

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT. F.L. CIRAOLO

Curatore Dott. Avv. Noemi Barbagallo

Procedura fallimentare n. 100/2019 R.G.



PERIZIA ESTIMATIVA

Oggetto:

**Perizia tecnica estimativa d'ufficio inerente il procedimento fallimentare
n. 100/2019**

Immobili a destinazione residenziale e non residenziale siti in Gravina di Catania (CT) Via Antonio Gramsci 164

Valverde, lì 27/01/2026

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. Ing. Giuseppe Raciti)**

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT. F.L. CIRAOLÒ

Curatore Dott. Avv. Noemi Barbagallo

Procedura fallimentare n. 100/2019 R.G.

**OGGETTO: Perizia tecnica estimativa d'ufficio inerente il
procedimento fallimentare n. 100/2019**

- a. Immobili a destinazione residenziale e non residenziale siti in Gravina di Catania (CT) Via Antonio Gramsci 164

PREMESSA E CRONISTORIA

Con ordinanza ed autorizzazione del Giudice fallimentare Dott. F.L. Ciraoì, il curatore Avv. Noemi Barbagallo nominava C.T.U. nel procedimento in oggetto, il sottoscritto ing. Giuseppe Raciti, iscritto con n. A3731 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania. (vedere allegato 1. Conferimento incarico), incarico datato 27/05/2025. Accettato l'incarico, il sottoscritto C.T.U. si prodigava urgentemente a contattare il curatore affinché potesse fissare, in relazione allo stato dei luoghi, una data per il sopralluogo. Il sottoscritto ha eseguito due sopralluoghi.

Nei sopralluoghi eseguiti, il sottoscritto ha eseguito visione dei luoghi effettuando rilievo metrico e fotografico. (vedere allegato 2. Verbali di sopralluogo del 27/10/2025 e 28/11/2025)

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA

Gli immobili oggetto della presente perizia sono:

1. Immobile per civile abitazione a destinazione ufficio sito in Gravina di Catania (CT), via Gramsci 164, censito al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 2, particella 1958, sub. 10 Categoria A/10- Classe Unica- Consistenza 14,5 vani- con superficie catastale totale di mq. 471,0 e superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 471,00- Piano terra-Rendita € 3.594,54;
2. Immobile a destinazione deposito sito in Gravina di Catania (CT), via Gramsci 164, censito al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 2, particella 1958, sub. 31 Categoria C/02- Classe settima- Consistenza 281,0 mq.- con superficie catastale totale di mq. 298,0- Piano primo sottostrada-Rendita € 812,70;



Mandato

Così recita il mandato “Il Giudice della procedura sottopone all’esperto i seguenti quesiti:

- a) Procedere alla valutazione estimativa del superiore compendio immobiliare sopra riportato.

SEZIONE 1:

- *Immobile per civile abitazione a destinazione ufficio sito in Gravina di Catania (CT), via Gramsci 164, censito al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 2, particella 1958, sub. 10 Categoria A/10- Classe Unica- Consistenza 14,5 vani- con superficie catastale totale di mq. 471,0 e superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 471,00- Piano terra-Rendita € 3.594,54;*

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1.1. *Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo*

A seguito di sopralluogo, il CTU ha appurato che l’immobile in oggetto è ubicato nella zona periferica, residenziale e terziaria del Comune di Gravina di Catania (CT) a pochi passi dal cuore della Via Gramsci strada urbana a elevata vocazione commerciale per la presenza di innumerevoli attività di commercio e di transito per e da Catania. Si accede al complesso immobiliare in cui insiste l’immobile, dalla stradella che si diparte dalla Via Gramsci dove insiste un cancello carrabile e pedonale. Oltrepassato tale cancello pedonale e carrabile si incontra sulla sinistra il complesso immobiliare con una palazzina costituita da due scale avente più livelli fuori terra ed uno entro terra. L’immobile oggetto di valutazione allo stato ha accesso sia direttamente dalla stradella interna al condominio mediante apertura pedonale ricavata su ballatoio prospettante a sud e sia mediante vano scala posto con accesso ad est della palazzina.



