 mq e  
totale 147 mq, rendita euro 604,25.

(Visura **ALLEGATO 24** e planimetria **ALLEGATO 25**)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

*h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

Certificato di destinazione urbanistica necessario solo per gli IMMOBILI 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13. (ALLEGATO 26)

*i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*

#### **IMMOBILE 1**

##### **Locale cantina**

Unità immobiliare facente parte di un edificio costruito con concessioni edilizie n. 1004 del 26/05/1994, n. 1066 del 02/07/1996 ed in variante ex art. 15 L. 47/85 del 01/08/2000 per le quali è stata rilasciata Autorizzazione di Agibilità n. 504 del 19 marzo 2002 (ALLEGATO 27). IMMOBILE CONFORME

#### **IMMOBILI 4, 5**

##### **Garage**

Unità immobiliari facenti parte di un edificio costruito con concessione edilizia n. 1694 del 31/08/2011, S.C.I.A. del 08/06/2012 prot. n.13165, concessione edilizia in variante n. 1822 del 02/03/2016. S.C.A. del 10/11/2017 prot. 42073 (ALLEGATO 28). IMMOBILI CONFORMI

#### **IMMOBILE 18**

##### **Fabbricato con corte**

Fabbricato costruito in epoca antecedente il 1942. Successivamente con Autorizzazione n. 26/08/2001 del 11/09/2001 e successiva autorizzazione n. 82/2001 del 11/09/2001 sono stati eseguiti lavori per cambio di destinazione d'uso da "abitazione e stalla" a "laboratorio artigianale" per i quali è stata rilasciata Autorizzazione di Agibilità n. 1043 del 11 agosto 2015 (ALLEGATO 29).

**Dott.ssa Geom. Dora Coniglione**  
Via Umberto, 29 – 95129 Catania  
Collegio Geometri Catania n. 3786  
Cod. Fisc. CNGDRO77B44C351F  
E-mail: [doraconiglione@hotmail.com](mailto:doraconiglione@hotmail.com)  
PEC: [dora.coniglione@geopec.legalmail.it](mailto:dora.coniglione@geopec.legalmail.it)  
Cell.: 3292735147

Sono stati altresì eseguiti ulteriori lavori di ampliamento per la realizzazione di uno spazio coperto a servizio che però non sono stati autorizzati e sui quali pende un provvedimento di demolizione (Ordinanza n. 209 del 15/11/2016, demolizione di opere realizzate abusivamente e ripristino dello stato dei luoghi). **FABBRICATO CONFORME - LOCALE AMPLIAMENTO ORDINANZA DI DEMOLIZIONE**

#### **IMMOBILI 19, 20**

**Appartamento su due livelli con corte**

**Appartamento con sottotetto**

Unità immobiliari facenti parte di un edificio costruito in epoca antecedente il 1942. Successivamente con Autorizzazione n. 96/2003 del 19/06/2003 e successiva autorizzazione in variante n. 295/2004 del 22/02/2007 sono stati eseguiti lavori di risanamento conservativo, adeguamento sismico e recupero funzionale per i quali è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 771 del 12 gennaio 2009 (**ALLEGATO 30**). **IMMOBILI CONFORMI**

*j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*

#### **IMMOBILE 18**

**Fabbricato con corte**

Come specificato al punto precedente l'immobile presenta una struttura in ampliamento a servizio non sanabile oggetto di provvedimento di demolizione (Ordinanza n. 209 del 15/11/2016).

Si stimano € 15.000,00 per oneri di demolizione.

*k. accerti se i beni oggetto della relazione siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

#### **IMMOBILE 1**

##### **Locale cantina**

Non è stato possibile l'accesso. Si è appreso durante le operazioni di sopralluogo che con ogni probabilità il locale possa essere divenuto di utilizzo condominiale.

#### **IMMOBILE 2**

##### **Spezzone di terreno**

Non è stato possibile identificare l'area che presumibilmente è inglobata con l'attiguo terreno part. 407.

#### **IMMOBILE 3**

##### **Spezzone di terreno**

Sede stradale (marciapiede).

#### **IMMOBILI 4, 5**

##### **Garage**

In uso a terzi senza contratto. Dalle dichiarazioni di uno dei due occupanti si è recepito che gli stessi dovrebbero essere locati a € 50,00 mensili.

#### **IMMOBILI 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13**

##### **Tratto di terreno**

Occupato ed in uso del fallito.

#### **IMMOBILE 14**

##### **Spezzone di terreno**

Sede stradale (marciapiede).

#### **IMMOBILE 15**

##### **Tratto di terreno**

Libero (subalterno di altro immobile part. 525).

**IMMOBILE 16**

Posto auto scoperto

Libero (subalterno di altro immobile part. 525).

**IMMOBILE 17**

Tratto di terreno

Libero (subalterno di altro immobile part. 525).

**IMMOBILE 18**

Fabbricato con corte

Occupato ed in uso del fallito.

**IMMOBILE 19**

Appartamento su due livelli con corte

Occupato ed in uso del fallito.

**IMMOBILE 20**

Appartamento con sottotetto

Occupato ed in uso del fallito.

