

CONSULENZA TECNICA

1. Premessa:

A seguito dell'incarico conferito il 12 settembre 2024 dall'Avv. Gianfranco Inzirillo, giusta autorizzazione (vedi allegato n° 1) della Dott.ssa Alessandra Bellia, Giudice Delegato del [REDACTED]

[REDACTED] ”, il sottoscritto Ing. Giuseppe Guglielmino, Libero Professionista iscritto al n° 2259 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania ed inserito n° 1782 dell'Elenco dei Consulenti Tecnici Civili del Tribunale di Catania, con studio in Catania - Via Landolina n° 12, telefono 347 7988005, ha elaborato la presente relazione, per adempiere all'incarico conferitogli, di seguito riportato:

“Premesso:

- la precedente nomina del 21/10/2022 della dott.ssa [REDACTED] quale stimatore di beni immobili;
- la relazione del 5/06/2023 e la integrazione dell'1.03.2024;
- la richiesta di sospensione della vendita del 20/06/2024 e la sospensione della vendita del 10/07/2024 limitatamente ai lotti 3, 4, 5 e 6 con invito a *individuare altro professionista perito stimatore al fine di procedere al riscontro dei rilievi formulati dal fallito, con apposita ulteriore relazione, onde valutare le modalità di prosecuzione della liquidazione dei beni della procedura*”.

Tutto ciò premesso, l'avv. Gianfranco Inzirillo, nella qualità, CHIEDE alla S.V. Ill.ma di essere autorizzato a nominare un nuovo stimatore dei beni immobili che predisponga ulteriore relazione nei termini di cui sopra e all'uopo indica l'ing. Giuseppe Guglielmino.“



2. Operazioni preliminari alla stima

Successivamente al conferimento dell'incarico sono stati acquisiti:

- dal portale di procedure.it il fascicolo telematico del fallimento;
- dal Comune di Aci Castello e dall'Agenzia delle Entrate di Catania le copie degli atti necessari all'esperimento del mandato;
- dal Curatore la relazione di stima redatta dalla Dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] il 5 giugno 2023 (vedi allegato n° 2);
- la successiva integrazione dell'1 marzo 2024 (vedi allegato n° 3)
- L'istanza di sospensione della vendita presentata dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED] 20 giugno 2024 (vedi allegato n° 4).

Dopo avere effettuato un attento esame di quanto acquisito, in data 5 novembre 2024 si è provveduto a inviare la convocazione delle parti (vedi allegato n° 5) per le operazioni di primo accesso, fissate il successivo 21 novembre 2024 alle ore 09,30 presso gli immobili oggetto di perizia, siti nel Comune di Aci Castello (CT), Via Stazione n° 43.

Alla data ed all'orario fissato le operazioni peritali si sono svolte regolarmente come da verbale (vedi allegato n° 6); l'Avv. Domenico Battiato ha consegnato al sottoscritto esperto stimatore, nell'interesse del Sig. [REDACTED], l'atto dichiaratorio del 10 febbraio 2022 (vedi allegato n° 7) e l'Istanza presentata al Comune di Aci Castello il 30 gennaio 2019 (vedi allegato n° 8).

3. Espletamento del mandato conferito dal Curatore fallimentare

Nella relazione redatta dalla Dott.ssa Geom. [REDACTED] gli immobili da stimare venivano identificati nell'elenco sotto riportato con una numerazione compresa da 1 a 20.

- 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.

Si osserva che dei 20 immobili 14 (identificati con i numeri 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 nell'elenco della [REDACTED])



sono fra di loro adiacenti e verranno analizzati in un gruppo omogeneo.

I rimanenti sei immobili non saranno periziati in quanto due (identificati con i numeri 4 e 5 nell'elenco della Dott. ss [REDACTED]) sono stati venduti dalla curatela del fallimento, e per 4 di essi (identificati con i numeri 1, 2, 3 e 14) la curatela intende rinunciare alla loro liquidazione ex art. 104 ter comma 7° della Legge Fallimentare in quanto non è conveniente e utile per la massa liquidare detti beni in quanto ciò comporterebbe solo costi aggiuntivi (anche solo per la pubblicità), senza alcun reale beneficio - dato l'irrisorio valore - per la procedura.

3.0. Descrizione degli immobili nel loro insieme

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Aci Castello (vedi foto n° 1 della documentazione fotografica) in un fondo di ampie dimensioni (vedi foto n° 2 e figura n° 1) al quale si accede da un accesso carrabile al civico 14 della Via Stazione insistente sull'area censita al foglio 6 particella 525 subalterno 6 (vedi foto n° 3) e da due accessi, il primo pedonale al civico 12/A della Via Stazione e il secondo carrabile al civico 12/B nella stessa via, sull'area censita al foglio 6 particella 525 subalterno 14 (vedi foto n° 4).

Sulla particella 525, il cui elaborato planimetrico è riportato nella figura n° 2, insistono le parti iniziali delle due strade interne che si dipartono dalla Via Stazione, identificate con i subalterni 6 e 14 nonché un fabbricato estraneo al fallimento, identificato con il subalterno 5, e delle aree a cielo aperto.

Da Via Stazione n° 12/A e 12/B (vedi foto n° 5) si diparte una strada interna (vedi foto n° 6 e 7) che passa dal cortile antistante il prospetto principale della "Villa Calypso" (vedi foto n° 8), costeggia il lato est dell'edificio (vedi foto n° 9) e arriva al cortile retrostante dell'edificio (vedi foto n° 10).

La strada risulta essere pavimentata con mattonelle autobloccanti ed insiste per





il primo tratto sulla particella 525 sub 14 e per il rimanente percorso su porzioni non frazionate delle particelle 561, 488 e 565.

La strada in esame è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei proprietari di uno degli appartamenti a piano terra (vedi allegato n° 9) ed a favore dei proprietari di uno degli appartamenti al primo piano (vedi allegato n° 10).

Detta servitù di passaggio pedonale e carrabile dovrà essere estesa anche a favore dei proprietari degli appartamenti del secondo e terzo piano del fabbricato e del posto auto scoperto censito al foglio sei particella 525 sub 12.

Da Via Stazione n° 14 (vedi foto n° 9) si diparte una seconda strada interna che inizialmente costeggia il confine ovest del fondo (vedi foto n° 10 e11), lambisce il fabbricato insistente sulla particella 564 (vedi foto n° 12) e prosegue fino ai terreni censiti alle particelle 114 e 450 (vedi foto n° 13).

La strada risulta essere pavimentata con basole in pietra nel tratto compreso fra l'ingresso e la particella 564 e sterrata nella rimanente parte; insiste per il primo tratto sulla particella 525 sub 6 e per il rimanente percorso su porzioni non frazionate delle particelle 561e 565.

In un'altra porzione del fondo insiste un edificio, già denominato [REDACTED] , censito al foglio 6 particella 81 (vedi foto n° 14 e 15), comprendente al secondo e terzo piano due appartamenti rispettivamente identificati ai subalterni 7 e 8, facenti parte della massa attiva del fallimento.

In una ulteriore porzione del fondo adiacente alla particella 81, sulla particella 564 del catasto terreni, insiste un fabbricato (vedi foto n° 16) in piccola parte urbanisticamente regolare, e per la rimanente maggiore parte abusivo.

Gli altri immobili sono costituiti dai terreni ubicati a nord e a ovest della [REDACTED]

██████████ (vedi foto n° 17).

3.1. Valutazione della piena proprietà dell'appartamento sito in Aci Castello, via Stazione n. 14 piani 2 e 3 e della corte a piano terra, censito in catasto fabbricati al foglio 6, particella 81 subalterno 7 - immobile n° 19 dell'elenco della Dott. ██████████

3.1.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito dalla piena proprietà **di un appartamento sito al secondo e terzo piano piano e della corte al piano terra** di un edificio, denominato ██████████, ubicato nel Comune di Aci Castello (CT) con ingresso dalla strada interna che si diparte dai cancelli pedonale e carrabile sulla Via Stazione n° 12/A e 12/B (vedi foto n° 4).

Come già descritto nel paragrafo 3.1 la zona comprendente l'immobile (vedi foto n° 2) è dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie ed è caratterizzata dalla presenza di fabbricati ad uso residenziale.

L'edificio comprendente l'appartamento oggetto di stima ha struttura portante mista, tamponature interne in mattoni forati intonacati e si sviluppa su quattro livelli (piano terra, primo, secondo e terzo); le foto n° 14 e 15 mostrano rispettivamente il prospetto sud e la vista dei prospetti est e nord dell'edificio.

Come già descritto nel paragrafo 3.0, dai cancelli su Via Stazione n° 12/A e 12/B (vedi foto n° 4) si accede alla strada interna (vedi foto n° 5, 6 e 7) che passa dal cortile antistante il prospetto principale della ██████████ (vedi foto n° 8), costeggia il lato est dell'edificio (vedi foto n° 9) e arriva al cortile retrostante dell'edificio (vedi foto n° 10).

La strada risulta essere pavimentata con mattonelle autobloccanti ed insiste per il primo tratto sulla particella 525 sub 14 e per il rimanente percorso su porzioni





non frazionate delle particelle 561, 488 e 565.

La strada in esame è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei proprietari di uno degli appartamenti a piano terra di [REDACTED] (vedi allegato n° 9) ed a favore dei proprietari di uno degli appartamenti al primo piano dello stesso edificio (vedi allegato n° 10).

Detta servitù di passaggio pedonale e carrabile dovrà essere estesa anche a favore dei proprietari degli appartamenti del secondo e terzo piano del fabbricato e del posto auto scoperto censito al foglio sei particella 525 sub 12.

L'immobile confina a nord, sud e ovest con aere su terreno di proprietà, a est con unità immobiliare di proprietà.

Dal portone di ingresso sul prospetto nord dell'edificio (vedi foto n° 18) si accede ai piani secondo e terzo attraverso una scala interna (vedi foto n° 19).

Dalla porta di ingresso, a destra salendo le scale, sul pianerottolo del secondo piano (vedi foto n° 20) si accede all'appartamento la cui planimetria catastale è riportata nella figura n° 3.