Ingresso pedonale posto a sud, sulla stradella condominiale

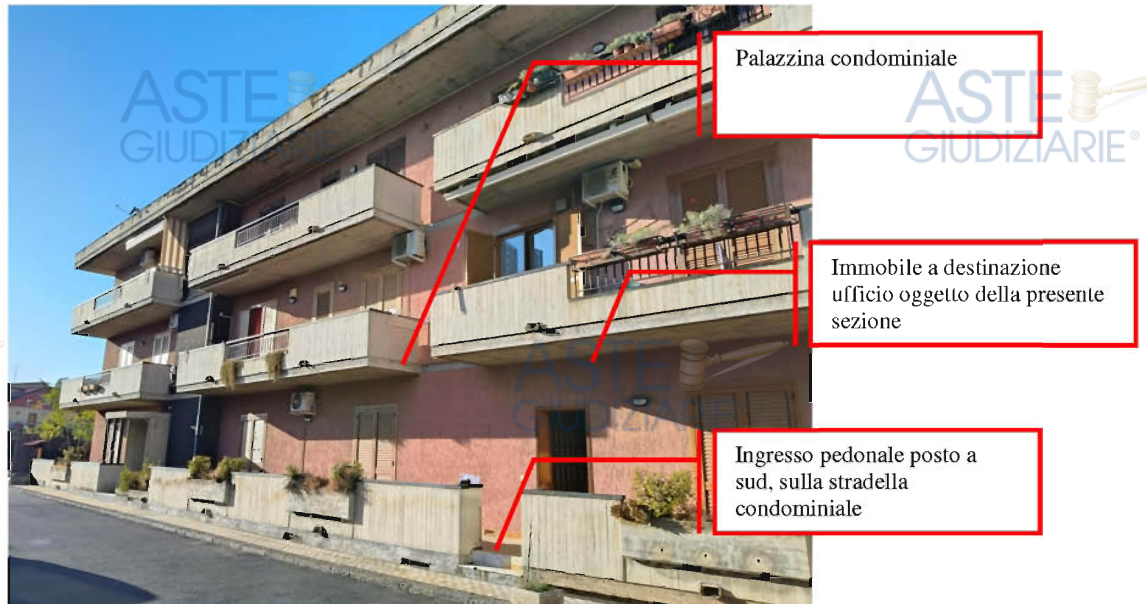


Figura 1- Visualizzazione dell'ingresso pedonale all'immobile, posto a sud della palazzina condominiale



Figura 2- Visualizzazione dell'immobile oggetto della presente sezione e dell'ingresso al vano scala posto ad est della palazzina condominiale



Figura 3- Visualizzazione dell'edificio nell'estratto di mappa catastale

L'immobile si sviluppa in un unico livello fuori terra anche se risulta collegato internamente con un altro immobile oggetto della presente perizia a destinazione deposito e censito al NCEU foglio 2 particella 1958 sub. 31. L'edificio nella sua interezza risulta avere una struttura portante in conglomerato cementizio armato.

L'immobile risulta essere completo in ogni sua parte, finito di pavimentazione ed intonaci interni, tinteggiatura, impianti pur non conoscendo di quest'ultimi la loro attuale rispondenza alle normative vigenti. Al momento del sopralluogo:

- l'immobile non risultava essere occupato;
- parte di tale immobile (lato ovest) risultava essere accorpato all'immobile adiacente contraddistinto con il sub.3. Ai fini della presente sezione e perizia, l'immobile dovrà essere considerato nella sua configurazione originaria comprendendo anche la parte che attualmente è stata accorpata all'immobile sub. 3.

L'immobile è costituito dai seguenti vani ed accessori:

- l'accesso all'immobile avviene mediante vano scala avente accesso ad est della palazzina condominiale. Entrando da tale vano scala l'immobile ha la porta di accesso di fronte. Entrando dalla porta su vano scala l'immobile si articola in parte a nord ed in parte a sud ed in direzione ovest che rappresenta la parte oggetto allo stato di fusione con l'immobile a destinazione ufficio contraddistinto con il sub .3. L'immobile ha sagoma ad "L" ed ha destinazione "Ufficio" e si compone di dodici vani con quattro bagni, disimpegni, corridoi e balconi sia lungo il prospetto sud che lungo il prospetto est. Internamente l'immobile possiede un ampio terrazzo di pertinenza.



Figura 4- Visualizzazione dell'edificio in cui insiste l'immobile oggetto della presente sezione



Figura 5- Visualizzazione ingrandita di cui alla figura n. 4



Figura 6- Visualizzazione satellitare dell'edificio su cui insiste l'immobile oggetto della presente sezione



Figura 7- Visualizzazione del terrazzo di pertinenza dell'immobile oggetto della presente sezione



Visualizzazione dell'immobile

Figura 08- Visualizzazione dei luoghi lungo il prospetto sud

L'immobile così come l'edificio ricade nella zona di codice D2 della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate.

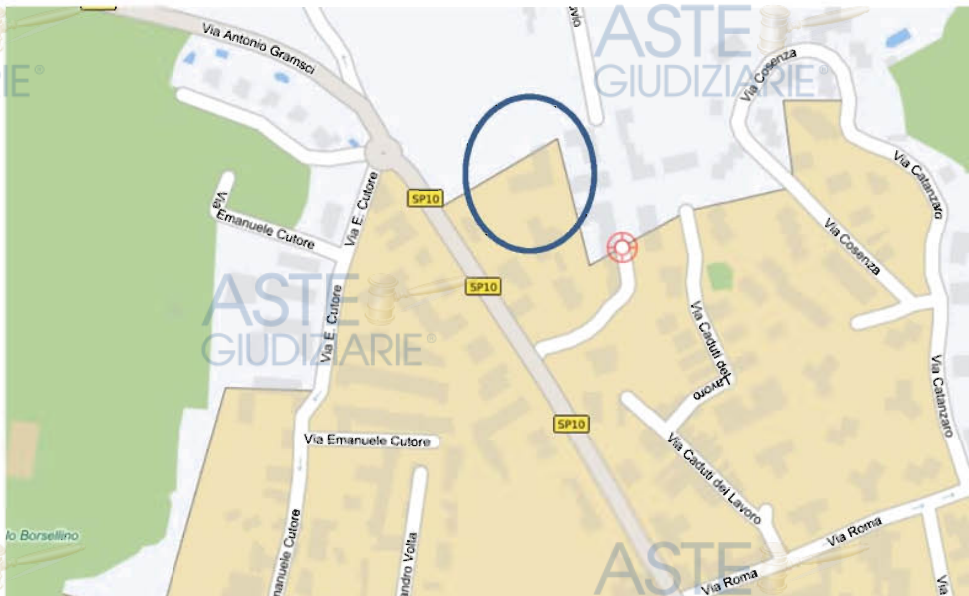


Figura 09- Visualizzazione della mappatura dell'agenzia delle entrate- area in cui insiste l'immobile oggetto di perizia