*1. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

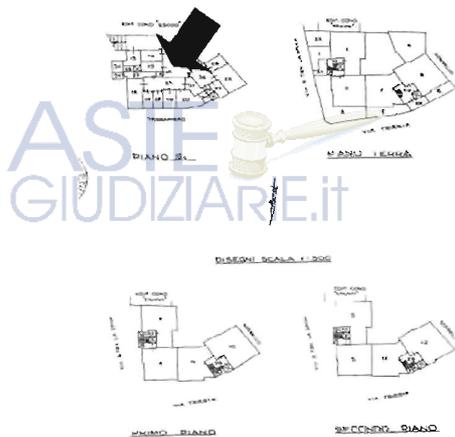
**IMMOBILE 1**

Locale cantina al piano primo sottostrada sito in Aci Castello, via Sottotenente Emilio La Spina con ingresso dal civico n. 11, confinante a nord con corsia di manovra, a est e a sud con proprietà di terzi, a ovest con cortile condominiale.

**Dott.ssa Geom. Dora Coniglione**  
Via Umberto, 29 – 95129 Catania  
Collegio Geometri Catania n. 3786  
Cod. Fisc. CNGDRO77B44C351F  
E-mail: [doraconiglione@hotmail.com](mailto:doraconiglione@hotmail.com)  
PEC: [dora.coniglione@geopec.legalmail.it](mailto:dora.coniglione@geopec.legalmail.it)  
Cell.: 3292735147

Al catasto fabbricati di Aci Castello foglio 5, part. 2092, sub. 25, piano S1, cat. C/2, classe 3, consistenza 2 mq, superficie catastale 2 mq, rendita euro 5,89.

Non è stato possibile prendere visione dell'immobile. Trattasi comunque di un piccolo locale al piano interrato di via Sottotenente Emilio La Spina.

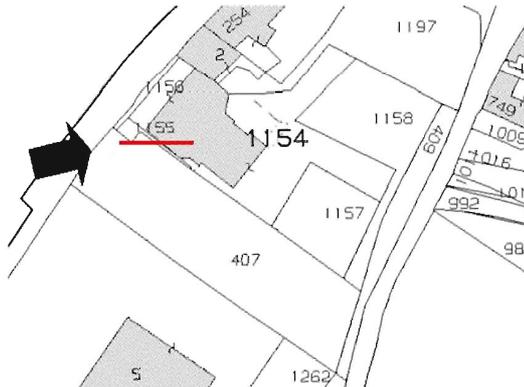


### IMMOBILE 2

Spezzone di terreno sito in Aci Castello, via Tripoli s.n., confinante a nord, est e sud con proprietà di terzi, a ovest con tratto di terreno di proprietà.

Al catasto fabbricati (area urbana) di Aci Castello foglio 9, part. 1155, piano T, cat. F/1, consistenza 18 mq, senza rendita.

Area non identificata sul posto a ridosso della nuova costruzione.



### IMMOBILE 3

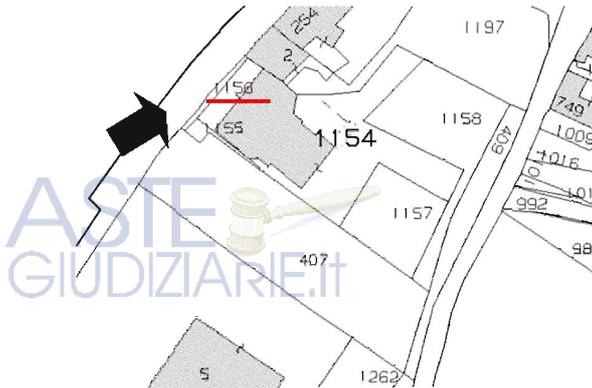
Spezzone di terreno sito in Aci Castello, via Tripoli s.n., confinante a nord e sud con proprietà di terzi, a est in parte con proprietà di terzi ed in parte con tratto di terreno di proprietà, a ovest con via Tripoli.



**Dott.ssa Geom. Dora Coniglione**  
Via Umberto, 29 – 95129 Catania  
Collegio Geometri Catania n. 3786  
Cod. Fisc. CNGDRO77B44C351F  
E-mail: [doraconiglione@hotmail.com](mailto:doraconiglione@hotmail.com)  
PEC: [dora.coniglione@geopec.legalmail.it](mailto:dora.coniglione@geopec.legalmail.it)  
Cell.: 3292735147

Al catasto fabbricati (area urbana) di Aci Castello foglio 9, part. 1156, piano T, cat. F/1, consistenza 18 mq, senza rendita.

Trattasi di area a marciapiede stradale.



#### **IMMOBILE 4**

Garage al piano secondo sottostrada sito in Aci Castello, via Gallinaro n. 4, confinante a nord con terrapieno, a sud con corsia di manovra, a est e ovest con proprietà di terzi.

Al catasto fabbricati di Aci Castello foglio 9, part. 1154, sub 14, piano S2, cat. C/6 Classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita euro 56,55.

Trattasi di piccolo box auto al secondo piano interrato dello stabile di via Gallinaro.

#### **IMMOBILE 5**

Garage al piano secondo sottostrada sito in Aci Castello, via Gallinaro n. 4, confinante a nord con terrapieno, a sud con corsia di manovra, a est e ovest con proprietà di terzi.

Al catasto fabbricati di Aci Castello foglio 9, part. 1154, sub 15, piano S2, cat. C/6 Classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita euro 56,55.

Trattasi di piccolo box auto al secondo piano interrato dello stabile di via Gallinaro.

#### **IMMOBILI 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13**

Tratto di terreno sito in Aci Castello con ingresso da via Stazione n. 14, confinante a nord, est e ovest con proprietà di terzi, a sud in parte con proprietà di terzi ed in parte con tratti di terreno di proprietà.

