

Firmato digitalmente da

Angelo Giuseppe Maria Privitera

CN = Angelo Giuseppe Maria Privitera
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta sezione civile

G.D. Roberto Cordio

Liquidazione controllata n. 36/2025

nell'interesse del xxxxxxxx

assistito da

avv. Concetta Angela Casella

professionista designato dott. Andrea Agnello

stimatore dott. ing. Angelo G. M. Privitera

Immobile sito nel Comune di ADRANO (CT)

N.C.E.U.

Fg. 79 Part. 6379 sub. 6 Cat. A/4

Fg. 79 Part. 6379 sub. 9 Cat. A/4

PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 15 settembre 2025 il G. D. dott. Roberto Cordio, apriva la liquidazione controllata cui fanno parte i beni mobili e immobili del debitore xxxxxxxx, nato a xxxxxx residente in xxxxxxxx rappresentato e difeso dall'avv. Concetta Angela Casella, con l'assistenza dell'OCC UNES - Unione Nazionale per L'Equilibrio Sociale A.P.S Segretariato Sociale del Comune di Catania nella persona del professionista designato, dott. Andrea Agnello, il quale nominava il sottoscritto dott. ing. Angelo Giuseppe Maria Privitera, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n°4868/A, quale esperto stimatore della procedura in calce.

Lo scrivente trasmetterà a mezzo PEC, al liquidatore dott. Andrea Agnello, il presente documento completo del giuramento di rito.

1. OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 23.12.2025 mi sono portato sui luoghi ed è stato esperito il sopralluogo, che ha avuto inizio alle ore 15.00 e si è concluso alle ore 15.30. Nel corso del sopralluogo, alla costante presenza del sig. xxxxx ho svolto le operazioni di rilievo metrico, effettuando inoltre un dettagliato rilievo fotografico dell'immobile in oggetto.

Ho, inoltre verificato quanto richiesto dal liquidatore dott.

Agnello recandomi presso i seguenti uffici:

► Ufficio tecnico comunale per accertare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico/edilizia.

► Ufficio provinciale del territorio di Catania, per controllare i dati catastali riferiti all'immobile ed accertare la rispondenza con quelli esistenti sui luoghi e a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

► Conservatoria dei RR.II. di Catania per verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data della liquidazione controllata.

2. SVOLGIMENTO DEL MANDATO

a. Identificazione dei beni immobili facenti parte del patrimonio di liquidazione;

Il bene immobile fa parte del patrimonio mobiliare ed immobiliare del debitore in stato di sovraindebitamento all'interno della procedura per liquidazione controllata n. RG 36/2025 su compendio immobiliare per:

* abitazione di tipo civile nel comune di Adrano in Catasto Fabbricati, fg.79, p.IIa 6379, sub 6, cat. A/4, piano T, 1, 2;

* abitazione di tipo civile nel comune di Adrano in Catasto Fabbricati, fg.79, p.IIa 6379, sub 9, cat. A/4, piano T, 1, 2.

CONFORMITÀ DEI DATI

Per quanto riguarda la conformità dei dati lo scrivente afferma che, in sede di sopralluogo, è emerso che l'immobile registrato al subalterno 6 e al subalterno 9 ma di fatto essi costituiscono

una unica unità immobiliare con una unica indivisibile scala interna. Inoltre la destinazione d'uso di alcuni locali e la distribuzione interna è **difforme** alle planimetrie catastali e alle planimetrie allegate alla concessione edilizia in sanatoria n.36/2023. (all.5 PL CATAST.pdf e all.6 PL SAN.pdf). Tutti i dati catastali sono corretti e corrispondono all'immobile in argomento ad eccezione della fusione dei due subalterni da aggiornare catastalmente.

Descrizione degli immobili.

I beni colpiti dalla procedura di sovraindebitamento sono un appartamento per civile abitazione distribuito su tutti e tre i livelli di un edificio in linea inserito in un contesto a vocazione residenziale. L'edificio confina sul lato sud con altra ditta.

L'unità immobiliare è inserita in un edificio le cui opere per la realizzazione sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente sono state eseguite opere in assenza di concessione edilizia per le quali è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.36/2023 e certificazione di agibilità n.23/2023. La prima catastazione risale al 30.06.1987 a nome di xxxxxx. L'unità immobiliare in argomento ha il confine sud in adiacenza ad altra ditta e i rimanenti confini su strada pubblica; i prospetti si presentano con finitura colorata nei toni del giallo. Il grado di manutenzione è scadente per mancata manutenzione dei sotto ballatoi.

L'accesso all'immobile è garantito da un portoncino pedonale posto sulla via G. Marconi al civico n.25a (Cfr. all. 4 PL SDF.pdf; all. 3 FOTOGRAFIE.pdf).