Tale immobile risulta essere collegato internamente mediante scala in ferro prefabbricata con il locale deposito oggetto della presente relazione (sezione 2) e contraddistinto con il sub. 31

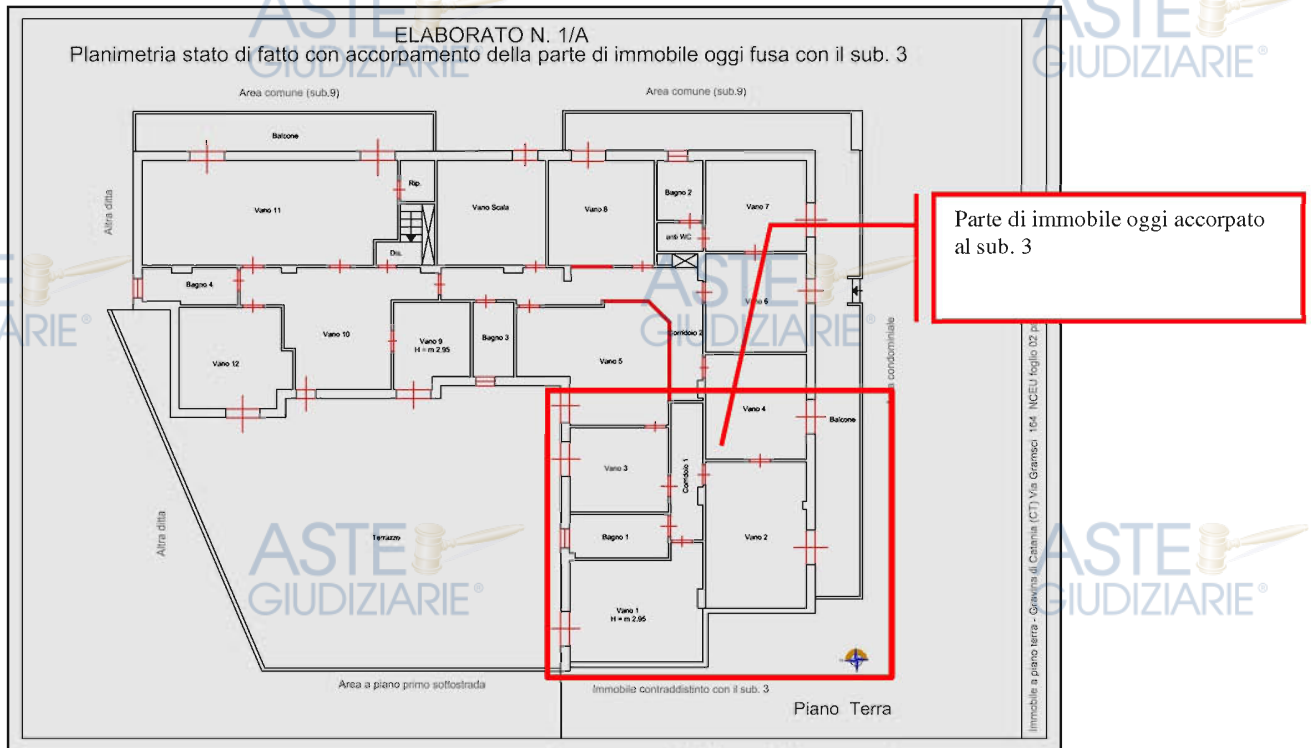


Figura 12- Visualizzazione della planimetria attuale del piano terra dell'immobile contraddistinto con il sub. 10. Tale planimetria riporta l'intero immobile e cioè ingloba anche la parte oggi accorpata al sub. 3.



Figura 13- Visualizzazione dello stralcio di planimetria in cui si evince la posizione della scala che conduce all'immobile posto a piano primo sottostrada contraddistinto con il sub. 31

L'altezza di interpiano è di mt. 3,00.

CONSIDERAZIONI GENERALI DELLO STABILE NELLA SUA INTEREZZA

L'edificio ha una struttura in conglomerato cementizio armato. L'immobile risulta essere dotato di infissi esterni in legno con vetri a camera d'aria e persiane esterne in alluminio.

(vedere allegato 3. Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Elaborato grafico 1A)

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

La destinazione d'uso dell'immobile è ufficio e l'immobile risulta non occupato.

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che esisteva la planimetria catastale dell'intero immobile e precisamente:

• l'immobile nella sua interezza risultava essere catastato, in data 20/01/1987 ed esisteva la planimetria catastale.

Non esiste la conformità dei luoghi con la planimetria catastale sia per una diversa distribuzione degli spazi interni, sia per lo stacco di parte dell'immobile all'immobile adiacente e contraddistinto con il sub. 3 e sia per il collegamento diretto con l'immobile a piano primo sottostrada a destinazione deposito e contraddistinto con il sub. 31.