Al catasto terreni di Aci Castello foglio 6, part. 114, consistenza 1 ettari, 19 are e 50 centiare (ha 01.19.50), R.D. di euro 366,60 e R.A. euro 185,15; foglio 6, part. 154, consistenza 04 are e 60 centiare (ha 00.04.60), R.D. euro 3,09 e R.A. euro 1,31; foglio 6, part. 488, consistenza 02 are e 80 centiare (ha 00.02.80), R.D. euro

**Dott.ssa Geom. Dora Coniglione**  
Via Umberto, 29 – 95129 Catania  
Collegio Geometri Catania n. 3786  
Cod. Fisc. CNGDRO77B44C351F  
E-mail: [doraconiglione@hotmail.com](mailto:doraconiglione@hotmail.com)  
PEC: [dora.coniglione@geopec.legalmail.it](mailto:dora.coniglione@geopec.legalmail.it)  
Cell.: 3292735147

18,37 e R.A. euro 4,63; foglio 6, part. 490, consistenza 08 centiare (ha 00.00.08), R.D. euro 0,52 e R.A. euro 0,13; foglio 6, part. 491, consistenza 02 centiare (ha 00.00.02), R.D. euro 0,13 e R.A. euro 0,03; foglio 6, part. 561, consistenza 27 are e 64 centiare (ha 00.27.64), R.D. euro 19,98 e R.A. euro 5,00; foglio 6, part. 563, consistenza 32 centiare (ha 00.00.32), R.D. euro 0,23 e R.A. euro 0,06; foglio 6, part. 565, consistenza 45 are 31 centiare (ha 00.45.31), R.D. euro 40,95 e R.A. euro 8,19.

Trattasi di terreno della superficie catastale complessiva di mq 20.027.

Presenta una pendenza da nord verso sud di circa il 20%, non è coltivato ed ha vegetazione spontanea sparsa.

Nella parte nord-ovest sono presenti delle strutture precarie destinate anche per l'allevamento di animali, una roulotte, containers e varie. Altre strutture precarie sono presenti in prossimità del fabbricato che ospita gli IMMOBILI 19, 20.

Si accede da via Stazione 14 attraverso i tratti di terreno IMMOBILI 15, 17.



*Stralcio CDU*



*Particolare con indicazioni particelle*

**Dott.ssa Geom. Dora Coniglione**  
Via Umberto, 29 – 95129 Catania  
Collegio Geometri Catania n. 3786  
Cod. Fisc. CNGDRO77B44C351F  
E-mail: [doraconiglione@hotmail.com](mailto:doraconiglione@hotmail.com)  
PEC: [dora.coniglione@geopec.legalmail.it](mailto:dora.coniglione@geopec.legalmail.it)  
Cell.: 3292735147



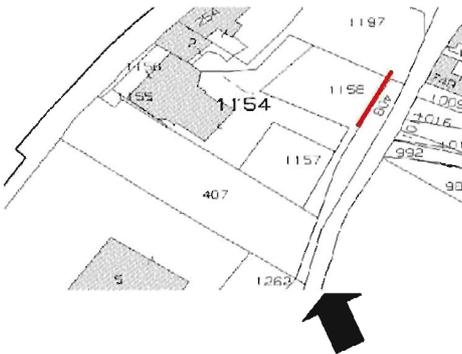
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### IMMOBILE 14

Spezzone di terreno sito in Aci Castello, via Gallinaro s.n., confinante a nord, sud e ovest con proprietà di terzi, a est con via Gallinaro.

Al catasto terreni di Aci Castello foglio 9, part. 409, consistenza 62 centiare (ha 00.00.62), R.D. euro 0,34 e R.A. euro 0,10.

Trattasi di area a marciapiede stradale.



#### IMMOBILE 15

Tratto di terreno sito in Aci Castello, via Stazione n. 12/A, confinante a nord con terreno di proprietà, a sud con via Stazione, a est e ovest con proprietà di terzi.

Al catasto fabbricati (area urbana) di Aci Castello foglio 6, part. 525, sub 6, piano T, cat. F/1, consistenza 144 mq, senza rendita.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Dott.ssa Geom. Dora Coniglione**  
Via Umberto, 29 – 95129 Catania  
Collegio Geometri Catania n. 3786  
Cod. Fisc. CNGDRO77B44C351F  
E-mail: [doraconiglione@hotmail.com](mailto:doraconiglione@hotmail.com)  
PEC: [dora.coniglione@geopec.legalmail.it](mailto:dora.coniglione@geopec.legalmail.it)  
Cell.: 3292735147

Trattasi di porzione di terreno della part. 525 che dal civico 12/A di via Stazione consente l'accesso al terreno sopra menzionato IMMOBILE 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13; funge da corsia di accesso/manovra.

#### **IMMOBILE 16**

**Posto auto scoperto** sito in Aci Castello, via Stazione n. 14, confinante a nord e a ovest con terreno di proprietà, a est e a ovest con terreno di proprietà di terzi.

Al catasto fabbricati di Aci Castello foglio 6, part. 525, sub 12, piano T, cat. C/6 Classe 1, consistenza 22 mq, rendita euro 51,13.