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale; si segnala la realizzazione di un piccolo ripostiglio al secondo piano e la realizzazione nei volumi del terzo piano, classificati locali di sgombero, di più locali resi di fatto abitabili a dispetto delle altezze.

L'appartamento si sviluppa su due livelli comunicanti attraverso una scala interna; il livello inferiore (secondo piano) è costituito da un soggiorno (vedi foto n° 21) comunicante con la cucina (vedi foto n° 22), un piccolo ripostiglio e un disimpegno dal quale si accede ad un primo bagno (vedi foto n° 23), un ulteriore ripostiglio (vedi foto n° 24), due camere da letto (vedi foto n° 25 e 26), un secondo bagno (vedi foto n° 27) ed alla scala interna di collegamento fra i





due livelli (vedi foto n° 28).

Il livello superiore (terzo piano) è costituito da una mansarda costituita da tre locali (vedi foto n° 29, 30, 31 e 32), un bagno (vedi foto n° 33), un ripostiglio e due terrazzini, uno dei quali visibile nella foto n° 35.

L'immobile ha pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate; gli infissi esterni sono in metallo e vetro di tipo camera e scuri in metallo; le porte interne sono in legno tamburato; i bagni hanno le superfici verticali piastrellate e sono muniti di vasca da bagno o di box doccia; gli impianti elettrici ed idrici sono incassati e da un esame a vista non presentano anomalie.

La condizione complessiva di conservazione e manutenzione dell'immobile è più che discreta.

La superficie coperta del secondo piano dell'appartamento è pari a mq 105,00; quella del terzo piano è invece pari a mq 60,00; la superficie dei due terrazzini al terzo piano è pari a mq 30,00; la superficie della corte di pertinenza al piano terra è pari a mq 160,00.

Superficie commerciale: Applicando un coefficiente unitario alla superficie coperta del secondo piano, un coefficiente di riduzione pari a 0,50 alla superficie coperta del terzo piano, un coefficiente di riduzione pari a 0,30 alla superficie dei terrazzini del terzo piano e un coefficiente di riduzione pari a 0,10 alla superficie della corte di pertinenza a piano terra si ha:

$$S_{\text{comm}} = \text{mq} [(105,00 \times 1) + (60,00 \times 0,50) + (30,00 \times 0,30) + (160,00 \times 0,10)] = \\ = \text{mq} (105,00 + 30,00 + 9,00 + 16,00) = \text{mq } \mathbf{160,00}.$$

L'Avv. [REDACTED], legale della società fallita [REDACTED] a pagina sette della istanza di sospensione dei beni fallimentari, in merito alla perizia a firma della perizia a



firma della Dott. [REDACTED] osserva che:

“La perizia NON RILEVA la presenza di un locale deposito finestrato di oltre 50 mq realizzato al di sotto dell’area cortilizia di pertinenza (vedi foto, all. 7). Tale locale, dotato di portone di ingresso carrabile e servito da scivola di accesso pertinenziale di generose dimensioni, ha una consistenza tale da rappresentare un cespite accessorio di grande valore.

Di fatto si tratta di un locale realizzato in difformità alle autorizzazioni concesse ma alla luce delle normative vigenti potrebbe essere oggetto di sanatoria edilizia.

Attualmente nella piantina catastale della unità immobiliare sub. 7 è rappresentata solo la “corte” e non il locale sottostante (vedi allegato 10).

Quindi la DESCRIZIONE e la VALUTAZIONE dell’immobile 19 necessita di una rettifica da parte del CTU.

Si accede al locale in questione da una rampa che collega la corte al livello del primo piano e il livello al piano terra su cui insiste detto locale (vedi foto n° 36).

Nel progetto della variante approvato (vedi figura n° 4) e nella planimetria catastale dell’appartamento (vedi allegato n° 12) non sono riportati la rampa ed il locale, evidenziato in rosso nella figura n° 4.

I due manufatti sono abusivi e non sanabili, quindi è necessario ripristinare i luoghi secondo quanto autorizzato.

Essendo complesso ed oneroso rimuovere la rampa di accesso una soluzione praticabile consiste nel rendere non fruibile il deposito realizzando un muro in sostituzione del portone di ingresso, la cui spesa viene approssimativamente quantificata pari ad € 1.000,00.

3.1.2. Riferimenti catastali



L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Aci Castello (vedi allegato n° 11) al foglio 6, particella 81, subalterno 7, categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 211 m², Via Stazione n° 14, piano T-2-3, rendita catastale € 883,14; in ditta a:

- [REDACTED] sede in Aci Castello **Proprietà 1000/1000**

La planimetria catastale ed il foglio di mappa dell'immobile sono riportati negli allegati n° 12 e 13.

3.1.3. Titolo di provenienza

Dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Raffaella Galeardi il 29 marzo 2021 (vedi allegato n° 14) si evince che l'immobile in questione è pervenuto, in maggior consistenza, alla società [REDACTED], con sede in Aci Castello via Stazione n° 14, numero di iscrizione alla Camera di Commercio del Sud Est Sicilia e codice fiscale 03145400879, per atto di compravendita rogato dal Notaio Fabrizio Grassi in data 9 maggio 2000, trascritto in Catania il 10 maggio 2000 ai numeri 15865/11743 (vedi allegato n° 15), da potere di [REDACTED] nato in [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

3.1.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Raffaella Galeardi il 29 marzo 2021 (vedi allegato n° 14) e dall'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania (vedi allegato n° 16) si evince che sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **Ipoteca volontaria iscritta il 10/05/2000 al n° 15866/2274** (vedi allegato



n° 17) derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, rogato dal Notaio Fabrizio Grassi di Trecastagni (CT) il 9 maggio 2000, rep. n° 84625 per complessive Lire 1.200.000.000 di cui Lire 600.000.000 di sorte capitale, durata 15 anni, **a favore** di: [REDACTED]

Cooperativa per azioni con responsabilità limitata, con sede in Padova (PD), c.f.: 2691680280 e **contro** [REDACTED]

con sede in Aci Castello (CT); sul diritto di intera piena proprietà dell'immobile allora censito al foglio 6, particella 81 subalterno 1 (oggi subalterno 7) del catasto fabbricati di Aci Castello (CT) e su altri immobili.

A margine della stessa risultano essere stati presentati:

- Annotazione presentata il 3 Aprile 2007 ai n° 24319/3751;
- Annotazione presentata il 6 agosto 2007 ai n° 57786/8209;
- Annotazione presentata il 29 agosto 2008 ai n° 50739/7704;
- Annotazione presentata l'1 settembre 2009 ai n° 48883/5711;
- Annotazione presentata il 6 agosto 2016 ai n° 31089/3442;
- Iscrizione presentata il 17 aprile 2020 ai n° 31089/3442.

2. **Ipoteca giudiziale iscritta il 18/06/2020 al n° 23219/2350** (vedi allegato

n° 18) derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania il 27 febbraio 2020, rep. n° 1572/2020 per complessivi euro 140.000,00 di cui euro 102.846,86 di sorte capitale, euro 34.611,64 di interessi ed euro 2.541,50 di spese **a favore** di: [REDACTED]

ministratore unico e legale rappresentant [REDACTED], con sede in

Aci Sant'Antonio (CT), c.f.: 02906380874 e **contro**: [REDACTED]

[REDACTED]. con sede in Aci Castello (CT), c.f.: 03145400879;

sulla quota di 1/5 dell'intera proprietà dell'immobile censito al foglio 6,



particella 81 subalterno 7 del catasto fabbricati di Aci Castello (CT) e su altri immobili.

3. **Pignoramento immobiliare trascritto il 10/02/2021 al n° 5293/3813** (vedi allegato n° 19), **a favore di:** [REDACTED] con sede in Aci Sant'Antonio (CT), c.f.: 02906380874 e **contro:** [REDACTED]

[REDACTED]; sulla quota di 1/5 dell'intera proprietà dell'immobile censito al foglio 6, particella 81 subalterno 7 del catasto fabbricati di Aci Castello (CT) e su altri immobili

4. **Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 03/10/2022 al n° 44005/33732** (vedi allegato n° 20), **a favore di: Massa dei creditori del**

[REDACTED] con sede in Aci Castello (CT) e **contro** [REDACTED]. con sede in Aci Castello (CT), [REDACTED] sulla quota dell'intera proprietà dell'immobile censito al foglio 6, particella 81 subalterno 7 del catasto fabbricati di Aci Castello (CT) e su altri immobili.

3.1.5. **Situazione Urbanistica del fabbricato**

L'immobile fa parte di un edificio costruito in epoca antecedente il 1942 per il quale è stata rilasciata l'Autorizzazione n° 96/2003 del 19/06/2003 e la successiva autorizzazione in variante n° 295/2004 del 22/02/2007 (vedi allegato n° 21) relativi al progetto di risanamento conservativo, adeguamento sismico e recupero funzionale della palazzina sita in Aci Castello, Via Stazione n°14 (vedi allegati n° 22, 23 e 24).

Si evidenzia che nel progetto approvato non era prevista la realizzazione del locale deposito al livello del piano terra collegato con una rampa alla corte esterna.





Per ripristinare i luoghi secondo quanto autorizzato, essendo complesso ed oneroso rimuovere la rampa di accesso una soluzione praticabile consiste nel rendere non fruibile il deposito realizzando un muro in sostituzione del portone di ingresso, la cui spesa viene approssimativamente quantificata pari ad € 1.000,00.

In data 12 gennaio 2009 è stata rilasciata l'**Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 771** del 12 gennaio 2009 (vedi allegato n° 25), nella quale il terzo piano dell'edificio, comprendente il piano superiore degli appartamenti censiti ai subalterni 7 e 8, viene dichiarato agibile ma non abitabile.

Il sopralluogo ha evidenziato che il terzo piano dell'appartamento censito al subalterno 7 è stato abusivamente trasformato in una mansarda dotata di soggiorno, bagno, studio e cucina.

Si osserva altresì che nella descrizione dei locali agibili del terzo piano subalterno 7 veniva incluso un bagno, che invece risulterebbe escluso nella autorizzazione n° 295/2004 del 22 febbraio 2007 (vedi allegato n° 21) dove è specificato che *“ il servizio al piano sottotetto con altezza media inferiore a m. 2,40 deve essere eliminato”*.