L'unità immobiliare nella sua interezza così come oggi si presenta, confina come di seguito:

a Nord con altra ditta proprietaria

a Sud con la stradella interna condominiale;

ad Est con la stradella interna condominiale contraddistinta con il sub. 9;

ad Ovest in parte con il vano scala ed in parte con altro immobile appartenente alla stessa ditta proprietaria ed allo stesso livello di piano.

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo.

Indicazione dei dati catastali emergenti dagli atti e dai documenti prodotti

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare (sub. 10) nel suo complesso risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT), con i seguenti dati:

Immobile per civile abitazione a destinazione ufficio sito in Gravina di Catania (CT), via Gramsci 164, censito al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 2, particella 1958, sub. 10 Categoria A/10- Classe Unica- Consistenza 14,5 vani- con superficie catastale totale di mq. 471,0 e superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 471,00- Piano terra-Rendita € 3.594,54;

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestato alla società [redacted] con sede in [redacted] Cod. Fisc. [redacted] con diritto di proprietà 1/1)

Confronto della documentazione catastale con lo stato dei luoghi:

L'attuale sagoma del fabbricato, così come emersa in sede di sopralluogo, risulta inserita nel foglio di mappa catastale in maniera corretta. (vedere allegato 4. Estratto di mappa catastale)- (vedere allegato 5. Visita storica e planimetria catastale dell'immobile contraddistinto con il Sub. 10)- (vedere allegato 6. Copia dell'elaborato planimetrico dei luoghi ed elenco subalterni dell'edificio)

1.1. Verifica della proprietà del bene ed accertamento della provenienza.

- Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio dell'Agenzia delle entrate si evince che l'unità immobiliare in oggetto, contraddistinta con la particella 1958 sub. 10 risulta del Fallimento [REDACTED] s.r.l. in liquidazione per la quota pari ad 1/1 a seguito della dichiarata inefficacia scissione del 01/07/2014 tra la stessa società fallita e la società [REDACTED] s.a.s..

3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

3.1. Accertamento delle formalità pregiudizievoli

Da ispezione del 20/01/2026 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 7. Accertamento sulle iscrizioni... particella 1958 sub. 10), risultano a carico della unità immobiliare in oggetto le seguenti formalità pregiudizievoli.

Situazione aggiornamento	
Periodo informatizzato dal	01/10/1990 al 20/01/2026
Elenco immobili	
Comune di GRAVINA DI CATANIA (CT) Catasto Fabbricati	
1. Sezione urbana - Foglio 0002 Particella 01958 Subalterno 0010	
Elenco sintetico delle formalità	
1. TRASCRIZIONE del 20/12/1990 - Registro Particolare 39313 Registro Generale 51157 Pubblico ufficiale MORONE ETTORE Repertorio 58853 del 19/10/1990 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota disponibile in formato immagine	
2. TRASCRIZIONE del 29/10/1992 - Registro Particolare 29975 Registro Generale 41439 Pubblico ufficiale VIGNERI GIOVANNI Repertorio 56202 del 23/10/1992 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine	
3. ISCRIZIONE del 14/12/2005 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 81075 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Repertorio 42747/2005 del 25/11/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5168 del 27/06/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)	
4. ISCRIZIONE del 20/06/2006 - Registro Particolare 11933 Registro Generale 41530 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA SERV. RISC. TRIBUTI Repertorio 103965/1977 del 19/06/2006	

Figura 14- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania -individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- immobile riportato al NCEU foglio 2 particella 1958 sub. 10- pagina 1

agenzia entrate

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 20/01/2026 Ora 17:10:37
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica per immobile
Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73S03C351X

Ispezione n. T152331 del 20/01/2026

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 686 del 01/02/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 07/09/2006 - Registro Particolare 16543 Registro Generale 58960
Pubblico ufficiale LAS CASAS BARBARO Repertorio 81297/20462 del 06/09/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 894 del 24/01/2007 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Comunicazione n. 19 del 03/01/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/09/2017.
Cancellazione totale eseguita in data 03/01/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

6. TRASCRIZIONE del 30/07/2014 - Registro Particolare 21252 Registro Generale 29190
Pubblico ufficiale BALESTRAZZI GIUSEPPE Repertorio 5758/3773 del 01/07/2014
ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6106 del 15/10/2024 (INEFFICACIA NEI CONFRONTI DEL FALLIMENTO IGNAZIO ALI' SRL IN LIQUIDAZIONE)

7. ISCRIZIONE del 21/11/2019 - Registro Particolare 6128 Registro Generale 47328
Pubblico ufficiale LITRICO GIULIA Repertorio 753/554 del 20/11/2019
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Figura 15- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- immobile riportato al NCEU foglio 2 particella 1958 sub. 10- pagina 2

3.2. Elenco delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) gravanti sul bene in oggetto, da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate (circoscritte dal riquadro rettangolare in rosso)

4. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

A seguito delle ricerche condotte presso gli uffici comunali competenti e dell'accertamento eseguito presso il luogo oggetto di perizia, il sottoscritto ha appurato quanto di seguito. In data 12/12/2025 il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Gravina di Catania prot. 0038625/2025 del 15/12/2025, ottenendo la documentazione necessaria al fine di inquadrare urbanisticamente l'immobile oggetto della presente sezione.