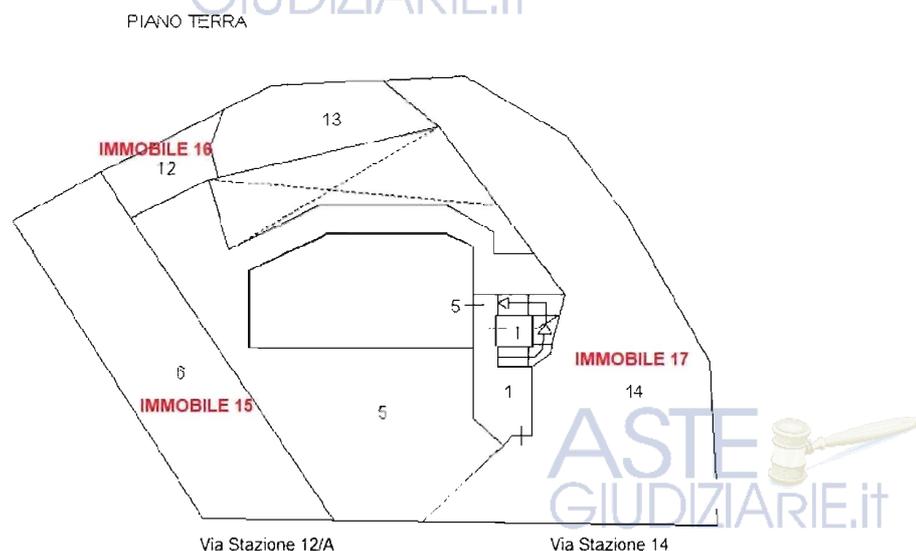
Trattasi di porzione di terreno della part. 525.

#### **IMMOBILE 17**

**Tratto di terreno** sito in Aci Castello, via Stazione n. 14, confinante a nord con terreno di proprietà, a sud con via Stazione, a est e ovest con proprietà di terzi.

Al catasto fabbricati (area urbana) di Aci Castello foglio 6, part. 525, sub 14, piano T, cat. F/1, consistenza 246 mq, senza rendita.

Trattasi di porzione di terreno della part. 525 che dal civico 14 di via Stazione consente l'accesso al terreno sopra menzionato IMMOBILE 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 costituendone pertanto un passaggio.



*Stralcio elaborato planimetrico foglio 6 part. 525*

### **IMMOBILE 18**

**Fabbricato con corte con destinazione attività commerciale (bottega) sito in Aci Castello, via Stazione n. 14, confinante con terreno di proprietà.**

Al catasto fabbricati di Aci Castello **foglio 6, part. 564**, piano T, cat. C/1, classe 5, consistenza 22 mq, superficie catastale 53 mq, rendita euro 447,66.

Trattasi originariamente di un piccolo fabbricato rurale successivamente ristrutturato e oggetto di cambio d'uso in locale bottega.

Annesso al fabbricato e a servizio dello stesso senza titolo abilitativo è stata realizzata una struttura che, come detto, è oggetto di demolizione.

### **IMMOBILE 19**

**Appartamento su due livelli con corte sito in Aci Castello, via Stazione n. 14, confinante a nord, sud e est con aere su terreno di proprietà, a ovest con unità immobiliare di proprietà.**

Al catasto fabbricati di Aci Castello **foglio 6, part. 81, sub 7**, piano T-2-3, cat. A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, superficie catastale escluso aree scoperte 188 mq e totale 211 mq, rendita euro 883,14.

Trattasi di appartamento per civile abitazione su due livelli posto al piano 2-3 dello stabile di via Stazione n. 14. I due piani sono collegati da una scala interna.

La disposizione interna degli ambienti è corrispondente alla planimetria catastale (**ALLEGATO 23**) e si presenta in buono stato manutentivo.

### **IMMOBILE 20**

**Appartamento con sottotetto sito in Aci Castello, via Stazione n. 14, confinante a nord, sud e ovest con aere su terreno di proprietà, a est con unità immobiliare di proprietà.**

Al catasto fabbricati di Aci Castello **foglio 6, part. 81, sub 8**, piano 2-3, cat. A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale escluso aree scoperte 142 mq e totale 147 mq, rendita euro 604,25.

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano 2 dello stabile di via Stazione n. 14. Di pertinenza dell'appartamento è il corrispondente locale sottotetto posto al piano 3 raggiungibile con scala esterna.

La disposizione interna degli ambienti è corrispondente alla planimetria catastale (**ALLEGATO 25**) e si presenta in buono stato manutentivo.

***m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;***

#### **m.1 Premessa**

La presente perizia di stima mira ad essere un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che conducono a risultati certi, condivisibili e replicabili, basati su *standard internazionali e nazionali*. Ed in particolare la metodologia estimativa applicata è quella congiuntamente riportata sui manuali di seguito elencati:

1. **Codice delle Valutazioni Immobiliari V edizione 2018**. Promosso da Tecnoborsa e condiviso dalla gran parte dei *player* della filiera professionale ed istituzionale di riferimento (ordini delle professioni tecniche, ministeri, ABI, associazioni, federazioni).
2. **Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie III edizione 2018**. Promosse dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e rappresentano il riferimento metodologico e non solo per le valutazioni in ambito bancario.
3. **Norma UNI 11612:2015 – Stima del valore di mercato degli immobili**. Promossa dall'Ente Italiano di Normazione (UNI) è la norma volontari finalizzata a definire i principi ed i procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili.
4. **M.O.S.I. Manuale Operativo delle Stime Immobiliari**. Promosso dall'ex Agenzia del Territorio oggi Agenzia delle entrate quale guida di riferimento per i loro funzionari che operano in ambito estimativo ai fini anche degli accertamenti fiscali.

#### **m.2 Assunzioni ed eventuali condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva

compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti nonché dal prezzo di vendita forzata.



