

Sezione Procedure Concorsuali

Procedura di Liquidazione controllata N. 7/2025 L.C.

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Acagnino

Liquidatore: Avv. Elisabetta Cilia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

	Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott.ssa Dott.ssa Maria Acagnino e	
	Egregio Avv. Elisabetta Cilia nella qualità di liquidatore della	
	procedura.	
	A.Premessa.	
	Con incarico proposto dall'Avv. Elisabetta Cilia, in qualità di liquidatore della	
	procedura in data 22 Luglio 2025, che lo scrivente Ing. Oreste Giglio avente studio	
	tecnico sito in Catania in Via Messina n. 449 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri	
	della Provincia di Catania accettava, venivo nominato Consulente Tecnico nella	
	procedura di liquidazione controllata N. 7/2025.	
	B. Svolgimento delle operazioni di consulenza.	
	Esaminato il fascicolo della parte in causa e dopo aver reperito in data 22/07/2025,	
	presso l'Agenzia del Territorio di Catania, la planimetria dell'immobile e in data	
	12/09/2025, presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, la visura ipotecaria ci si	
	recava, insieme alla presenza del liquidatore della procedura, in data 30 del mese di	
	Luglio del 2025 sui beni oggetto della procedura e si prendeva visione di essi.	
	In data 3 Settembre 2025 si richiedeva, tramite accesso agli atti, la documentazione	
	urbanistica-edilizia inerente l'immobile che mi venne consegnata in data 9	
	Settembre 2025.	
	C. <u>ELENCO IMMOBILI INTERESSATI DALLA PROCEDURA ESECUTIVA.</u>	
	Dallo studio del fascicolo si rileva che l'immobile interessato dalla procedura di	
	liquidazione controllata N. 7/2025 e per il quale ho ricevuto il conferimento di	
	incarico di stima è il seguente:	
	Immobile A: appartamento sito in Comune di Mascalucia (CT), Corso San Vito	
	n.186, posto al piano primo scala 1, e censito al C.F. del Comune di Mascalucia al	
	foglio 16, P.lla 376, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 4, Vani 5,5, superficie	
	2	
	2	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	catastale mq. 96.	
	D. Risposte ai quesiti	
	1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;	
	Immobile A: appartamento sito in Comune di Mascalucia (CT), Corso San Vito	
	n.186, posto al piano primo scala 1 e censito al C.F. del Comune di Mascalucia al	
	foglio 16, P.lla 376, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 4, Vani 5,5, superficie	
	catastale mq. 96.	
	Questo appartamento fa parte di uno stabile, facente parte di un complesso	
	immobiliare composta da altre palazzine, che presenta tre piani fuori terra ed un	
	piano seminterrato, e vi si accede sia da un cancello carrabile che da uno pedonale	
	al civico 186, e dall'ingresso allo stabile solo attraverso l'ausilio di scala	
	condominiale, in quanto lo stabile è privo di vano ascensore, ed è posto al piano	
	primo dello stesso e confina da tre lati su aree di pertinenza condominiale mentre a	
	Sud confina sia con vano scala che con altra ditta.	
	L'immobile risulta catastalmente intestato all'istante debitore per la quota di ½ in	
	regime di comunione dei beni con la moglie a cui risulta essere intestato per la	
	restante parte pari ad ½.	
	2) una sommaria descrizione dello stesso;	
	Lo stabile, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, che si trova ubicato a circa	
	500 m. dal centro storico del Comune di Mascalucia (CT), è stato realizzato intorno	
	ai primi degli anni 80, con struttura intelaiata in c.a., che non presenta visibili	
	modifiche strutturali ne altre visibili modifiche di rilevanza statica, e il prospetto	
	esterno si presenta intonacato e in un sufficiente stato di conservazione mentre i	
	serramenti dell'appartamento, realizzati con serranda in PVC dalla parte esterna e in	
	alluminio dalla parte interna, si presentano in un discreto stato di conservazione ed	
		3
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	all'appartamento vi si accede come detto, attraverso un vano scala condominiale, in discreto stato di conservazione.	