(vedere allegato 08. Copia della richiesta di accesso agli atti inoltrata presso l'ufficio urbanistica del Comune di Gravina di Catania)

Da tale indagine, si è riscontrato quanto segue:

Il complesso è stato edificato:

- a seguito concessione edilizia n. 33 del 12/03/1986;
- a seguito concessione edilizia in variante n. 61 del 06/08/1986;
- a seguito concessione edilizia in variante n. 64 del 07/06/1988.
- Concessione edilizia n. 35/2013 del 28/06/2013;

L'edificio nella sua globalità ha ottenuto in data 08/06/1989 il certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Gravina di Catania.

Dal confronto tra la situazione attuale dei luoghi e quella riportata negli elaborati grafici allegati alle varie concessioni edilizie, si riscontrano le seguenti difformità:

1. Una diversa distribuzione degli spazi interni;
2. Un frazionamento di parte dell'immobile e fusione di quest'ultimo con l'immobile adiacente contraddistinto con il sub. 3;
3. Una creazione di collegamento diretto mediante scala interna con l'immobile posto al piano primo sottostrada a destinazione deposito e contraddistinto con il sub. 31.

Alla luce di quanto sopra descritto, occorrerà eseguire quanto di seguito:

- Per la difformità elencata al punto 1. e 3. occorre presentare presso l'ufficio urbanistica del Comune di Gravina di Catania richiesta di titolo abilitativo (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001), previo pagamento della sanzione di € 516,00 e diritti di segreteria ed oneri vari oltre all'acquisizione dei pareri di competenza.

La spesa complessiva riferita all'immobile, considerando sia gli onorari tecnici (progettazione) che le spese amministrative, può attestarsi a circa in **€ 6.000,00**

- Per la difformità elencata al punto 2. occorre mettere in pristino presentando apposito titolo abilitativo presso il Comune di Gravina di Catania così da ripristinare la situazione originaria (unico immobile senza frazionamento) come da progetto approvato in variante approvato in data 07/06/1988 n. 64.

La spesa complessiva riferita all'immobile, considerando sia gli onorari tecnici (progettazione) che le spese amministrative, può attestarsi a circa in **€ 5.000,00**

La spesa complessiva considerando l'insieme di tutte le regolarizzazioni e messa in pristino compreso gli onorari tecnici (progettazione) e le spese riferite alla unità immobiliare oggetto della presente sezione, si attesta a circa **€ 11.000,00**

(vedere allegato 09. Copia della documentazione urbanistica).

Procedura fallimentare n. 100/2019 R.G.— Tribunale di Catania

(vedere allegato 10- Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Individuazione della superficie oggi accorpata al sub. 3 (parte in verde) che dovrà essere riportata come originariamente- ELABORATO 1/A BIS)