Per riportare lo stato dei luoghi a quanto autorizzato (locali di sgombero e ripostiglio) è necessario rimuovere il bagno e la cucina, con una spesa quantificata forfettariamente pari € 5.000,00.

3.1.6. Stato di occupazione degli immobili

Nel corso del sopralluogo del 21 novembre 2024 è stato accertato che l'immobile è nella disponibilità del Sig. [REDACTED]

3.1.7. Determinazione del valore dell'immobile

Il Valore di Stima (V_{Stima}) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} - S_{ripristino} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato}$

è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$

è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

$S_{Ripristino}$

sono le spese da sostenere per ripristinare i luoghi secondo quanto autorizzato, quantificate forfettariamente in € 6.000,00.

Il calcolo del valore di mercato $V_{Mercato}$ dei due immobili è stato realizzato seguendo due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di stima cercato.

Stima per capitalizzazione del reddito

Il valore dell'immobile (V_1) si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{m}) - S_t) : s \quad (2)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_m) la cifra di **€ 1.350,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,00 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula (2) a R_m , S_t e s i valori sopra evidenziati si ottiene



il valore dell'immobile:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 1.350,00) - 4.860,00) : 0,04 = \mathbf{\text{€ } 283.500,00}$$

Stima sintetica comparativa

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Catania sono stati determinati i valori unitari minimo e massimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore minimo è risultato pari a 1.500,00 €/mq, quello massimo è invece risultato pari a 2.000,00 €/mq.

Questo valore è stato corretto considerando le seguenti caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- Tipologia di costruzione dell'edificio;
- Stato di manutenzione dell'intero stabile e della specifica unità immobiliare, relativamente alla struttura, alle facciate ed agli impianti;
- Posizione dell'unità immobiliare: piano, esposizione, rumori;
- Qualità delle rifiniture interne;
- Beni condominiali di proprietà comuni
- Regolarità della costruzione.

Considerando tutti questi fattori, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **1.850,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **160,00 mq**

il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 160,00 \text{ mq} \times 1.850,00 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ } 296.000,00}$$

Media dei valori

Il **valore di mercato** dell'immobile V_{Mercato} risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{\text{Mercato}} = (V_1 + V_2) : 2 = (283.500,00 + 296.000,00) : 2 = \mathbf{\text{€ } 289.750,00}$$

Noto il valore di mercato (V_{Mercato}) dell'immobile, il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{\text{Stima}} = V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} - S_{\text{Ripristino}} \quad (1)$$

Nel nostro caso si ha:

$$V_{\text{Mercato}} = \text{€ } 289.750,00$$

$$R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} = 0,15 \times V_{\text{Mercato}} = \text{€ } (0,15 \times 289.750,00) = \text{€ } 43.462,50$$

$$S_{\text{Ripristino}} = \text{€ } 6.000,00$$

Sostituendo nella (1) si ha:

$$V_{\text{Stima}} = \text{€ } (289.750,00 - 43.462,50 - 6.000,00) = \text{€ } 240.287,50 \text{ in cifra tonda}$$

€ 240.000,00 (euro duecentoquarantamila e centesimi zero).

3.2. Valutazione della piena proprietà dell'appartamento sito in Aci Castello, via Stazione n. 14 piani 2 e 3, censito in catasto fabbricati al foglio 6, particella 81 subalterno 8 - immobile n° 20 dell'elenco della Dott. Geom. [REDACTED].

3.2.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito dalla piena proprietà **di un appartamento sito al secondo e terzo piano piano** di un edificio, denominato [REDACTED] ubicato nel Comune di Aci Castello (CT) con ingresso dalla strada interna che si diparte dai cancelli pedonale e carrabile sulla Via Stazione n° 12/A e 12/B (vedi foto n° 4).

La zona comprendente l'immobile (vedi foto n° 2) è dotata di tutte le infrastrutture



primarie e secondarie ed è caratterizzata dalla presenza di fabbricati ad uso residenziale.

L'edificio comprendente l'appartamento oggetto di stima ha struttura portante mista, tamponature interne in mattoni forati intonacati e si sviluppa su quattro livelli (piano terra, primo, secondo e terzo); le foto n° 14 e 15 mostrano rispettivamente il prospetto sud e la vista dei prospetti est e nord dell'edificio.

Come già descritto nel paragrafo 3.0, dai cancelli su Via Stazione n° 12/A e 12/B (vedi foto n° 4) si accede alla strada interna (vedi foto n° 5, 6 e 7) che passa dal cortile antistante il prospetto principale della [REDACTED] (vedi foto n° 8), costeggia il lato est dell'edificio (vedi foto n° 9) e arriva al cortile retrostante dell'edificio (vedi foto n° 10).

La strada risulta essere pavimentata con mattonelle autobloccanti ed insiste per il primo tratto sulla particella 525 sub 14 e per il rimanente percorso su porzioni non frazionate delle particelle 561, 488 e 565.

La strada in esame è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei proprietari di uno degli appartamenti a piano terra di [REDACTED] (vedi allegato n° 9) ed a favore dei proprietari di uno degli appartamenti al primo piano dello stesso edificio (vedi allegato n° 10).

Detta servitù di passaggio pedonale e carrabile dovrà essere estesa anche a favore dei proprietari degli appartamenti del secondo e terzo piano del fabbricato e del posto auto scoperto censito al foglio sei particella 525 sub 12.

L'immobile confina a nord, sud e est con aere su terreno di proprietà, a ovest con unità immobiliare di proprietà.

Dal portone di ingresso sul prospetto nord dell'edificio (vedi foto n° 18) si accede ai piani secondo e terzo attraverso una scala interna (vedi foto n° 19).





Dalla porta di ingresso (vedi foto n° 38), a sinistra salendo le scale, sul pianerottolo del secondo piano si accede all'appartamento la cui planimetria catastale è riportata nella figura n° 4.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale; si segnala la realizzazione nei volumi del terzo piano di più locali resi di fatto abitabili a dispetto delle altezze.

L'appartamento si sviluppa su due livelli; il livello inferiore (secondo piano) è costituito da un soggiorno (vedi foto n° 39) comunicante con la cucina (vedi foto n° 40) e con un corridoio (vedi foto n° 41) dal quale si accede al vano lavanderia (vedi foto n° 42), al bagno dotato di vasca da bagno (vedi foto n° 43) ed alle due camere da letto (vedi foto n° 44 e 45).

Dalla scala che si diparte dal portone di ingresso sul lato nord dell'edificio (vedi foto n° 18), si accede al terzo piano (vedi foto n° 46) sul quale insiste una mansarda costituita da un due locali, il primo dei quali è rappresentato nelle foto n° 47, 48, 49 e 50), un secondo locale (vedi foto n° 51), un bagno (vedi foto n° 52) ed terrazzino (vedi foto n° 53).

L'immobile ha pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate; gli infissi esterni sono in metallo e vetro di tipo camera e scuri in metallo; le porte interne sono in legno tamburato; i bagni hanno le superfici verticali piastrellate e sono muniti di vasca da bagno o di box doccia; gli impianti elettrici ed idrici sono incassati e da un esame a vista non presentano anomalie.

La condizione complessiva di conservazione e manutenzione dell'immobile è discreta.

La superficie coperta del secondo piano dell'appartamento è pari a mq 105,00; quella del terzo piano è invece pari a mq 60,00; la superficie del terrazzino al



terzo piano è invece pari a mq 16,00.

Superficie commerciale: Applicando un coefficiente unitario alla superficie coperta del secondo piano, un coefficiente di riduzione pari a 0,50 alla superficie coperta del terzo piano e un coefficiente di riduzione pari a 0,30 alla superficie del terrazzino del terzo piano si ha:

$$S_{\text{comm}} = \text{mq} [(105,00 \times 1) + (60,00 \times 0,50) + (16,00 \times 0,30)] = \text{mq} (105,00 + 30,00 + 4,80) = \text{mq } 139,80.$$

3.2.2. Riferimenti catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Aci Castello (vedi allegato n° 26) al foglio 6, particella 81, subalterno 8, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 147 m², Via Stazione n° 14, piano 2-3, rendita catastale € 604,25; in ditta a:

- [REDACTED] **Proprietà 1000/1000**

La planimetria catastale ed il foglio di mappa dell'immobile sono riportati negli allegati n° 27 e 13.

3.2.3. Titolo di provenienza

Dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Raffaella Galeardi il 29 marzo 2021 (vedi allegato n° 14) si evince che l'immobile in questione è pervenuto, in maggior consistenza, alla società [REDACTED], numero di iscrizione alla Camera di Commercio del Sud Est Sicilia e codice fiscale [REDACTED] per atto di compravendita rogato dal Notaio Fabrizio Grassi in data 9 maggio 2000, trascritto in Catania il 10 maggio 2000 ai numeri 15865/11743 (vedi allegato n° 15), da potere di [REDACTED]

3.2.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Raffaella Galeardi il 29 marzo 2021 (vedi allegato n° 14) e dall'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania (vedi allegato n° 16) si evince che sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **Ipoteca volontaria iscritta il 10/05/2000 al n° 15866/2274** (vedi allegato n° 17) derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, rogato dal Notaio Fabrizio Grassi di Trecastagni (CT) il 9 maggio 2000, rep. n° 84625 per complessive Lire 1.200.000.000 di cui Lire 600.000.000 di sorte capitale, durata 15 anni, **a favore** di: [REDACTED] -

Società Cooperativa per azioni con responsabilità limitata, con sede in Padova (PD), c.f.: 2691680280 e **contro**: [REDACTED]

[REDACTED] sul diritto di intera piena proprietà dell'immobile allora censito al foglio 6, particella 81 subalterno 2 (oggi subalterno 8) del catasto fabbricati di Aci Castello (CT) e su altri immobili.