	Questo appartamento presenta una superficie lorda pari a 91,50 mq. e due balconi della superficie complessiva di 18,45 mq. e sono posti sui due lati dell'appartamento	
	All'appartamento ubicato al primo piano vi si accede da un pianerottolo ampio e che immette direttamente in un soggiorno di 19,90 mq. e da esso, in senso orario, si accede alla cucina di 11,80 mq., al bagno di 6,60 mq. e a due camere da letto di rispettivamente 15,00 mq. ciascuna con in mezzo un ripostiglio di 2,55 mq. ed inoltre si rileva che dal balcone esterno lato cucina si accede ad una lavanderia di 3,30 mq.	
	L'immobile, che presenta un'altezza di 2,70 m., nel suo complesso si presenta in un discreto stato di conservazione sia per quanto riguarda la pavimentazione, per i rivestimenti delle pareti e dei soffitti nonché per la piastrellatura del bagno, della lavanderia e della cucina che si presentano anch'esse in un discreto stato di conservazione.	
	L'immobile quindi, nel suo complesso, si distingue per un livello di rifinitura discreto e in media con quelli riscontrati nella stessa zona.	
	<i>3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione del decreto di apertura della liquidazione, in alternativa indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari";</i>	
	L'immobile, allo stato attuale, è occupato dalla famiglia dell'istante debitore al quale risulta giungere, insieme alla moglie per la stessa quota pari ad 1/2, per giusto	
	4 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	atto di compravendita rogato il 20 febbraio 2006, registrato a Catania il 20 marzo	
	2006 al numero 4754, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di	
	Catania il 21 marzo 2006 ai numeri 19342/1081, e si è verificata la continuità delle	
	trascrizioni.	
	In particolare si sottolinea che l'immobile è nella piena ed esclusiva disponibilità	
	della ex moglie dell'istante debitore in virtù di atto giudiziario - decreto di omologa	
	separazione con assegnazione casa coniugale del 18/07/2014.	
	4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale,	
	gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli	
	derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli	
	connessi con il suo carattere storico-artistico;	
	Nulla da segnalare.	
	5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che	
	saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;	
	Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Enna è emerso che sugli	
	immobili oggetto della procedura gravano le seguenti formalità (iscrizioni,	
	trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:	
	1. ISCRIZIONE nn. 12883/2153 del 06/03/2008 nascente da ipoteca volontaria	
	derivante da concessione a garanzia di mutuo del 28/02/2008;	
	2. TRASCRIZIONE nn. 38732/28926 del 09/10/2018 nascente da atto giudiziario	
	- decreto di omologa separazione con assegnazione casa coniugale del 18/07/2014;	
	3. TRASCRIZIONE nn. 32769/24728 del 10/07/2025 nascente da atto giudiziario	
	- sentenza di apertura di liquidazione controllata del 01/04/2025.	
	6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza	
	della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento	
		5
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	<i>del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;</i>	
	Lo stabile di cui fa parte l'immobile è stato edificato in virtù della concessione	
	edilizia n. 216 e prot. 100/79 rilasciata dal Comune di Mascalucia in data	
	30/05/1979 e successive varianti è in possesso della abitabilità rilasciata in data	
	01/08/1988.	
	<i>7) attestazione di prestazione energetica;</i>	
	Per quando riguarda l'attestato di prestazione energetica sarà appositamente redatto	
	al momento del trasferimento del bene.	
	<i>8) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi</i>	
	<i>dell'art. 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;</i>	
	<i>altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono,</i>	
	<i>indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata</i>	
	<i>presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in</i>	
	<i>sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro</i>	
	<i>caso, la verifica ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa</i>	