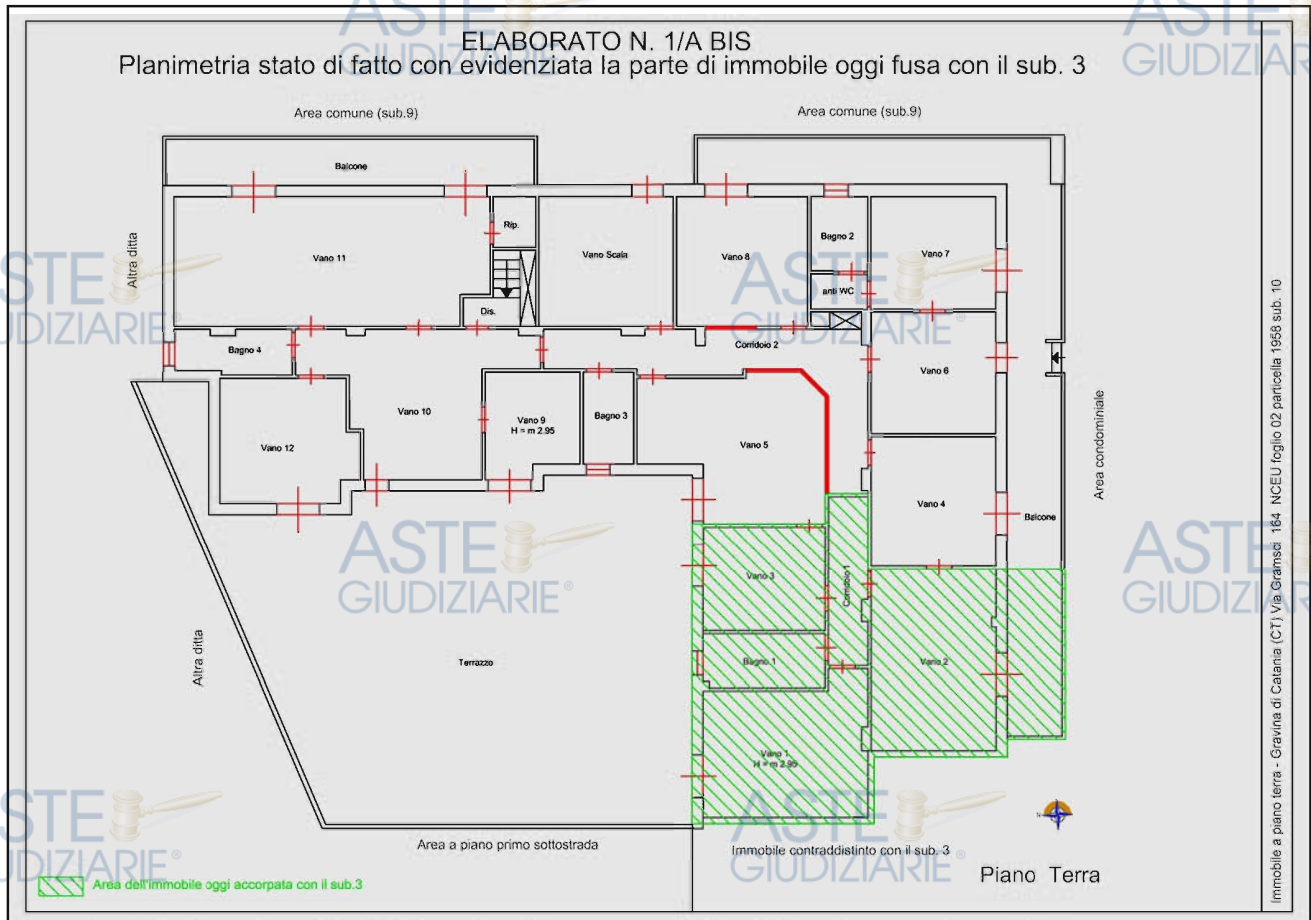


Figura 76- Visualizzazione della planimetria raffigurante oggi i luoghi, con la parte in verde che attualmente risulta accorpata con il sub. 3 (immobile adiacente)



Figura 17- Visualizzazione dell'immobile per come occorre riportarlo con la messa in pristino.

5. VERIFICA DELL'OCCUPAZIONE DEL BENE

A seguito di accesso nell'immobile, il C.T.U. ha accertato che la struttura in oggetto non era occupata.

6. ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

6.1. Localizzazione territoriale dell'immobile

A seguito di sopralluogo, il c.t.u. ha appurato che l'immobile nella sua interezza è ubicato nell'area periferica del Comune di Gravina di Catania in area appetibile, a pochi passi dal centro cittadino di Gravina di Catania.

Le infrastrutture stradali a servizio della zona, hanno caratteri di strade urbane; gli accessi autostradali sono vicini alla zona in oggetto e nelle vicinanze il contesto urbanistico risulta poco ordinato. La zona contigua all'edificio oggetto della presente sezione possiede esigui spazi destinati a parcheggio.

6.2. Superfici

La superficie dell'unità immobiliare nella sua interezza nello stato di fatto è la seguente: (vedere allegato 11- Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Individuazione delle superfici utili- ELABORATO 1/A TRIS) (vedere allegato 12- Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Individuazione delle superfici coperte e SEL- ELABORATO 1/A QUATER)