L'immobile si distribuisce su tre elevazioni: al piano terra si trova un garage collegato ad un vano passante che disimpegna un servizio igienico ed un altro; al primo piano si trovano due vani adibiti a camere da letto, oltre un servizio igienico; al piano secondo si trova la cucina, un soggiorno ed un servizio igienico, oltre ad un ripostiglio e una terrazza. (Cfr. all. 4 PL SDF.pdf). La pavimentazione di tutto l'immobile è in parte in piastrelle di segato di marmo policromo, in parte in parquet prefinito ed in parte in piastrelle di gres. Le pareti interne ed i soffitti di tutti gli ambienti sono tinteggiati. Gli infissi esterni sono in legno al piano terra ed in alluminio a taglio freddo per i rimanenti piani. Il sistema di oscuramento è realizzato con scuri alpino terra e serrande avvolgibili ai piani superiori.

Il piano terra.

- Dalla porta di ingresso si accede al **vano T01** adibito ad **ingresso**; da qui si accede alla scala di distribuzione verticale oltre che al vano T01.

- Il **vano T02**, adibito a **soggiorno**, ha pianta quadrata ed una superficie di mq 15,00 circa. Tutte le pareti sono tinteggiate di colore chiaro. L'illuminazione ed il ricambio dell'aria sono garantiti da una finestra a doppia anta attestata

sul prospetto ovest verso via G. Marconi. Il pavimento è in piastrelle di segato di marmo policromo.

- Il **vano T03**, adibito a **disimpegno**, ha pianta rettangolare ed una superficie di mq 7,00 circa. Tutte le pareti sono tinteggiate. L'illuminazione ed il ricambio dell'aria sono garantiti da una porta finestra a doppia anta attestata sul prospetto Nord a livello stradale su via Caneva.

- Il **vano T04** è adibito ad **autorimessa**, ha pianta rettangolare ed una superficie di circa 17 mq; per le sue caratteristiche geometriche può ospitare solo un'automobile. Il pavimento è in piastrelle di graniglia di marmo e le pareti sono intonacate con finitura a tonachina bianca. Il vano è parzialmente soppalcato in muratura. L'accesso carrabile avviene dal civico 18 di via Caneva ed è protetto da un portone metallico a 4 ante.

- Il **vano T05**, adibito a **Servizio igienico** ha pianta rettangolare ed una superficie di 2.5 mq circa. Presenta tutte le pareti rivestite con piastrelle di colore chiaro. I sanitari, lavandino, wc e doccia, sono in scadenti condizioni. La ventilazione è garantita da una finestrella aperta verso il vano T04, priva di infisso. Tutte le pareti sono ricoperte da muffa.

Esso è disimpegnato per mezzo dell'**antibagno T06** in parte realizzato sotto la scala.

scuri alpino terra e serrande avvolgibili ai piani superiori.

Il piano primo.

- Dalla scala interna si accede al **vano 01-01** adibito a **disimpegno** avente una superficie di circa 4 mq e pavimentazione in parquet; da qui si accede al vano 01-02, 01-03 e 01-04.

- Il **vano 01-02**, adibito a **camera da letto**, ha pianta rettangolare ed una superficie di mq 12,00 circa. Tutte le pareti sono tinteggiate di colore chiaro. L'illuminazione ed il ricambio dell'aria sono garantiti da una finestra a doppia anta e da una porta finestra entrambe attestata sul prospetto ovest verso via G. Marconi. Il pavimento è in parquet prefinito. Dalla porta finestra si accede al ballatoio che circonda tutto il piano.

- Il **vano 01-03**, adibito a **Servizio igienico** ha pianta rettangolare ed una superficie di 7 mq circa. Presenta tutte le pareti rivestite, con piastrelle di colore grigio. Il pavimento è in piastrelle di gres. I sanitari, lavandino, bidet, wc e doccia, sono in ottime condizioni. La ventilazione è garantita da due finestre attestata sul prospetto Nord. Trovano posto in questo vano anche la lavatrice e l'asciugatrice.

- Il **vano 01-04**, adibito a **camera da letto**, ha pianta rettangolare ed una superficie di mq 16,00 circa. Tutte le pareti sono tinteggiate di colore chiaro. L'illuminazione ed il ricambio dell'aria sono garantiti da una una porta finestra attestata sul prospetto nord. Il pavimento è in parquet prefinito. Dalla porta finestra si accede al ballatoio che circonda tutto il piano.

Il piano secondo.

- Dalla scala interna si accede al vano 02-01 adibito a ripostiglio e al vano 02-02 adibito a soggiorno.

- Il vano **02-01** è adibito a **ripostiglio** ed ha un'altezza interna pari a 190 cm.