### **m.3 DEFINIZIONE DEL VALORE**

#### **m.3.1 VALORE DI MERCATO**

Il Regolamento (EU) n. 575/2013 definisce all'art. 4 comma 1, punto 76), il valore di mercato come:



*«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».*

Anche le definizioni adottate negli standard internazionali sono sostanzialmente corrispondenti alla definizione sopra richiamata:

- **European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA:**

*«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione».*

- **International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS 2017:**

*«l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni».*

#### **m.3.2 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

Il valore di vendita giudiziaria è un valore di vendita forzata nelle specifiche condizioni del mercato giudiziario.



*«Il valore di vendita giudiziaria è il più probabile valore, alla data di stima, al quale una determinata proprietà immobiliare può essere aggiudicata, attraverso*



*un'asta giudiziaria, in un tempo definito e stabilito, durante il quale la parte acquirente possa acquisire la maggior parte delle informazioni soprattutto attraverso la consulenza estimativa prodotta dall'esperto». (Mottadelli-Ponti, 2016).*

### **m.3.3 VALORE DI VENDITA FORZATA**

**Codice delle Valutazioni Immobiliari | Italian Property Valuation Standard di Tecnoborsa (Cap. 3, 2.13):**

*«Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile».*

**(Anche Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, ABI 30 Novembre 2018 e EVS 2016 – EVS 5.10.7 IVS 2017 - 104 - 170, inclusi in Standard RICS 2017).**

Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore e pertanto la valutazione non viene effettuata sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto.

### **m.3.4 VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE**

Sempre secondo le sopra richiamate Linee guida ABI:

*«Per valore di mercato con assunzione si intende quel valore del bene immobile a garanzia di un credito inesigibile stimato dal perito in virtù delle condizioni limitanti che derivano dalla procedura esecutiva o stragiudiziale, avviate per il recupero del credito. In tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il perito deve indicare nel rapporto di valutazione».*

**(Anche Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia di crediti inesigibili. ABI gennaio 2018 e Codice delle Valutazioni Immobiliari | Italian Property Valuation Standard di Tecnoborsa, Cap. 3, 2.6.1).**

### **m.4 SCELTA DEL METODO DI STIMA**

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato sono:

- Metodo del confronto di mercato (*market comparison approach*)
- Metodo finanziario (*income approach*)
- Metodo dei costi (*cost approach*)

Il procedimento applicativo per la presente stima è il *market comparison approach* (MCA), ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato (o del reddito) degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo (di mercato) noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento di stima consiste nella considerazione per la quale *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"*.

Sostanzialmente il *market comparison approach* è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per applicare il *market comparison approach* si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (**comparabili**) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (*subject*). Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel *subject* per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del *subject*.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Il **market comparison approach** nell'ipotesi dell'effettiva rilevazione di prezzi di mercato e a parità di condizioni per tutte le caratteristiche degli immobili di confronto ad esclusione della sola consistenza (superficie) si formalizza nella **stima comparativa sintetica monoparametrica** con il valore di mercato pari al prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile da stimare.

#### **m.5 RICERCA COMPARABILI**

**Comparabile** è un immobile simile a quello oggetto di stima (*subject*) di prezzo di mercato e caratteristiche tecnico economiche noti (dato immobiliare).

Il comparabile può essere noto (di conoscenza del consulente) o sintesi delle informazioni contenute negli atti di compravendita di immobili simili recentemente alienati (a partire dagli atti di compravendita). Una osservazione ricorrente a tal riguardo è quella secondo la quale dall'atto di compravendita non è possibile ricavare lo stato di manutenzione dell'immobile.

Atteso che se ciò rappresentasse un limite comunque lo sarebbe in generale in applicazione di qualsiasi metodologia (figurarsi allora quando si considerano le quotazioni!) si precisa che

**Dott.ssa Geom. Dora Coniglione**  
Via Umberto, 29 – 95129 Catania  
Collegio Geometri Catania n. 3786  
Cod. Fisc. CNGDRO77B44C351F  
E-mail: [doraconiglione@hotmail.com](mailto:doraconiglione@hotmail.com)  
PEC: [dora.coniglione@geopec.legalmail.it](mailto:dora.coniglione@geopec.legalmail.it)  
Cell.: 3292735147

dallo studio dell'Attestato di Prestazione Energetica allegato all'atto, da informazioni anche informali reperite non meno per conoscenza diretta comunque **si è nelle condizioni di stabilire indicativamente le condizioni di manutenzione** al momento del trasferimento.

Nel caso di specie la ricerca degli atti di compravendita è stata effettuata con interrogazione puntuale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari mediante il portale WEB **SISTer** (Sistema InterScambio Territorio) dell'Agenzia delle Entrate e per le unità residenziali con l'ausilio della piattaforma [Comparabilitalia.it](http://Comparabilitalia.it)



## **m.6 PROCESSO E CALCOLI ESTIMATIVI**

### **IMMOBILE 1**

#### **Locale cantina**

Trattasi di locale di appena 2 mq. In considerazione della modesta consistenza e che non sono stati reperiti immobili simili per la stima per comparazione, la stessa viene svolta in applicazione delle quotazioni di mercato di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Valore di stima in **€ 1.500,00**

Viste le condizioni suddette si rimanda al parere del Giudice la decisione di inserire l'immobile nel compendio da destinare all' eventuale vendita all'asta.

### **IMMOBILE 2**

#### **Spezzone di terreno**

Come specificato già al punto precedente (pag. 16) trattasi di uno spezzone di terreno, peraltro non identificato sul posto, che presumibilmente in catasto risulta ancora intestato al fallito in quanto a seguito della attigua edificazione non è stato eseguito l'aggiornamento. Non si è nelle condizioni di poterne stabilire il valore di mercato che comunque, vista la consistenza, è del tutto irrisorio.