A margine della stessa risultano essere stati presentati:

- Annotazione presentata il 3 Aprile 2007 ai n° 24319/3751;
- Annotazione presentata il 6 agosto 2007 ai n° 57786/8209;
- Annotazione presentata il 29 agosto 2008 ai n° 50739/7704;
- Annotazione presentata l'1 settembre 2009 ai n° 48883/5711;
- Annotazione presentata il 6 agosto 2016 ai n° 31089/3442;
- Iscrizione presentata il 17 aprile 2020 ai n° 31089/3442.





2. **Ipoteca giudiziale iscritta il 18/06/2020 al n° 23219/2350** (vedi allegato n° 18) derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania il 27 febbraio 2020, rep. n° 1572/2020 per complessivi euro 140.000,00 di cui euro 102.846,86 di sorte capitale, euro 34.611,64 di interessi ed euro 2.541,50 di spese **a favore** di [REDACTED]



sulla quota di 1/5 dell'intera proprietà dell'immobile censito al foglio 6, particella 81 subalterno 8 del catasto fabbricati di Aci Castello (CT) e su altri immobili.

3. **Pignoramento immobiliare trascritto il 10/02/2021 al n° 5293/3813** (vedi allegato n° 19), **a favore** di: [REDACTED]



[REDACTED] e **contro**: [REDACTED]



[REDACTED]; sulla quota di 1/5 dell'intera proprietà dell'immobile censito al foglio 6, particella 81 subalterno 8 del catasto fabbricati di Aci Castello (CT) e su altri immobili

4. **Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 03/10/2022 al n° 44005/33732** (vedi allegato n° 20), **a favore** di [REDACTED]



[REDACTED] con sede in Aci Castello (CT) e **contro**: [REDACTED] con sede in Aci Castello (CT) [REDACTED]; sulla quota dell'intera proprietà dell'immobile censito al foglio 6, particella 81 subalterno 8 del catasto fabbricati di Aci Castello (CT) e su altri immobili.



3.2.5. Situazione Urbanistica del fabbricato



L'immobile fa parte di un edificio costruito in epoca antecedente il 1942 per il quale è stata rilasciata l'Autorizzazione n° 96/2003 del 19/06/2003 e la successiva autorizzazione in variante n° 295/2004 del 22/02/2007 (vedi allegato n° 21) relativi al progetto di risanamento conservativo, adeguamento sismico e recupero funzionale della palazzina sita in Aci Castello, Via Stazione n°14 (vedi allegati n° 22, 23 e 24).

In data 12 gennaio 2009 è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 771 del 12 gennaio 2009 (vedi allegato n° 25), nella quale il terzo piano dell'edificio, comprendente il piano superiore degli appartamenti censiti ai subalterni 7 e 8, viene dichiarato agibile ma non abitabile.

Il sopralluogo ha evidenziato che il terzo piano dell'appartamento censito al subalterno 8 è stato abusivamente trasformato in una mansarda costituita da due locali una cucina ed un bagno.

Per riportare lo stato dei luoghi a quanto autorizzato (locali di sgombero) è necessario rimuovere la cucina, con una spesa quantificata forfettariamente pari € 4.000,00.

3.2.6. Stato di occupazione degli immobili

Nel corso del sopralluogo del 21 novembre 2024 è stato accertato che l'immobile è nella disponibilità del Sig. [REDACTED]

3.2.7. Determinazione del valore dell'immobile

Il Valore di Stima (V_{Stima}) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} - S_{Ripristino} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato}$

è il valore di mercato, determinato mediante due criteri





diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.



R Assenza di garanzia per vizi è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.



S Ripristino

sono le spese da sostenere per ripristinare i luoghi secondo quanto autorizzato, quantificate forfettariamente in € 4.000,00.



Il calcolo del valore di mercato V_{Mercato} dei due immobili è stato realizzato seguendo due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di stima cercato.



Stima per capitalizzazione del reddito



Il valore dell'immobile (V_1) si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (2)$$



Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_{ml}) la cifra di **€ 1.100,00**.



Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,00 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.



Sostituendo nella formula (2) a R_{ml} , S_t e s i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:



$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 1.100,00) - 3.960,00) : 0,04 = \mathbf{€ 231.000,00}$$



Stima sintetica comparativa



pagina n° 25





Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Catania sono stati determinati i valori unitari minimo e massimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore minimo è risultato pari a 1.500,00 €/mq, quello massimo è invece risultato pari a 2.000,00 €/mq.

Questo valore è stato corretto considerando le seguenti caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- Tipologia di costruzione dell'edificio;
- Stato di manutenzione dell'intero stabile e della specifica unità immobiliare, relativamente alla struttura, alle facciate ed agli impianti;
- Posizione dell'unità immobiliare: piano, esposizione, rumori;
- Qualità delle rifiniture interne;
- Beni condominiali di proprietà comuni
- Regolarità della costruzione.

Considerando tutti questi fattori, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **1.700,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **139,80 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 139,80 \text{ mq} \times 1.700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 237.660,00$$

Media dei valori

Il valore di mercato dell'immobile $V_{Mercato}$ risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{\text{Mercato}} = (V_1 + V_2) : 2 = (231.000,00 + 237.660,00) : 2 = \mathbf{\text{€ } 234.330,00}$$

Noto il valore di mercato (V_{Mercato}) dell'immobile, il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{\text{Stima}} = V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} - S_{\text{Ripristino}} \quad (1)$$

Nel nostro caso si ha:

$$V_{\text{Mercato}} = \text{€ } 234.330,00$$

$$R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} = 0,15 \times V_{\text{Mercato}} = \text{€ } (0,15 \times 234.330,00) = \text{€ } 35.149,50$$

$$S_{\text{Ripristino}} = \text{€ } 4.000,00$$

Sostituendo nella (1) si ha:

$$V_{\text{Stima}} = \text{€ } (234.330,00 - 35.149,50 - 4.000,00) = \text{€ } 195.180,50 \text{ in cifra tonda}$$

€ 195.000,00 (euro centonovantacinquemila e centesimi zero).

3.3. Valutazione della piena proprietà del laboratorio artigianale sito in Aci Castello, via Stazione n. 14 piano T, censito in catasto fabbricati al foglio 6, particella 564 - immobile n° 18 dell'elenco della Dott. [REDACTED]

3.3.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito dalla piena proprietà **di un laboratorio artigianale** ubicato nel Comune di Aci Castello (CT) insistente sul fondo descritto nel paragrafo 3.0. (vedi foto n° 2 e figura n° 1).

Si accede all'immobile dalla strada interna che si diparte dal cancello carrabile sulla Via Stazione n° 14 (vedi foto n° 3 e 12).

L'immobile, il cui stato attuale è conforme alla planimetria catastale (vedi allegato n° 30), è costituito da un laboratorio-cucina, una zona lavaggio, un anti-bagno e tre bagni (vedi figura n° 6).

Il fabbricato ha struttura portante in muratura e il tetto di copertura a due falde





ricoperte da tegole (vedi fabbricato evidenziato in rosso nelle foto n° 55 e 56).

In adiacenza al laboratorio artigianale, sulla particella 565, è stato realizzato un manufatto abusivo di circa mq 140,00 (vedi fabbricato evidenziato in blu nelle foto n° 55 e 56) per il quale è stata emessa l'Ordinanza n° 209 del 15/11/2016 di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi; le foto n° 57 e 58 mostrano l'interno del fabbricato da demolire.

Le spese di demolizione vengono quantificate pari a € 10.366,50, in cifra tonda € 10.500,00 (vedi allegato n° 28) e verranno detratte dal valore del terreno censito alla particella 565.

La superficie coperta della parte regolare dell'immobile è pari a mq 26,00; quella della corte è invece pari a mq 160,00.

Superficie commerciale: Applicando un coefficiente unitario alla superficie coperta della parte regolare dell'immobile e un coefficiente di riduzione pari a 0,10 alla superficie della corte si ha:

$$S_{\text{comm}} = \text{mq} [(26,00 \times 1,00) + (160,00 \times 0,10)] = \text{mq} (26,00 + 16,00) = \text{mq } 42,00.$$

3.3.2. Riferimenti catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Aci Castello (vedi allegato n° 29) al foglio 6, particella 564, categoria C/1, classe 5, consistenza 22 m², superficie catastale 53 m², Via Stazione n° 14, piano T, rendita catastale € 447,46; in ditta a:

- [REDACTED] . sede in Aci Castello **Proprietà 1000/1000**

La planimetria catastale ed il foglio di mappa dell'immobile sono riportati negli allegati n° 30 e 13.

3.3.3. Titolo di provenienza

Dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Raffaella Galeardi il 29 marzo

2021 (vedi allegato n° 14) si evince che l'immobile in questione è pervenuto, in maggior consistenza, alla società [REDACTED] S [REDACTED] numero di iscrizione alla Camera di Commercio del Sud Est Sicilia e codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] per atto di compravendita rogato dal Notaio Fabrizio Grassi in data 9 maggio 2000, trascritto in Catania il 10 maggio 2000 ai numeri 15865/11743 (vedi allegato n° 15), da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

3.3.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Raffaella Galeardi il 29 marzo 2021 (vedi allegato n° 14) e dall'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania (vedi allegato n° 16) si evince che sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **Ipoteca giudiziale iscritta il 18/06/2020 al n° 23219/2350** (vedi allegato n° 18) derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania il 27 febbraio 2020, rep. n° 1572/2020 per complessivi euro 140.000,00 di cui euro 102.846,86 di sorte capitale, euro 34.611,64 di interessi ed euro 2.541,50 di spese **a favore** di: [REDACTED] **dell'amministratore unico e legale rappresentante P** [REDACTED] con sede in Aci Sant'Antonio (CT), c.f.: [REDACTED] **ontro:** [REDACTED] [REDACTED] con sede in Aci Castello (CT), c.f.: [REDACTED]; sul diritto di intera piena proprietà dell'immobile censito al foglio 6, particella 564 del catasto fabbricati di Aci Castello (CT) e su altri





immobili.