	<i>eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste</i>	
	<i>dall'art. 40, c. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'art. 46, c. 5, del</i>	
	<i>d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo</i>	
	<i>in sanatoria;</i>	
	L'appartamento oltre alle modifiche interne, derivamenti dallo spostamento e nuova	
	formazione di tramezzature, presenta anche una difformità in quanto è stata	
	abbattuta la rompagnatura della cucina che mette in contatto con il balcone esterno e	
	questa difformità non è assolutamente sanabile, in quanto consisterebbe in un	
	aumento della cubatura, motivo per cui si deve necessariamente procedere alla	
	realizzazione di questa rompagnatura esterna, per riportare il perimetro esterno	
	6 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	<i>- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;</i>	
	<i>- determinazione del valore commerciale, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;</i>	
	La superficie commerciale dell'immobile è pari a quella lorda pari a 91,50 mq. a cui vanno aggiunti il 20% della superficie dei balconi esterni di 18,45 mq. per una superficie totale commerciale pari a 95,20 mq.	
	Lo stabile, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, che si trova ubicato a circa 500 m. dal centro storico del Comune di Mascalucia (CT), è stato realizzato intorno ai primi degli anni 80, con struttura intelaiata in c.a., che non presenta visibili modifiche strutturali né altre visibili modifiche di rilevanza statica, e il prospetto esterno si presenta intonacato e in un sufficiente stato di conservazione mentre i serramenti dell'appartamento, realizzati con serranda in PVC dalla parte esterna e in alluminio dalla parte interna, si presentano in un discreto stato di conservazione ed all'appartamento vi si accede come detto, attraverso un vano scala condominiale, in discreto stato di conservazione.	
	All'appartamento ubicato al primo piano vi si accede da un pianerottolo ampio e che immette direttamente in un soggiorno di 19,90 mq. e da esso, in senso orario, si accede alla cucina di 11,80 mq., al bagno di 6,60 mq. e a due camere da letto di rispettivamente 15,00 mq. ciascuna con in mezzo un ripostiglio di 2,55 mq. ed inoltre si rileva che dal balcone esterno lato cucina si accede ad una lavanderia di 3,30 mq.	
	L'immobile, che presenta un'altezza di 2,70 m., nel suo complesso si presenta in un discreto stato di conservazione sia per quanto riguarda la pavimentazione, per i	
		8
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
	zona si ha un valore di mercato pari a € 1.000,00 al metro quadrato di superficie	
	commerciale per cui il valore totale di mercato, dell' immobile A che ha una	
	superficie commerciale di 95,20 mq , è pari a 1.000,00 €/mq x 95,20 mq. =	ASTE GIUDIZIARIE®
	95.200,00 € a cui vanno sottratti € 5.000,00 per la sua regolarizzazione urbanistica	
	per un totale di 90.200,00 € .	
	<i>12) motivato parere, nel caso di quota, sulla comoda divisibilità del bene</i>	
	<i>(formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero</i>	
	<i>sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della</i>	
	<i>sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote</i>	
	<i>indivise).</i>	ASTE GIUDIZIARIE®
	L'appartamento, date le caratteristiche e la sua divisione interna, non risulta	
	comodamente divisibile e la quota di pertinenza dell'istante debitore è pari a	
	45.100,00 € e la medesima quota risulta essere di pertinenza della ex moglie.	
	<u>Conclusioni</u>	ASTE GIUDIZIARIE®
	Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami rassegno la presente	
	relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse	
	necessitare.	
	Fanno parte integrante della presente: documenti vari, verbale di sopralluogo;	ASTE GIUDIZIARIE®
	ispezioni ipotecarie; stralci visure e planimetrie catastali; copie concessioni edilizie	
	e relativi allegati architettonici; planimetrie appositamente redatte in scala 1:100 ed	
	elaborato fotografico.	ASTE GIUDIZIARIE®
	Catania, 15/09/2025	
	Il C.T.U.	
	Ing. Oreste Giglio	
	10	ASTE GIUDIZIARIE®
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®