### **IMMOBILE 3**

#### **Spezzone di terreno**

Come specificato già al punto precedente (pag. 16) trattasi di uno spezzone di terreno attualmente marciapiede stradale, che presumibilmente, come nel caso precedente, in catasto risulta ancora intestato al fallito in quanto a seguito della attigua edificazione non è stato eseguito l'aggiornamento.

Marciapiede stradale privo di valore di mercato.



## IMMOBILI 4

### Garage

*Atto del 22/04/2021 Pubblico ufficiale MARINO ALESSANDRO Sede RAMACCA (CT) Repertorio n. 18177 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13623.1/2021 Reparto PI di CATANIA in atti dal 23/04/2021*  
**Prezzo compravendita € 214.000,00**

Dalla compravendita nello stesso stabile del locale ufficio sub. 28 e del locale garage sub. 16 per interpolazione si ricava per il locale garage un valore unitario di **€/mq 935,00** circa.

Tale valore appare congruo se raffrontato con le quotazioni di mercato.

Superficie mq 15

Valore unitario €/mq 935,00

Valore immobile mq 15 x 935,00 €/mq = € 14.025,00

in cifra tonda **€ 14.000,00 (euro quattordicimila/00) IMMOBILE 4 - GARAGE**

## IMMOBILI 5

### Garage

Superficie mq 15

Valore unitario €/mq 935,00

Valore immobile mq 15 x 935,00 €/mq = € 14.025,00

in cifra tonda **€ 14.000,00 (euro quattordicimila/00) IMMOBILE 5 - GARAGE**

## IMMOBILI 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13

### Tratto di terreno

Di tutte le recenti compravendite di terreni in zona solo uno può essere riconducibili ad immobile simile a quello oggetto di stima, da cui si ricava un valore unitario di **€/mq 9,50** circa

*Atto del 29/09/2016 Pubblico ufficiale PATANE' PATRIZIA Sede ACIREALE (CT) Repertorio n. 14828 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 28216.1/2016 Reparto PI di CATANIA in atti dal 03/10/2016*  
**Prezzo compravendita € 30.000,00 - mq 3.150**

Tale valore appare congruo se raffrontato con le quotazioni medie di mercato di terreni agricoli in ambito urbano anche per comprensori limitrofi al di fuori del comune di Aci Castello.

Superficie mq 20.027

Valore unitario €/mq 9,50

Valore immobile mq 20.027 x 9,50 €/mq = € 190.256,50

**Dott.ssa Geom. Dora Coniglione**  
Via Umberto, 29 – 95129 Catania  
Collegio Geometri Catania n. 3786  
Cod. Fisc. CNGDRO77B44C351F  
E-mail: [doraconiglione@hotmail.com](mailto:doraconiglione@hotmail.com)  
PEC: [dora.coniglione@geopec.legalmail.it](mailto:dora.coniglione@geopec.legalmail.it)  
Cell.: 3292735147

in cifra tonda **€ 190.000,00 (euro centonovantamila/00)**

**IMMOBILI 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 - TERRENO**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

#### **IMMOBILE 14**

##### **Spezzone di terreno**

Come specificato già al punto precedente (pag. 19) trattasi di uno spezzone di terreno attualmente marciapiede stradale, che presumibilmente, come per gli IMMOBILI 2 e 3, in catasto risulta ancora intestato al fallito in quanto a seguito della attigua edificazione non è stato eseguito l'aggiornamento.

Marciapiede stradale privo di valore di mercato.

#### **IMMOBILE 15**

##### **Tratto di terreno**

Come specificato già al punto precedente (pag. 19) trattasi di uno spezzone trattasi di porzione di terreno della part. 525 che dal civico 12/A di via Stazione consente l'accesso al terreno sopra menzionato IMMOBILE 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13; funge da corsia di accesso/manovra.

Non si ritiene pertanto potere attribuire un valore di mercato, purtuttavia per la vendita verrà inserito nel più ampio lotto di terreno su menzionato.

#### **IMMOBILE 16**

##### **Posto auto scoperto**

Non sono state riscontrate recenti compravendite né tantomeno compravendite di immobili comprensivi di posto auto esterno quale pertinenza tale da potere ricavare un valore medio per interpolazione.

Per la stima allora si assume di ricavare il valore unitario del posto auto scoperto a partire dal valore unitario riferito all'unità immobiliare residenziale in applicazione di un appropriato coefficiente di ragguglio.

Dal valore unitario €/mq 1.635,00 (vedere stima immobili 19 e 20) e in applicazione del coefficiente di ragguglio 0,2 (incidenza 20% sul valore) si ricava un valore unitario di **€/mq 327,00**

Superficie mq 22

Valore unitario €/mq 327,00

Valore immobile mq 22 x 327,00 €/mq = € 7.194,00

in cifra tonda **€ 7.000,00 (euro settemila/00) IMMOBILI 16 – POSTO AUTO**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## IMMOBILE 17

### Tratto di terreno

Come specificato già al punto precedente (pag. 19) trattasi di uno spezzone di terreno della part. 525 che dal civico 14 di via Stazione consente l'accesso al terreno sopra menzionato IMMOBILE 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13; funge da corsia di accesso/manovra.

Non si ritiene pertanto potere attribuire un valore di mercato, purtuttavia per la vendita verrà inserito nel più ampio lotto di terreno su menzionato.