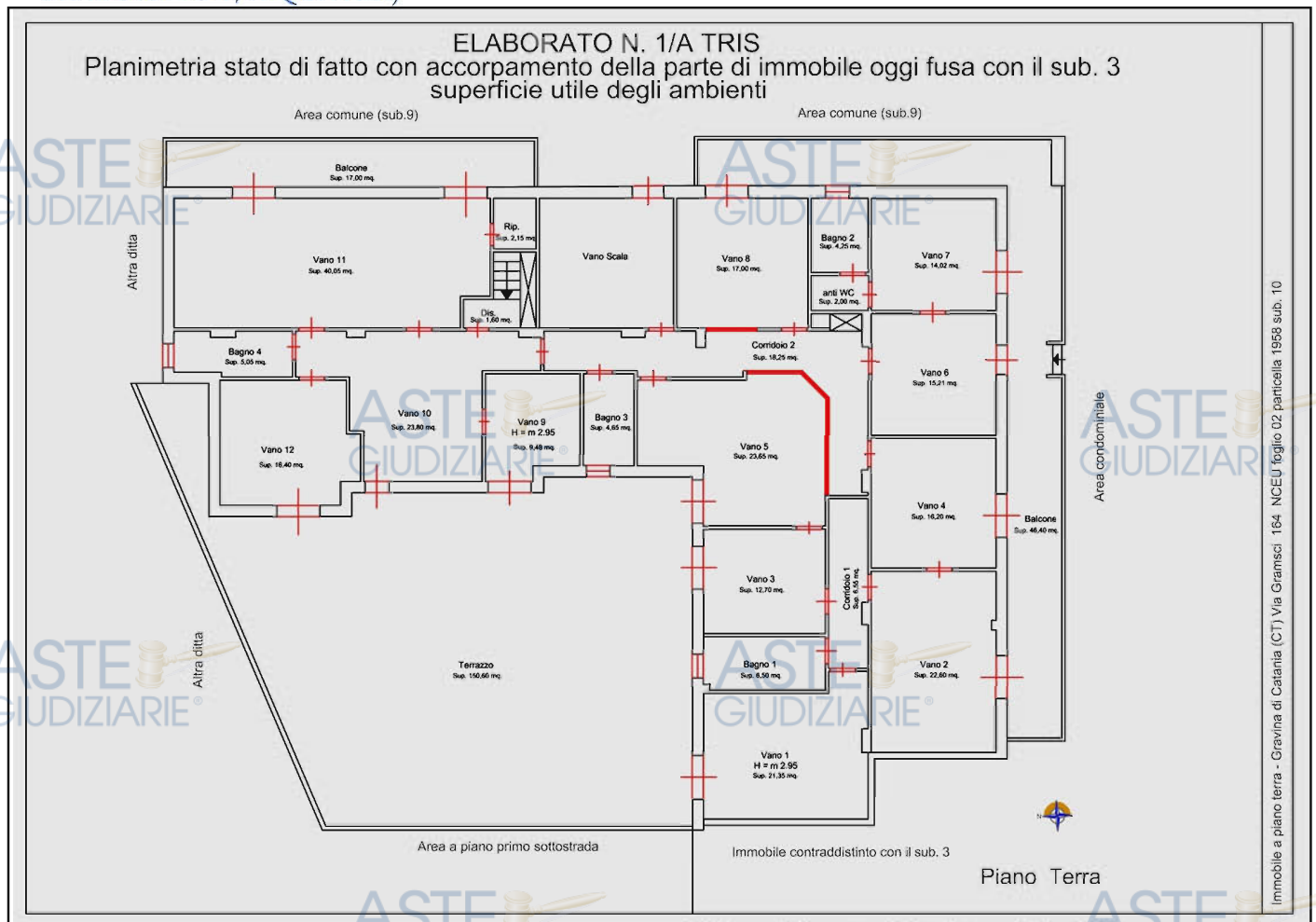


Figura 18- Visualizzazione delle superfici utili del piano terra dell'immobile contraddistinto con il sub. 10.

● Immobile– superfici utili

Piano terra:

- Vano 1 di mq 21,35;
- Vano 2 di mq 22,60;
- Vano 3 di mq 12,70;
- Vano 4 di mq 16,20;
- Vano 5 di mq 23,65;
- Vano 6 di mq 15,21;
- Vano 7 di mq 14,02;

Vano 8 di mq 17,00;
Vano 9 di mq 9,48;
Vano 10 di mq 23,80;
Vano 11 di mq 40,05;
Vano 12 di mq 16,40;
Bagno 1 di mq 6,50;
Bagno 2 di mq 4,25;
anti Bagno 2 di mq 2,00;
Bagno 3 di mq 4,65;
Bagno 4 di mq 5,05;
Corridoio 1 di mq 6,55;
Corridoio 2 di mq 18,25;
Rip. di mq 2,15;
Disimpegno di mq 1,60;
Balcone di mq 17,00;
Balcone di mq 46,40;
Terrazza di mq 150,60;

In base a quanto appurato in sede di sopralluogo ed a seguito delle misurazioni effettuate, l'immobile allo stato comprendendo anche la parte di immobile attualmente fusa con il sub. 3, possiede le seguenti consistenze lorde assentite urbanisticamente:

Superfici coperte

- la superficie esterna lorda dell'immobile a piano terra destinato ad ufficio misura **mq 330,82**
- la superficie esterna destinata a ballatoio misura **mq 63,40;**
- la superficie interna lorda destinata a terrazzo misura **mq 150,60;**