2. **Pignoramento immobiliare trascritto il 10/02/2021 al n° 5293/3813** (vedi allegato n° 19), **a favore di:** [REDACTED] on sede in Aci Sant'Antonio (CT), c.f.: 02906380874 e **contro:** [REDACTED]

[REDACTED]; sull'intera proprietà dell'immobile censito al foglio 6, particella 564 del catasto fabbricati di Aci Castello (CT) e su altri immobili

3. **Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 03/10/2022 al n° 44005/33732** (vedi allegato n° 20), **a favore di: Massa dei creditori del**

[REDACTED] con sede in Aci Castello (CT) e **contro:** [REDACTED] sede in Aci Castello (CT), [REDACTED] sull'intera proprietà dell'immobile censito al foglio 6, particella 564 del catasto fabbricati di Aci Castello (CT) e su altri immobili.

3.3.5. **Situazione Urbanistica del fabbricato**

Il fabbricato è stato costruito in epoca antecedente al 1942. Successivamente con Autorizzazione del 11/09/2001 e successiva Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° 82/2001 del 11/09/2001 sono stati eseguiti dei lavori per il 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 (vedi allegato n° 31).

In adiacenza al laboratorio artigianale è stato realizzato un manufatto abusivo di circa mq 140,00 per il quale era stata presentata una domanda di sanatoria dindegata dal Comune di Aci Castello vista la nota del Genio Civile prot. n° 84547 del 20/05/2015 con la quale si rilevava che il progetto presentato non poteva



essere esitato con parere favorevole; successivamente è stata emessa l'Ordinanza n° 209 del 15/11/2016 di demolizione delle opere realizzate abusivamente e di ripristino dello stato dei luoghi (vedi allegato n° 32).

3.3.6. Stato di occupazione degli immobili

Nel corso del sopralluogo del 21 novembre 2024 è stato accertato che l'immobile è nella disponibilità del Sig. [REDACTED]

3.3.7. Determinazione del valore dell'immobile

Il Valore di Stima (V_{Stima}) della porzione regolare dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato}$ è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$ è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

Il calcolo del valore di mercato $V_{Mercato}$ dei due immobili è stato realizzato seguendo due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di stima cercato.

Stima per capitalizzazione del reddito

Il valore dell'immobile (V_1) si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_i - S_t) : s = ((12 \times R_{mi}) - S_t) : s \quad (2)$$



Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_m) la cifra di **€ 175,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,00 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula (2) a R_m , S_t e s i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = ((12 \times R_m) - S_t) : s = ((12 \times 175,00) - 630,00) : 0,04 = \mathbf{€ 36.750,00}$$

Stima sintetica comparativa

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Catania sono stati determinati i valori unitari minimo e massimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore minimo è risultato pari a 900,00 €/mq, quello massimo è invece risultato pari a 1.450,00 €/mq.

Questo valore è stato corretto considerando le seguenti caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- Tipologia di costruzione dell'edificio;
- Stato di manutenzione dell'intero stabile e della specifica unità immobiliare, relativamente alla struttura, alle facciate ed agli impianti;
- Posizione dell'unità immobiliare: piano, esposizione, rumori;
- Qualità delle rifiniture interne;
- Beni condominiali di proprietà comuni
- Regolarità della costruzione.

Considerando tutti questi fattori, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **1.000,00 €/mq.**

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **42,00 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 42,00 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{42.000,00}$$

Media dei valori

Il **valore di mercato** dell'immobile $V_{Mercato}$ risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (36.750,00 + 42.000,00) : 2 = \text{€ } \mathbf{39.375,00}$$

Noto il valore di mercato ($V_{Mercato}$) dell'immobile, il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza \text{ di garanzia per vizi}} \quad (1)$$

Nel nostro caso si ha:

$$V_{Mercato} = \text{€ } 39.375,00$$

$$R_{Assenza \text{ di garanzia per vizi}} = 0,15 \times V_{Mercato} = \text{€ } (0,15 \times 39.375,00) = \text{€ } 5.906,25$$

Sostituendo nella (1) si ha:

$$V_{Stima} = \text{€ } (39.375,00 - 5.906,25) = \text{€ } 33.468,75 \text{ in cifra tonda } \text{€ } \mathbf{33.000,00}$$

(euro trentatremila e centesimi zero).

3.4. Valutazione della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Acì Castello, via Stazione n. 14 (oggi 12/B) piano T, censito in catasto fabbricati al foglio 6, particella 525 subalterno 12 - immobile n° 16 dell'elenco della Dott. [REDACTED]

3.4.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito dalla piena proprietà **di un posto auto**

scoperto ubicato nel Comune di Aci Castello (CT) insistente sul fondo descritto nel paragrafo 3.0. (vedi foto n° 2 e figura n° 1).

Si accede all'immobile dalla strada interna che si diparte dal cancello carrabile sulla Via Stazione n° 12/B (vedi foto n° 59 e 60).

Il posto auto in questione (vedi figura n° 7) fa parte dell'area visibile nella foto n° 61 ed ha una superficie commerciale pari a mq 22,00.

3.4.2. Riferimenti catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Aci Castello (vedi allegato n° 33) al foglio 6, particella 525, subalterno 12 categoria C/6, classe 1, consistenza 22 m², superficie catastale 22 m², Via Stazione n° 14, piano T, rendita catastale € 51,13; in ditta a:

Proprietà 1000/1000

La planimetria catastale ed il foglio di mappa dell'immobile sono riportati negli allegati n° 34 e 13.

3.4.3. Titolo di provenienza

Dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Raffaella Galeardi il 29 marzo 2021 (vedi allegato n° 14) si evince che l'immobile in questione è pervenuto, in maggior consistenza, alla società

, numero di iscrizione alla Camera di Commercio del Sud Est Sicilia e codice fiscale

per atto di compravendita rogato dal Notaio Fabrizio Grassi in data 9 maggio 2000, trascritto in Catania il 10 maggio 2000 ai numeri

15865/11743 (vedi allegato n° 15), da potere

3.4.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Raffaella Galeardi il 29 marzo 2021 (vedi allegato n° 14) e dall'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania (vedi allegato n° 16) si evince che sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **Ipoteca giudiziale iscritta il 18/06/2020 al n° 23219/2350** (vedi allegato n° 18) derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania il 27 febbraio 2020, rep. n° 1572/2020 per complessivi euro 140.000,00 di cui euro 102.846,86 di sorte capitale, euro 34.611,64 di interessi ed euro 2.541,50 di spese **a favore** di: [REDACTED]

dell'amministratore unico e legale rappresentante [REDACTED]

con sede in Aci Sant'Antonio (CT), c.f.: 02906380874 e **contro:** [REDACTED]

[REDACTED] on sede in Aci Castello (CT), c.f.:

[REDACTED]; sul diritto di intera piena proprietà dell'immobile censito al foglio 6, particella 525 subalterno 12 del catasto fabbricati di Aci Castello (CT) e su altri immobili.

2. **Pignoramento immobiliare trascritto il 10/02/2021 al n° 5293/3813** (vedi allegato n° 19), **a favore** di: [REDACTED] on sede in Aci Sant'Antonio (CT), [REDACTED] **contro:** [REDACTED]
[REDACTED]; sull'intera proprietà dell'immobile censito al foglio 6, particella 525 subalterno 12 del catasto fabbricati di Aci Castello (CT) e su altri immobili.

3. **Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 03/10/2022 al n° 44005/33732** (vedi allegato n° 20), **a favore** di: **Massa dei creditori del**



Il valore dell'immobile (V_1) si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (2)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_{ml}) la cifra di **€ 75,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,00 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula (2) a R_{ml} , S_t e s i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 75,00) - 270,00) : 0,04 = \mathbf{€ 15.750,00}$$

Stima sintetica comparativa

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Catania sono stati determinati i valori unitari minimo e massimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore minimo è risultato pari a 650,00 €/mq, quello massimo è invece risultato pari a 850,00 €/mq.

Questo valore è stato corretto considerando le seguenti caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- Tipologia di costruzione dell'edificio;
- Stato di manutenzione dell'intero stabile e della specifica unità immobiliare, relativamente alla struttura, alle facciate ed agli impianti;
- Posizione dell'unità immobiliare: piano, esposizione, rumori;
- Qualità delle rifiniture interne;



- Beni condominiali di proprietà comuni
- Regolarità della costruzione.

Considerando tutti questi fattori, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **750,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **22,00 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 22,00 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 16.500,00$$

Media dei valori

Il **valore di mercato** dell'immobile $V_{Mercato}$ risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (15.750,00 + 16.500,00) : 2 = \text{€ } 16.125,00$$

Noto il valore di mercato ($V_{Mercato}$) dell'immobile, il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza \text{ di garanzia per vizi}} \quad (1)$$

Nel nostro caso si ha:

$$V_{Mercato} = \text{€ } 16.125,00$$

$$R_{Assenza \text{ di garanzia per vizi}} = 0,15 \times V_{Mercato} = \text{€ } (0,15 \times 16.125,00) = \text{€ } 2.418,75$$

Sostituendo nella (1) si ha:

$$V_{Stima} = \text{€ } (16.125,00 - 2.418,75) = \text{€ } 13.706,25 \text{ in cifra tonda € } 14.000,00$$

(euro quattordicimila e centesimi zero).

3.5. *Valutazione della piena proprietà dei seguenti immobili siti in Aci*

Castello (CT):

- **terreno** della superficie catastale **di metri quadrati 280** censito al **foglio 6, particella 488** del catasto terreni di Aci Castello (CT)





- **immobile n° 8** dell'elenco della Dott. Geom. Dora Coniglione;

- **terreno** della superficie catastale **di metri quadrati 2.764** censito al **foglio 6, particella 561** del catasto terreni di Aci Castello (CT) - **immobile n° 11** dell'elenco della Dott. [REDACTED]

- **terreno** della superficie catastale **di metri quadrati 32** censito al **foglio 6, particella 563** del catasto terreni di Aci Castello (CT) - **immobile n° 12** dell'elenco della Dott. [REDACTED];

- **area urbana** della superficie catastale di metri quadrati 144 censito al **foglio 6, particella 525 subalterno 6** del catasto fabbricati di Aci Castello (CT) - **immobile n° 15** dell'elenco della Dott. Geom. [REDACTED];

- **area urbana** della superficie catastale di metri quadrati 246 censito al **foglio 6, particella 525 subalterno 14** del catasto fabbricati di Aci Castello (CT) - **immobile n° 17** dell'elenco della Dott. Geom. [REDACTED];

3.5.1. Descrizione degli immobili

Le aree urbane e i terreni in oggetto (vedi figura n° 8) sono ubicati nella parte del fondo compresa fra la Via Stazione e la particella 81 sulla quale insiste l'edificio denominat [REDACTED], comprendente fra l'altro i due appartamenti trattati ai paragrafi 3.1 e 3.2 (n° 19 e 20 dell'elenco della [REDACTED]). La superficie complessiva dei 5 immobili è pari a 3.466 mq.