## IMMOBILE 18

### Fabbricato con corte

Anche per l'immobile in oggetto non sono state riscontrate recenti compravendite. Per la stima allora si assume di ricavare il valore unitario del fabbricato a partire dal valore unitario riferito all'unità immobiliare residenziale in applicazione di un appropriato coefficiente di ragguglio.

Dal valore unitario €/mq 1.635,00 (vedere stima immobili 19 e 20) e in applicazione del coefficiente di ragguglio 0,5 (incidenza 50% sul valore) si ricava un valore unitario di €/mq 820,00 circa.

Superficie mq 22

Valore unitario €/mq 820,00

Valore immobile mq 22 x 820,00 €/mq = € 18.040,00

in cifra tonda **€ 18.000,00 (euro diciottomila/00) IMMOBILI 18 – FABBRICATO**

## IMMOBILE 19

### Appartamento su due livelli con corte

*Atto del 13/09/2021 Pubblico ufficiale VACIRCA GIOVANNI Sede ACI CASTELLO (CT) Repertorio n. 33488 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 31560.1/2021 Reparto PI di CATANIA in atti dal 17/09/2021  
Prezzo compravendita € 200.000,00 - mq 119*

*Atto del 10/09/2021 Pubblico ufficiale PISTORIO PATRIZIA Sede BIANCAVILLA (CT) Repertorio n. 14936 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 31243.1/2021 Reparto PI di CATANIA in atti dal 15/09/2021  
Prezzo compravendita € 185.000,00 - mq 122*

*Atto del 21/09/2021 Pubblico ufficiale SIPIONE MICHELE Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 10214 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 31966.1/2021 Reparto PI di CATANIA in atti dal 22/09/2021  
Prezzo compravendita € 135.000,00 - mq 77*

Dalle recenti compravendite di immobili simili si ricava un valore unitario di  
**€/mq 1.635,00** circa

Calcolo superficie commerciale

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente ragguglio	Superficie raggugliata (mq)
Piano secondo	113	1,00	113
Piano terzo (fino a h=1,50 m)	68	0,50	34
Terrazzo	7	0,30	2
Terrazzo	16	0,30	5
Corte al piano terra	160	0,00	0
<b>Totale</b>			<b>154</b>

Superficie mq 154

Valore unitario €/mq 1.635,00

Valore immobile mq 154 x 1.635,00 €/mq = € 251.790,00

in cifra tonda **€ 252.000,00 (euro duecentocinquantaduemila/00)**

**IMMOBILI 18 – APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI CON CORTE**

#### IMMOBILE 20

Appartamento con sottotetto

Calcolo superficie commerciale

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente ragguglio	Superficie raggugliata (mq)
Piano secondo	116	1,00	113
Piano terzo (fino a h=1,50 m) Non direttamente comunicante	21	0,25	10
Terrazzo	16	0,30	5
<b>Totale</b>			<b>131</b>

Superficie mq 131

Valore unitario €/mq 1.635,00

Valore immobile mq 131 x 1.635,00 €/mq = € 214.185,00

in cifra tonda **€ 214.000,00 (euro duecentoquattordicimila/00)**

**IMMOBILI 19 – APPARTAMENTO CON SOTTOTETTO**

#### m.7 CONCLUSIONI

DESCRIZIONE	VALORE MERCATO	DETRAZIONI (regolarizzazioni,	RIDUZIONE <b>15%</b>

		demolizioni, spese condominiali, ecc.)	
IMMOBILE 4 Garage	€ 14.000,00		€ 12.000,00
IMMOBILE 5 Garage	€ 14.000,00		€ 12.000,00
IMMOBILE 6-13 Terreno	€ 190.000,00		€ 161.000,00
IMMOBILE 16 Posto auto	€ 7.000,00		€ 6.000,00
IMMOBILE 18 Fabbricato	€ 18.000,00	€ 15.000,00	€ 3.000,00
IMMOBILE 19 Appartamento	€ 252.000,00		€ 214.000,00
IMMOBILE 20 Appartamento	€ 214.000,00		€ 182.000,00

*n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

#### LOTTO 1 - IMMOBILE 4

Garage al piano secondo sottostrada sito in Aci Castello, via Gallinaro n. 4, confinante a nord con terrapieno, a sud con corsia di manovra, a est e ovest con proprietà di terzi.

Al catasto fabbricati di Aci Castello foglio 9, part. 1154, sub 14, piano S2, cat. C/6 Classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita euro 56,55.

**PREZZO DI VENDITA € 12.000,00**

#### LOTTO 2 - IMMOBILE 5

Garage al piano secondo sottostrada sito in Aci Castello, via Gallinaro n. 4, confinante a nord con terrapieno, a sud con corsia di manovra, a est e ovest con proprietà di terzi.

Al catasto fabbricati di Aci Castello foglio 9, part. 1154, sub 15, piano S2, cat. C/6 Classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita euro 56,55.

**PREZZO DI VENDITA € 12.000,00**

#### LOTTO 3 - IMMOBILI 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17 e 18

Tratto di terreno sito in Aci Castello con ingresso da via Stazione n. 14, confinante a nord, est e ovest con proprietà di terzi, a sud con via stazione.