- Il **vano 02-02**, adibito a **soggiorno**, ha pianta articolata ed una superficie di mq 10,00 circa. Tutte le pareti sono tinteggiate di colore chiaro. L'illuminazione ed il ricambio dell'aria sono garantiti da una finestra attestata sul prospetto nord e da una porta finestra attestata sul prospetto ovest. Il pavimento è in parquet prefinito. Dalla porta finestra si accede ad una terrazza di circa 12 mq collegata al ballatoio che circonda tutto il piano.

- Il **vano 02-03**, adibito a **Servizio igienico** ha pianta rettangolare ed una superficie di 1.6 mq circa. Presenta tutte le pareti rivestite, con piastrelle di colore chiaro. Il pavimento è in piastrelle di gres. I sanitari, lavandino e wc, sono in ottime condizioni. La ventilazione è garantita da una finestrella attestata sul prospetto Nord..

- Il **vano 02-04**, adibito a **cucina**, ha pianta rettangolare ed una superficie di mq 16,00 circa. Tutte le pareti sono tinteggiate di colore chiaro. L'illuminazione ed il ricambio dell'aria sono garantiti da una porta finestra attestata sul prospetto nord. Il pavimento è in parquet prefinito. Dalla porta finestra si accede al ballatoio che circonda tutto il piano. Questa stanza è dotata di una stufa a pellet.

Gli impianti: è presente un impianto di adduzione idrica e di scarico. È presente uno scaldacqua elettrico. Non è presente un impianto di riscaldamento a termosifoni; nel vano 02-04 è installata una stufa a pellet.

Non sono stati prodotti da parte del debitore i certificati di conformità degli impianti al D.M.37/08 ma sono citati nella certificazione di agibilità.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è complessivamente mediocre.

b. Verifica della proprietà dei beni in capo al debitore;

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al sig. xxxxx in **proprietà per 1/2 in regime di**

comunione dei beni con xxxxx giusto atto di

compravendita del 13/12/2023, pubblico ufficiale CULTRERA SALVATORE Notaio in ADRANO (CT) Repertorio n. 32295 - raccolta 14239. Trascritto a Catania il 18.12.2023 ai nn. 61744/46088

c. Accertamento dell'esatta provenienza del bene e verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data della procedura

- L'immobile è pervenuto al signor xxxxxx

, che

acquista la proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con xxxxx, giusto atto di compravendita del

13.12.2023 Numero di repertorio 32295/14239 in Notaio

Cultrera Salvatore, trascritto il 18.12.2023 ai nn. 61744/46088

da potere dei fratelli xxxxxxx

xxxxxx xxxx

Ai fratelli xxxx l'immobile era pervenuto per accettazione tacita

di eredità per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 per causa

di morte giusto atto notarile, trascritto il 18.12.2023 ai nn.

61743/46087. Decesso del padre xxxxxxxx

in data 25.01.2010.

Le trascrizioni nel ventennio anteriore alla data dell'apertura

della liquidazione controllata risultano continue come accertato

dal sottoscritto durante le verifiche svolte presso l'Agenzia

delle Entrate di Catania, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio

di Pubblicità Immobiliare.

d. **identificazione catastale** dell'immobile:

Appartamento: al Foglio 79 del Comune di Adrano, particella

6379, sub.6, categoria A/4, classe 6, consistenza 3 vani,

superficie catastale 67 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq,

sito alla via Carlo Caneva n. 18 Piano T-1 - 2, rendita catastale

€ 145,64;

Appartamento: al Foglio 79 del Comune di Adrano, particella

6379, sub.9, categoria A/4, classe 6, consistenza 7 vani,

superficie catastale 112 mq, totale escluse aree scoperte 105

mq, sito alla via Guglielmo Marconi n. 25-25/A Piano T-1 - 2,

rendita catastale € 339,83.

È da aggiornare la planimetria catastale poiché **sono state riscontrate difformità** di fatto trattasi di un'unica unità immobiliare così come riportato nella concessione edilizia in sanatoria n.36/2023, pratica n. 2644/95.

e. Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia;

Le opere relative all'immobile in argomento sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 e in seguito sono stati eseguiti degli interventi edilizi in assenza di provvedimento autorizzativo. A seguito di presentazione di istanza di sanatoria ai sensi della legge 724/94 è stata rilasciata dal comune di Adrano in data 31 maggio 2023 la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 36/2023 - pratica edilizia n.2644 del 1/03/1995. L'immobile è fornito di certificazione di agibilità ad uso abitativo n. 23 del 01/09/2023.

f. Descrizione dell'immobile e determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'immobile viene determinata al lordo dei muri interni ed esterni perimetrali, la superficie di questi ultimi viene ricompresa fino ad uno spessore massimo di 50 cm e fino ad uno spessore massimo di 25 cm se l'appartamento è confinante con parti comuni o altra unità immobiliare.