Dalle due aree urbane contornate con il colore blu nella figura n° 8 si dipartono le due strade interne al fondo.

La prima strada ha inizio dagli ingressi pedonale e carrabile ai civici 12/A e 12/B,



costeggia il confine est della particella 561, attraversa due porzioni delle particelle 488 e 565 e arriva nella parte posteriore di [REDACTED].

Sulla strada gravano già due servitù di passaggio a favore dei proprietari di due appartamenti facenti parte dell'[REDACTED] (vedi allegati n° 9 e 10).

Si dovrà istituire una ulteriore servitù di passaggio a favore degli immobili n° 16, 19 e 20 dell'elenco dell'[REDACTED] (posto auto scoperto ed appartamenti al secondo e terzo piano del fabbricato denominato [REDACTED]).

La seconda strada ha inizio dall'ingresso carrabile al civico 14, costeggia il confine ovest della particella 561, attraversa la particella 565 e arriva alle particelle 114 e 154.

Anche in questo caso si dovrà istituire una servitù di passaggio a favore dei terreni insistenti sulle particelle 114 e 154 e del fabbricato insistente sulla particella 564.

La rimanente porzione della particella 561 è in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde incolto.

3.5.2. Riferimenti catastali

- **L'immobile n° 8** è censito nel Catasto Terreni del Comune di Aci Castello (vedi allegato n° 35) al foglio 6, particella 488 qualità Agrumeto, classe 1, superficie are 02 ca 80, reddito dominicale € 18,37, reddito agrario € 4,63; in ditta a:

[REDACTED] **Proprietà 1/1**

Il foglio di mappa dell'immobile è riportato nell'allegato n° 13.

- **L'immobile n° 11** è censito nel Catasto Terreni del Comune di Aci Castello (vedi allegato n° 36) al foglio 6, particella 561 qualità Seminativo, classe 1, superficie are 27 ca 64, reddito dominicale € 19,98, reddito agrario €

trascritto in Catania il 10 maggio 2000 ai numeri 15865/11743 (vedi allegato n° 15), da potere di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

3.5.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Raffaella Galeardi il 29 marzo 2021 (vedi allegato n° 14) e dall'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania (vedi allegato n° 16) si evince che sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **Ipoteca volontaria iscritta il 10/05/2000 al n° 15866/2274** (vedi allegato n° 17) derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, rogato dal Notaio Fabrizio Grassi di Trecastagni (CT) il 9 maggio 2000, rep. n° 84625 per complessive Lire 1.200.000.000 di cui Lire 600.000.000 di sorte capitale, durata 15 anni, **a favore di:** [REDACTED],
[REDACTED],
con sede in Padova (PD), c.f.: 2691680280 e **contro:** [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Aci Castello (CT); sul diritto di intera piena proprietà degli immobili censiti al foglio 6 particelle 83 e 161 del catasto terreni di Aci Castello (CT) e su altri immobili

A margine della stessa risultano essere stati presentati:

- Annotazione presentata il 3 Aprile 2007 ai n° 24319/3751;
- Annotazione presentata il 6 agosto 2007 ai n° 57786/8209;
- Annotazione presentata il 29 agosto 2008 ai n° 50739/7704;
- Annotazione presentata l'1 settembre 2009 ai n° 48883/5711;



- Annotazione presentata il 6 agosto 2016 ai n° 31089/3442;
- Iscrizione presentata il 17 aprile 2020 ai n° 31089/3442.

2. **Ipoteca giudiziale iscritta il 18/06/2020 al n° 23219/2350** (vedi allegato n° 18)

derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania il 27 febbraio 2020, rep. n° 1572/2020 per complessivi euro 140.000,00 di cui euro 102.846,86 di sorte capitale, euro 34.611,64 di interessi ed euro 2.541,50 di spese **a favore** di: [REDACTED]

dell'amministratore unico e legale rappresentante [REDACTED]

con sede in Aci Sant'Antonio (CT), c.f. [REDACTED] e **contro:** [REDACTED]

[REDACTED] sul diritto di intera piena proprietà degli immobili censiti al foglio 6, particella 525 subalterni 6 e 14 del catasto fabbricati di Aci Castello (CT), sul foglio 6 particelle 154, 488, 561 e 563 del catasto terreni di Aci Castello (CT) e su altri immobili.

3. **Pignoramento immobiliare trascritto il 10/02/2021 al n° 5293/3813** (

vedi allegato n° 19), **a favore** di: [REDACTED], con sede in Aci Sant'Antonio (CT), [REDACTED] e **contro** [REDACTED]

[REDACTED]; sul diritto di intera piena proprietà degli immobili censiti al foglio 6, particella 525 subalterni 6 e 14 del catasto fabbricati di Aci Castello (CT), sul foglio 6 particelle 154, 488, 561 e 563 del catasto terreni di Aci Castello (CT) e su altri immobili.

4. **Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 03/10/2022 al n°**

44005/33732 (vedi allegato n° 20), **a favore** di: [REDACTED]

Fallimento di [REDACTED] con sede in Aci



Castello (CT) e contro ██████████ on
sede in Aci Castello (CT), ██████████; sul diritto di intera piena proprietà degli immobili censiti al foglio 6, particella 525 subalterni 6 e 14 del catasto fabbricati di Aci Castello (CT), sul foglio 6 particelle 154, 488, 561 e 563 del catasto terreni di Aci Castello (CT) e su altri immobili.

3.5.5. Situazione Urbanistica degli immobili

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 30 marzo 2023 dal Comune di Aci Castello (vedi allegato n° 40) attesta che, per il P.R.G. vigente, il fondo ricade nelle zone riportate nella tabella sotto riportata:

Fg.	Part.	Zona
6	114	Zona E1 - Agricola consolidata, <u>all'interno dell'area di risanamento idrogeologico</u>
6	154	Zona E1 - Agricola consolidata, <u>all'interno dell'area di risanamento idrogeologico</u>
6	488	Zona A2 – Edilizia e verde privato vincolati, <u>all'interno dell'area di risanamento idrogeologico</u>
6	561	Zona E1 - Agricola consolidata, <u>all'interno dell'area di risanamento idrogeologico</u>
		Zona A2 – Edilizia e verde privato vincolati, <u>all'interno dell'area di risanamento idrogeologico</u>
6	490	Zona A2 – Edilizia e verde privato vincolati, <u>all'interno dell'area di risanamento idrogeologico</u>
6	491	Zona A2 – Edilizia e verde privato vincolati, <u>all'interno dell'area di risanamento idrogeologico</u>
6	563	Zona A2 – Edilizia e verde privato vincolati, <u>all'interno dell'area di risanamento idrogeologico</u>
6	565	Zona E1 - agricola consolidata, <u>all'interno dell'area di risanamento idrogeologico</u>

Le sopra elencate particelle sono altresì interessate dal Piano Paesaggistico negli ambiti 8-11-12-13-14-16-17 della Provincia di Catania.

Fg	Particelle	Area Paesaggio Locale	Area con livello di tutela
6	114-154-488-561-490-	Paesaggio locale 15	Livello di tutela 1
	491-561-563-565	Art. 20 delle N.d.A.	Art. 20 delle N.d.A.



Inoltre, su tutto il territorio comunale esistono i seguenti vincoli:

- Vincolo D. L.vo 42/2004 e s.m.i. (Soprintendenza BB.AA.)
- Vincolo L. 64/74 (Sismico)

3.5.6. Stato di occupazione degli immobili

Nel corso del sopralluogo del 21 novembre 2024 è stato accertato che gli immobili in questione sono nella disponibilità del Sig. [REDACTED] e degli aventi diritto.

3.5.7. Determinazione del valore dell'immobile

Il Valore di Stima (V_{Stima}) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato}$ è il valore di mercato dell'intera proprietà, determinato mediante il criterio sintetico comparativo.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$ è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato dell'intera proprietà.

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Catania sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo dei terreni aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo dei terreni è risultato pari a 13,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 8,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche del terreno, il valore unitario (V_u) è



stato fissato in **8,50 €/mq**.

Considerato che la superficie del terreno (S_{Terreno}) è risultata pari a **3.466,00 mq** il valore di mercato dell'intero terreno (V_{Mercato}), calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_{\text{Mercato}} = (S_{\text{Terreno}} \times V_u) = (3.466,00 \text{ mq} \times 8,50 \text{ €/mq}) = \text{€ } 29.461,00.$$

Noto il valore di mercato (V_{Mercato}) del terreno, il valore di stima (V_{Stima}) è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{\text{Stima}} = V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} \quad (1)$$

Nel nostro caso si ha:

$$V_{\text{Mercato}} = \text{€ } 29.461,00$$

$$R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} = 0,15 \times V_{\text{Mercato}} = \text{€ } (0,15 \times 29.466,00) = \text{€ } 4.419,15$$

Sostituendo nella (1) si ha:

$$V_{\text{Stima}} = \text{€ } (29.461,00 - 4.419,15) = 25.041,85 \text{ in cifra tonda } \text{€ } 25.000,00$$

(euro venticinquemila e centesimi zero).