**Dott.ssa Geom. Dora Coniglione**  
Via Umberto, 29 – 95129 Catania  
Collegio Geometri Catania n. 3786  
Cod. Fisc. CNGDRO77B44C351F  
E-mail: [doraconiglione@hotmail.com](mailto:doraconiglione@hotmail.com)  
PEC: [dora.coniglione@geopec.legalmail.it](mailto:dora.coniglione@geopec.legalmail.it)  
Cell.: 3292735147

Al catasto terreni di Aci Castello foglio 6, part. 114, consistenza 1 ettari, 19 are e 50 centiare (ha 01.19.50), R.D. di euro 366,60 e R.A. euro 185,15; foglio 6, part. 154, consistenza 04 are e 60 centiare (ha 00.04.60), R.D. euro 3,09 e R.A. euro 1,31; foglio 6, part. 488, consistenza 02 are e 80 centiare (ha 00.02.80), R.D. euro 18,37 e R.A. euro 4,63; foglio 6, part. 490, consistenza 08 centiare (ha 00.00.08), R.D. euro 0,52 e R.A. euro 0,13; foglio 6, part. 491, consistenza 02 centiare (ha 00.00.02), R.D. euro 0,13 e R.A. euro 0,03; foglio 6, part. 561, consistenza 27 are e 64 centiare (ha 00.27.64), R.D. euro 19,98 e R.A. euro 5,00; foglio 6, part. 563, consistenza 32 centiare (ha 00.00.32), R.D. euro 0,23 e R.A. euro 0,06; foglio 6, part. 525, sub 6, piano T, cat. F/1, consistenza 144 mq, senza rendita; foglio 6, part. 525, sub 14, piano T, cat. F/1, consistenza 246 mq, senza rendita; foglio 6, part. 565, consistenza 45 are 31 centiare (ha 00.45.31), R.D. euro 40,95 e R.A. euro 8,19.

Fabbricato con corte con destinazione attività commerciale (bottega) sito in Aci Castello, via Stazione n. 14, confinante con terreno di proprietà.

Al catasto fabbricati di Aci Castello foglio 6, part. 564, piano T, cat. C/1, classe 5, consistenza 22 mq, superficie catastale 53 mq, rendita euro 447,66.

Si suggerisce di vendere in unico lotto il terreno ed il fabbricato con corte. Il solo fabbricato infatti, a giudizio della scrivente, potrebbe non essere "appetibile" nell'ipotesi di vendita autonoma per le peculiari caratteristiche e condizioni.

**PREZZO DI VENDITA € 164.000,00**

#### **LOTTO 4 - IMMOBILE 16**

Posto auto scoperto sito in Aci Castello, via Stazione n. 14, confinante a nord e a ovest con terreno di proprietà, a est e a ovest con terreno di proprietà di terzi.

Al catasto fabbricati di Aci Castello foglio 6, part. 525, sub 12, piano T, cat. C/6 Classe 1, consistenza 22 mq, rendita euro 51,13.

**PREZZO DI VENDITA € 6.000,00**

#### **LOTTO 5 - IMMOBILE 19**

Appartamento su due livelli con corte sito in Aci Castello, via Stazione n. 14, confinante a nord, sud e est con aere su terreno di proprietà, a ovest con unità immobiliare di proprietà.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Dott.ssa Geom. Dora Coniglione**  
Via Umberto, 29 – 95129 Catania  
Collegio Geometri Catania n. 3786  
Cod. Fisc. CNGDRO77B44C351F  
E-mail: [doraconiglione@hotmail.com](mailto:doraconiglione@hotmail.com)  
PEC: [dora.coniglione@geopec.legalmail.it](mailto:dora.coniglione@geopec.legalmail.it)  
Cell.: 3292735147

Al catasto fabbricati di Aci Castello foglio 6, part. 81, sub 7, piano T-2-3, cat. A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, superficie catastale escluso aree scoperte 188 mq e totale 211 mq, rendita euro 883,14.

**PREZZO DI VENDITA € 214.000,00**

#### **LOTTO 6 - IMMOBILE 20**

Appartamento con sottotetto sito in Aci Castello, via Stazione n. 14, confinante a nord, sud e ovest con aere su terreno di proprietà, a est con unità immobiliare di proprietà.

Al catasto fabbricati di Aci Castello foglio 6, part. 81, sub 8, piano 2-3, cat. A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale escluso aree scoperte 142 mq e totale 147 mq, rendita euro 604,25.

**PREZZO DI VENDITA € 182.000,00**

DECRIZIONE		PREZZO
Lotto 1	IMMOBILE 4 Garage	€ 12.000,00
Lotto 2	IMMOBILE 5 Garage	€ 12.000,00
Lotto 3	IMMOBILE 6,7,8,9,10,11,12,13, 15,17 Terreno IMMOBILE 18 Fabbricato	€ 164.000,00
Lotto 4	IMMOBILE 16 Posto auto	€ 6.000,00
Lotto 5	IMMOBILE 19 Appartamento	€ 214.000,00
Lotto 6	IMMOBILE 20 Appartamento	€ 182.000,00

*o. allegli idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

In allegato. **(ALLEGATO 31)**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Dott.ssa Geom. Dora Coniglione  
Via Umberto, 29 – 95129 Catania  
Collegio Geometri Catania n. 3786  
Cod. Fisc. CNGDRO77B44C351F  
E-mail: [doraconiglione@hotmail.com](mailto:doraconiglione@hotmail.com)  
PEC: [dora.coniglione@geopec.legalmail.it](mailto:dora.coniglione@geopec.legalmail.it)  
Cell.: 3292735147

*p. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza della società fallita, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

---

*q. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

---

Catania 5 Giugno 2023

L'esperto del Giudice  
Dott.ssa Dora Coniglione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it