Pertanto **la superficie coperta lorda** è pari a **155 mq.**

La superficie per **balconi e terrazze scoperte** è pari a circa

40,00mq; la cui superficie commerciale è pari al 25% per i primi 25,00 mq (poi il 10%) e cioè $25,00 \times 25\% + 15,00 \times 10\% = 6.25 + 1.50 = \mathbf{7.75 \text{ mq}}$.

Il garage ha una superficie commerciale pari al 45% della superficie totale e quindi, la superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali fino ad uno spessore massimo di 25 cm è pari a rispettivamente 24.00 mq, il cui 45% è pari a: **10,80 mq**

La superficie commerciale totale è pari alla somma delle superfici commerciali dell'immobile e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (superficie coperta lorda) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo di ornamento (balconi, terrazze, garage). **Pertanto la superficie commerciale totale del bene in argomento è pari a**

$155.00 + 7.55 + 10.80 = 173.35 \text{ mq}$ circa. Lo stato di conservazione del bene è da considerarsi mediocre. Lo stato di conservazione del palazzo è da considerarsi mediocre.

g. Determinazione del valore di mercato di ciascun immobile;

Criterio e metodo di stima

Per procedere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto esperto stimatore ha svolto un'attenta e scrupolosa indagine al fine di ottenere il giusto valore da attribuire al bene in questione. Le indagini sono state svolte presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare al fine di raccogliere i dati economici

necessari per la determinazione del più probabile valore unitario da attribuire all'immobile oggetto di stima, tenendo in considerazione, inoltre, i valori unitari medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Tutto ciò premesso si procederà alla stima del bene applicando il criterio del più probabile valore venale di mercato attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo. L'immobile cioè viene comparato ad altri immobili di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato nel Comune di Adrano. Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale.

Tenendo presente le caratteristiche urbanistiche ambientali e peculiari della zona in cui si trova ubicato l'immobile, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione, la distribuzione planimetrica degli ambienti, e considerando lo stato detentivo dell'immobile in esame, viene stabilito per mq di superficie lorda vendibile il parametro di riferimento. Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale.

In base alle considerazioni appena svolte ed a seguito dell'indagine di mercato esperita, il sottoscritto esperto stimatore ritiene che, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, sia di quelle che

incidono positivamente che negativamente, il valore unitario
effettivo sia di **650,00 €/mq** commerciale per appartamento

per civile abitazione sito nel Comune Adrano, alla via G.

Marconi 25, censito al N.C.E.U. Fg. 79 Part.6379 subb. 6, 9

Cat.A/4, non ascensorato, libero, in mediocri condizioni,

composto da 5 vani ed accessori (cucina, tre bagni, due ballatoi

privati ed una terrazza ad uso esclusivo, oltre ad un garage con

accesso da pubblica via). Tenendo conto della superficie

dell'unità immobiliare e della superficie non residenziale si ha:

Superficie dell'unità immobiliare **155,00 mq**

Ballatoi **7,55 mq**

garage **10,80 mq**

Superficie commerciale totale **173,35 mq**

Il sottoscritto determina quindi il **coefficiente di merito**
dell'immobile, in base al seguente prospetto:

STATO LOCATIVO abitazione libera 100%

PIANO senza ascensore -10%

STATO DI CONSERVAZIONE da ristrutturare -10%

LUMINOSITA' mediamente luminoso 0%

ESPOSIZIONE E VISTA esterna +10%

EDIFICIO oltre 40 anni - normale 0%

RISCALDAMENTO assente -5%

TOTALE COEFFICIENTE DI MERITO 85%

Il valore di mercato dell'immobile è perciò pari a:

Superficie commerciale x valore unitario effettivo al mq x
coefficiente di merito:

173.35 mq x 650,00 €/mq x 85% = **95.775,88 € (diconsi
euro novantacinquemilasettecentosettantacinque/88).**

**h. Si applica una riduzione del prezzo di mercato per
l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto,**

Applicando una riduzione del 10% si ottiene:

€ 95.775,88 - 10%= € 86.198,30.

Per quanto descritto al precedente punto A ai fini della
regolarizzazione urbanistica l'immobile va deprezzato di
ulteriori 1.200,00 euro, avendo così: € 86.198,30- 1.200,00 =
84.998,30 da arrotondarsi in c.t. € 85.000,00 pertanto si
ottiene:

**Valore di mercato dell'immobile € 85.000,00 (euro
ottantacinquemila/00).**

+++++

**Poiché il debitore si trova in regime di COMUNIONE DI
BENI con xxxxx, il valore di vendita
dell'immobile è pari a € 42.500
(quarantaduemilacinquecento/00)**

+++++

Tanto si rassegna in adempimento al mandato ricevuto,
restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale
chiarimento o necessità.



Catania, li 31 dicembre 2025



Il perito stimatore

dott. ing. Angelo Giuseppe Maria Privitera

Firmato digitalmente

Fanno parte integrante della presente:

- indice degli allegati