3.6. Valutazione della piena proprietà dei seguenti immobili siti in Aci Castello (CT):

- **terreno** della superficie catastale di **metri quadrati 11.950** censito al **foglio 6, particella 114** del catasto terreni di Aci Castello (CT) - **immobile n° 6** dell'elenco della Dott. Geom. Dora Coniglione;
- **terreno** della superficie catastale di **metri quadrati 460** censito al **foglio 6, particella 154** del catasto terreni di Aci Castello (CT) - **immobile n° 7** dell'elenco della Dott. Geom. Dora Coniglione;
- **terreno** della superficie catastale di **metri quadrati 8** censito





al **foglio 6, particella 490** del catasto terreni di Aci Castello
(CT) - **immobile n° 9** dell'elenco della Dott. ██████████

- **terreno** della superficie catastale **di metri quadrati 2** censito al **foglio 6, particella 491** del catasto terreni di Aci Castello (CT) - **immobile n° 10** dell'elenco della ██████████

- **terreno** della superficie catastale **di metri quadrati 4.531** censito al **foglio 6, particella 565** del catasto terreni di Aci Castello (CT) - **immobile n° 13** dell'elenco della ██████████

3.6.1. Descrizione degli immobili

I terreni in oggetto (vedi figura n° 9) sono ubicati attorno alla particella 81 sulla quale insiste l'edificio denominato ██████████ e nella parte nord del fondo.

La superficie complessiva dei 5 immobili è pari a 16.951 mq.

Si accede ai terreni dalla strada privata che si diparte dall'ingresso carrabile al civico 14 di Via Stazione.

Anche in questo caso, analogamente a quanto previsto per la strada che si diparte dai civici 12/A e 12/B, si dovrà istituire una servitù di passaggio a favore dei terreni in esame e del fabbricato insistente sulla particella 564.

I terreni presentano una pendenza da nord verso sud, non sono coltivati ed hanno una vegetazione spontanea sparsa.

Posizionati approssimativamente al confine fra le particelle 565 e 114 sono presenti un manufatto e dei tendoni abusivi (vedi foto n° 62 e 63).

Nella parte nord ovest della particella 114 sono altresì presenti altre strutture



84625 per complessive Lire 1.200.000.000 di cui Lire 600.000.000 di sorte capitale, durata 15 anni, **a favore di** [REDACTED]
Società Cooperativa per azioni con responsabilità limitata, con sede in Padova (PD), c.f.: 2691680280 e **contro:** [REDACTED]
 [REDACTED] con sede in Aci Castello (CT); sul diritto di intera piena proprietà degli immobili censiti al foglio 6 particelle 83 e 161 del catasto terreni di Aci Castello (CT) e su altri immobili

A margine della stessa risultano essere stati presentati:

- Annotazione presentata il 3 Aprile 2007 ai n° 24319/3751;
- Annotazione presentata il 6 agosto 2007 ai n° 57786/8209;
- Annotazione presentata il 29 agosto 2008 ai n° 50739/7704;
- Annotazione presentata l'1 settembre 2009 ai n° 48883/5711;
- Annotazione presentata il 6 agosto 2016 ai n° 31089/3442;
- Iscrizione presentata il 17 aprile 2020 ai n° 31089/3442.

2. **Ipoteca giudiziale iscritta il 18/06/2020 al n° 23219/2350** (vedi allegato n° 18) derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania il 27 febbraio 2020, rep. n° 1572/2020 per complessivi euro 140.000,00 di cui euro 102.846,86 di sorte capitale, euro 34.611,64 di interessi ed euro 2.541,50 di spese **a favore di:** [REDACTED]
dell'amministratore unico e legale rappresentante [REDACTED] con sede in Aci Sant'Antonio (CT), [REDACTED] e **contro:** [REDACTED]
 [REDACTED] con sede in Aci Castello (CT), c.f.: [REDACTED]; sul diritto di intera piena proprietà degli immobili censiti al foglio 6, particella 525 subalterni 6 e 14 del catasto fabbricati di Aci Castello (CT), sul foglio 6 particelle 154, 488, 561 e 563 del catasto terreni



di Aci Castello (CT) e su altri immobili.

3. **Pignoramento immobiliare trascritto il 10/02/2021 al n° 5293/3813 (**

vedi allegato n° 19), **a favore di** [REDACTED] **con sede in Aci Sant'Antonio (CT)** [REDACTED] **e contro:** [REDACTED]

[REDACTED] **con sede in Aci Castello (CT),** [REDACTED]; sul diritto di intera piena proprietà degli immobili censiti al foglio 6, particella 525 subalterni 6 e 14 del catasto fabbricati di Aci Castello (CT), sul foglio 6 particelle 154, 488, 561 e 563 del catasto terreni di Aci Castello (CT) e su altri immobili.

4. **Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 03/10/2022 al n°**

44005/33732 (vedi allegato n° 20), a favore di: Massa dei creditori del Fallimento di [REDACTED]

con sede in Aci Castello (CT) e contro [REDACTED] **con sede in Aci Castello (CT),** [REDACTED] sul diritto di intera piena proprietà degli immobili censiti al foglio 6, particella 525 subalterni 6 e 14 del catasto fabbricati di Aci Castello (CT), sul foglio 6 particelle 154, 488, 561 e 563 del catasto terreni di Aci Castello (CT) e su altri immobili.

3.6.5. Situazione Urbanistica degli immobili

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 30 marzo 2023 dal Comune di Aci Castello (vedi allegato n° 40) attesta che, per il P.R.G. vigente, il fondo ricade nelle zone riportate nella tabella sotto riportata:

Fg.	Part.	Zona
6	114	Zona E1 - Agricola consolidata, <u>all'interno dell'area di risanamento idrogeologico</u>
6	154	Zona E1 - Agricola consolidata, <u>all'interno dell'area di risanamento idrogeologico</u>



6	488	Zona A2 – Edilizia e verde privato vincolati, <u>all'interno dell'area di risanamento idrogeologico</u>
6	561	Zona E1 - Agricola consolidata, <u>all'interno dell'area di risanamento idrogeologico</u> Zona A2 – Edilizia e verde privato vincolati, <u>all'interno dell'area di risanamento idrogeologico</u>
6	490	Zona A2 – Edilizia e verde privato vincolati, <u>all'interno dell'area di risanamento idrogeologico</u>
6	491	Zona A2 – Edilizia e verde privato vincolati, <u>all'interno dell'area di risanamento idrogeologico</u>
6	563	Zona A2 – Edilizia e verde privato vincolati, <u>all'interno dell'area di risanamento idrogeologico</u>
6	565	Zona E1 - agricola consolidata, <u>all'interno dell'area di risanamento idrogeologico</u>

Le sopra elencate particelle sono altresì interessate dal Piano Paesaggistico negli ambiti 8-11-12-13-14-16-17 della Provincia di Catania.

Fg	Particelle	Area Paesaggio Locale	Area con livello di tutela
6	114-154-488-561-490- 491-561-563-565	Paesaggio locale 15 Art. 20 delle N.d.A.	Livello di tutela 1 Art. 20 delle N.d.A.

Inoltre, su tutto il territorio comunale esistono i seguenti vincoli:

- Vincolo D. L.vo 42/2004 e s.m.i. (Soprintendenza BB.AA.)
- Vincolo L. 64/74 (Sismico)

Su una piccola porzione della particella 565 ricade il manufatto abusivo, gravato di ordinanza di demolizione, adiacente al laboratorio artigianale ricadente sulla particella 564 (vedi figura n° 6); le spese di demolizione sono state quantificate pari a € 10.500,00 (vedi allegato n° 28).

Le spese di demolizione degli altri manufatti abusivi presenti sulle particelle 565 e 114 vengono quantificate approssimativamente pari a € 8.000,00.

Si evidenzia che la densità edilizia di 0,03 m³/m² permetterebbe, in assenza di altre limitazioni, la possibilità di edificare circa 170 m² di fabbricati sui 16.951 m² dei terreni in esame.

Tale opportunità è però preclusa fino a quando non verranno effettuati gli interventi di risanamento idrogeologico della più vasta area in cui sono compresi i sopra citati terreni.

Allo stato attuale i terreni sono quindi di fatto inedificabili.

3.6.6. Stato di occupazione degli immobili

Nel corso del sopralluogo del 21 novembre 2024 non è stato accertare lo stato di occupazione degli immobili.

3.6.7. Determinazione del valore dell'immobile

Il Valore di Stima (V_{Stima}) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} - S_{Demolizione} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato}$ è il valore di mercato dell'intera proprietà, determinato mediante il criterio sintetico comparativo.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$ è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato dell'intera proprietà.

$S_{Demolizione}$ Sono le spese da sostenere per demolire il manufatto abusivo adiacente alla particella 564 (quantificate pari a € 10.500,00) e gli altri manufatti abusivi ricadenti sulle particelle 565 e 114 (quantificate approssimativamente pari a € 8.000,00.

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Catania sono stati determinati i valori

unitari massimo e minimo dei terreni aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo dei terreni è risultato pari a 13,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 8,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche del terreno, il valore unitario (V_u) è stato fissato in **9,50 €/mq**.

Considerato che la superficie del terreno (S_{Terreno}) è risultata pari a **16.951,00 mq** il valore di mercato dell'intero terreno (V_{Mercato}), calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_{\text{Mercato}} = (S_{\text{Terreno}} \times V_u) = (16.951,00 \text{ mq} \times 9,50 \text{ €/mq}) = \text{€ } 161.034,50.$$

Noto il valore di mercato (V_{Mercato}) del terreno, il valore di stima (V_{Stima}) è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{\text{Stima}} = V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} - S_{\text{Demolizioni}} \quad (1)$$

Nel nostro caso si ha:

$$V_{\text{Mercato}} = \text{€ } 161.034,50$$

$$R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} = 0,15 \times V_{\text{Mercato}} = \text{€ } (0,15 \times 161.034,50) = \text{€ } 24.155,18$$

$$S_{\text{Demolizioni}} = \text{€ } 10.500,00 - \text{€ } 8.000,00$$

Sostituendo nella (1) si ha:

$$V_{\text{Stima}} = \text{€ } (161.034,50 - 24.155,18 - 10.500,00 - 8.000,00) = \text{€ } 118.379,32$$

in cifra tonda **€ 118.000,00 (euro centodiciottomila e centesimi zero)**.

4) Conclusioni

Sono stati formati sei lotti comprendenti i beni immobili del fallimento oggetto di stima.

Lotto n° 1: Piena proprietà dell'appartamento sito in Aci Castello, via Stazione n. 14 piani 2 e 3 e della corte a piano terra, censito in catasto



fabbricati al foglio 6, particella 81 subalterno 7 - immobile n° 19

dell'elenco della Dott. [REDACTED]

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (V_{Mercato})
è pari ad **€ 289.750,00**

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad **€ 43.462,50**.

- Le spese di ripristino ($S_{\text{Ripristino}}$) sono pari a € 6.000,00.

- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile** (V_{Stima}) è uguale a:

$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} - S_{\text{Ripristino}}) = € (289.750,00 - 43.462,50 - 6.000,00) = € 240.287,50$ in cifra tonda **€ 240.000,00 (euro duecentoquarantamila e centesimi zero)**.

Lotto n° 2: Piena proprietà dell'appartamento sito in Aci Castello, via Stazione

n. 14 piani 2 e 3, censito in catasto fabbricati al foglio 6, particella 81 subalterno 8 - immobile n° 20 dell'elenco dell'[REDACTED]

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (V_{Mercato})
è pari ad **€ 234.330,00**

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad **€ 35.149,50**.

- Le spese di Ripristino ($S_{\text{Ripristino}}$) sono pari a € 4.000,00.

- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile** (V_{Stima}) è uguale a:



$V_{Stima} = (V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} - S_{Ripristino}) = € (234.330,00 - 35.149,50 - 4.000,00) = € 195.180,50$ in cifra tonda **€ 195.000,00 (euro centonovantacinquemila e centesimi zero)**.

Lotto n° 3: Piena proprietà del laboratorio artigianale sito in Aci Castello, via Stazione n. 14 piano T, censito in catasto fabbricati al foglio 6, particella 564 - immobile n° 18 dell'elenco della [REDACTED].

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile ($V_{Mercato}$) è pari ad **€ 39.375,00**

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad **€ 5.906,25**.

- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile** (V_{Stima}) è uguale a:

$V_{Stima} = (V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}) = € (39.375,00 - 5.906,25) = € 33.468,75$ in cifra tonda **€ 33.000,00 (euro trentatremila e centesimi zero)**.

Lotto n° 4: Piena proprietà del posto auto scoperto sito in Aci Castello, via Stazione n. 14 (oggi 12/B) piano T, censito in catasto fabbricati al foglio 6, particella 525 subalterno 12 - immobile n° 16 dell'elenco della Dott. [REDACTED].

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile ($V_{Mercato}$) è pari ad **€ 16.125,00**

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad **€ 2.148,75**.



- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile (V_{Stima}) è**

uguale a:

$$V_{Stima} = (V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}) = € (16.125,00 - 2.418,75) =$$

$$= € 13.706,25 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 14.000,00} \text{ (euro quattordicimila e centesimi zero).}$$

Lotto n° 5: Valutazione della piena proprietà dei seguenti immobili siti in

Aci Castello (CT):

- **terreno** della superficie catastale **di metri quadrati 280** censito al **foglio 6, particella 488** del catasto terreni di Aci Castello (CT) - **immobile n° 8** dell'elenco della Dott. [REDACTED];
- **terreno** della superficie catastale **di metri quadrati 2.764** censito al **foglio 6, particella 561** del catasto terreni di Aci Castello (CT) - **immobile n° 11** dell'elenco della [REDACTED];
- **terreno** della superficie catastale **di metri quadrati 32** censito al **foglio 6, particella 563** del catasto terreni di Aci Castello (CT) - **immobile n° 12** dell'elenco della Dott. [REDACTED];
- **area urbana** della superficie catastale di metri quadrati 144 censito al **foglio 6, particella 525 subalterno 6** del catasto fabbricati di Aci Castello (CT) - **immobile n° 15** dell'elenco della Dott. [REDACTED];
- **area urbana** della superficie catastale di metri quadrati 246 censito al **foglio 6, particella 525 subalterno 14** del catasto fabbricati di Aci Castello (CT) - **immobile n° 17** dell'elenco della Dott. [REDACTED];



- **Il valore di mercato** della piena proprietà degli immobili (V_{Mercato})
è pari ad **€ 29.461,00**
- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad **€ 4.419,15**.
- **Il valore di stima della piena proprietà degli immobili** (V_{Stima})
è uguale a:
$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} - S_{\text{Ripristino}}) = € (29.461,00 - 4.419,15) = 25.041,85$$
 in cifra tonda **€ 25.000,00 (euro venticinquemila e centesimi zero)..**

Lotto n° 6: Valutazione della piena proprietà dei seguenti immobili siti in Aci Castello (CT):

- **terreno** della superficie catastale **di metri quadrati 11.950** censito al **foglio 6, particella 114** del catasto terreni di Aci Castello (CT) - **immobile n° 6** dell'elenco della Dott. [REDACTED]
- **terreno** della superficie catastale **di metri quadrati 460** censito al **foglio 6, particella 154** del catasto terreni di Aci Castello (CT) - **immobile n° 7** dell'elenco della [REDACTED]
- **terreno** della superficie catastale **di metri quadrati 8** censito al **foglio 6, particella 490** del catasto terreni di Aci Castello (CT) - **immobile n° 9** dell'elenco della [REDACTED]
- **terreno** della superficie catastale **di metri quadrati 2** censito al **foglio 6, particella 491** del catasto terreni di Aci Castello (CT) - **immobile n° 10** dell'elenco della [REDACTED]
- **terreno** della superficie catastale **di metri quadrati 4.531**





censito al **foglio 6, particella 565** del catasto terreni di Aci Castello (CT) - **immobile n° 13** dell'elenco della [REDACTED]

- **Il valore di mercato** della piena proprietà degli immobili (V_{Mercato})
è pari ad **€ 161.034,50**

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad **€ 24.155,18**.

- Le spese di demolizioni ($S_{\text{Demolizioni}}$) sono pari a € 18.500,00.

- **Il valore di stima della piena proprietà degli immobili** (V_{Stima})
è uguale a:

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} - S_{\text{Ripristino}}) = € (161.034,50 - 24.155,18 - 18.500,00) = € 118.379,32 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 118.000,00}$$

(euro centodiciottomila e centesimi zero).

Nella consapevolezza di aver espletato completamente il mandato ricevuto, si deposita la presente relazione, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Catania, 23 marzo 2024



Il Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino





ELENCO ALLEGATI

- Allegato n° 1: Nomina ing. Guglielmino;
- Allegato n° 2: Relazione di stima della Dott.ssa [REDACTED] del 05/06/2023;
- Allegato n° 3: Relazione integrativa della Dott.ssa [REDACTED] del 01/03/2024;
- Allegato n° 4: Istanza di sospensione della vendita;
- Allegato n° 5: Convocazione delle parti;
- Allegato n° 6: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 7: Atto dichiaratorio del 10 febbraio 2022;
- Allegato n° 8: Istanza presentata al Comune di Aci Castello il 30 gennaio 2019;
- Allegato n° 9: Atto di compravendita del 12 marzo 2007 contenente costituzione servitù di passaggio;
- Allegato n° 10: Atto di compravendita del 30 marzo 2007 contenente costituzione servitù di passaggio;
- Allegato n° 11: Visura Aci Castello fabbricati fg 6 part 81 sub 7;
- Allegato n° 12: Planimetria Aci Castello fabbricati fg 6 part 81 sub 7;
- Allegato n° 13: Mappa catastale terreni Aci Castello;
- Allegato n° 14: Certificazione notarile del 29 marzo 2021;
- Allegato n° 15: Nota di trascrizione n° 15865/11743 del 10 maggio 2000;
- Allegato n° 16: Ispezione ipotecaria [REDACTED];
- Allegato n° 17: Nota di iscrizione n° 15866/2274 del 10 maggio 2000;
- Allegato n° 18: Nota di iscrizione n° 23219/2350 del 18 giugno 2020;
- Allegato n° 19: Nota di trascrizione n° 5293/3813 del 10 febbraio 2021;
- Allegato n° 20: Nota di trascrizione n° 44005/33732 del 3 ottobre 2022;
- Allegato n° 21: Autorizzazione in variante n° 295/2004 del 22 febbraio 2007;
- Allegato n° 22: Tavola n° 1 allegata all'Autorizzazione in variante n° 295/2004





del 22 febbraio 2007;

Allegato n° 23: Tavola n° 2 allegata all'Autorizzazione in variante n° 295/2004
del 22 febbraio 2007;

Allegato n° 24: Tavola unica allegata all'Autorizzazione in variante n° 295/2004
del 22 febbraio 2007

Allegato n° 25: Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità del 12 gennaio 2009;

Allegato n° 26: Visura Aci Castello fabbricati fg 6 part 81 sub 8;

Allegato n° 27: Planimetria Aci Castello fabbricati fg 6 part 81 sub 8;

Allegato n° 28: Computo metrico demolizione fabbricato abusivo;

Allegato n° 29: Visura Aci Castello fabbricati fg 6 part 564;

Allegato n° 30: Planimetria Aci Castello fabbricati fg 6 part 564;

Allegato n° 31: Autorizzazione di agibilità n° 1043 del 11 agosto 2015;

Allegato n° 32: Ordinanza di demolizione n° 209 del 15 novembre 2016;

Allegato n° 33: Visura Aci Castello fabbricati fg 6 part 525 sub 12;

Allegato n° 34: Planimetria Aci Castello fabbricati fg 6 part 525 sub 12;

Allegato n° 35: Visura Aci Castello terreni fg 6 part 488;

Allegato n° 36: Visura Aci Castello terreni fg 6 part 561;

Allegato n° 37: Visura Aci Castello terreni fg 6 part 563;

Allegato n° 38: Visura Aci Castello fabbricati fg 6 part 525 sub 6;

Allegato n° 39: Visura Aci Castello fabbricati fg 6 part 525 sub 14;

Allegato n° 40: Certificato di Destinazione Urbanistica del 30 marzo 2023;

Allegato n° 41: Visura Aci Castello terreni fg 6 part 114;

Allegato n° 42: Visura Aci Castello terreni fg 6 part 154;

Allegato n° 43: Visura Aci Castello terreni fg 6 part 490;

Allegato n° 44: Visura Aci Castello terreni fg 6 part 491;



Allegato n° 45: Visura Aci Castello terreni fg 6 part 565;

Allegato n° 46: Documentazione fotografica.