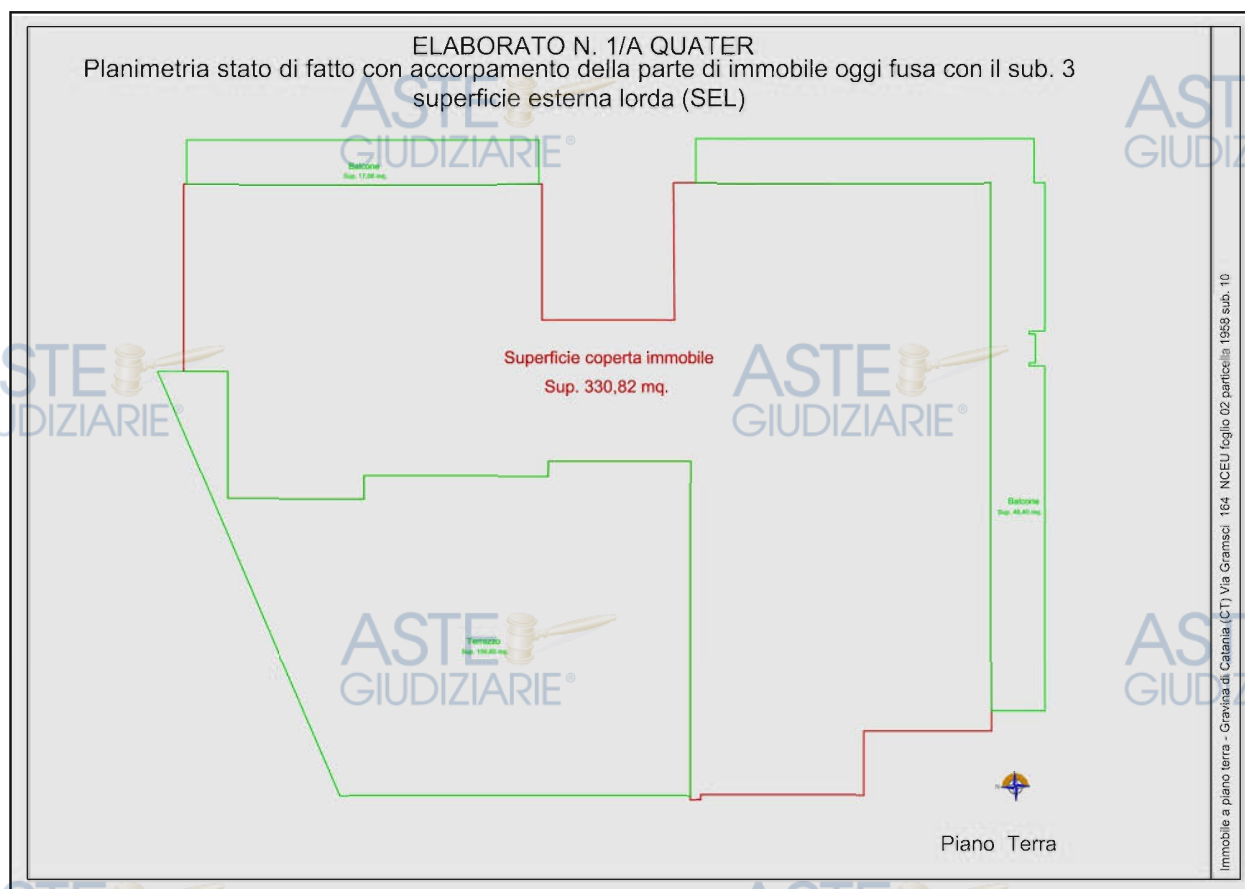


Figura 8- Visualizzazione delle superfici coperte del piano terra dell'immobile contraddistinto con il sub. 10

SEZIONE 2:

- *Immobile a destinazione deposito sito in Gravina di Catania (CT), via Gramsci 164, censito al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 2, particella 1958, sub. 31 Categoria C/02- Classe settima- Consistenza 281,0 mq.- con superficie catastale totale di mq. 298,0- Piano primo sottostrada-Rendita € 812,70;*

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1.1. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo

A seguito di sopralluogo, il CTU ha appurato che l'immobile in oggetto è ubicato nella zona periferica, residenziale e terziaria del Comune di Gravina di Catania (CT) a pochi passi dal cuore della Via Gramsci strada urbana a elevata vocazione commerciale per la presenza di innumerevoli attività di commercio e di transito per e da Catania. Si accede al complesso immobiliare in cui insiste l'immobile, dalla stradella che si diparte dalla Via Gramsci dove insiste un cancello carrabile e pedonale. Oltrepassato tale cancello pedonale e carrabile si incontra sulla sinistra la scivola carrabile del complesso immobiliare costituito da una palazzina

Procedura fallimentare n. 100/2019 R.G.— Tribunale di Catania

per civile abitazione costituita da due scale avente più livelli fuori terra ed uno entro terra in cui appartiene l'immobile descritto nella sezione 1. L'immobile oggetto di valutazione allo stato ha accesso carrabile e pedonale dalla scivola carrabile ed il portone si trova di fronte e solo pedonale attraverso l'immobile posto a piano terra descritto alla sezione 1.



Figura 20- Visualizzazione della corsia garage e dell'ingresso all'immobile oggetto della presente sezione

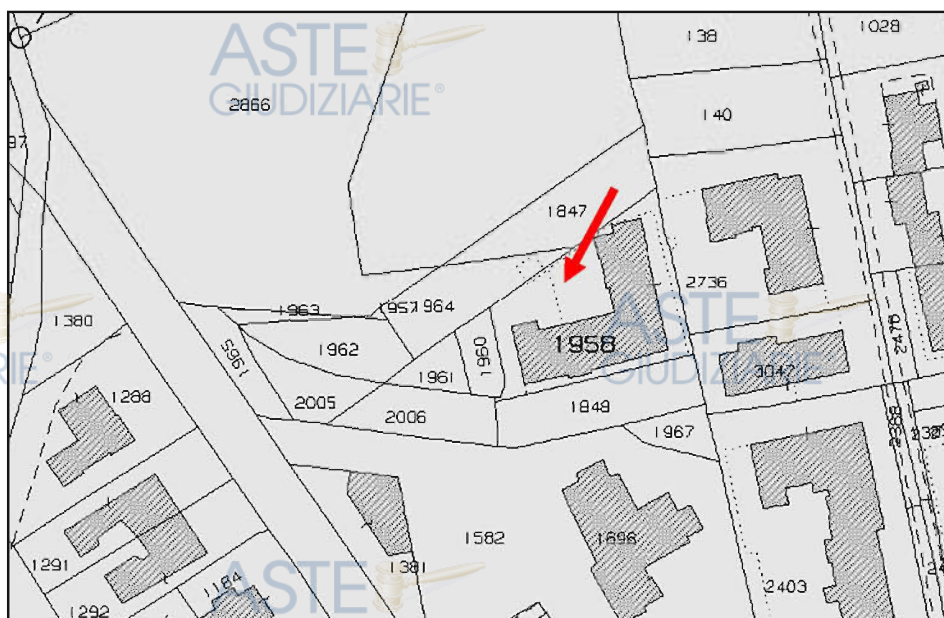


Figura 21- Visualizzazione dell'edificio nell'estratto di mappa catastale

L'immobile si sviluppa in un unico livello entro terra anche se risulta collegato internamente con l'immobile a piano terra destinato ad ufficio e contraddistinto con il sub. 10 oggetto della sezione 1 della presente relazione. L'edificio nella sua interezza risulta avere una struttura portante in conglomerato cementizio armato.

L'immobile risulta essere collegato internamente all'immobile a destinazione garage contraddistinto con il sub. 32 ed oggetto di altra descrizione e sezione. Tale immobile risulta completo in ogni sua parte, finito con pavimentazione di cemento ed intonacato internamente, con impianto idrico ed elettrico di cui non si conosce la attuale rispondenza alle normative vigenti. Al momento del sopralluogo:

- l'immobile non risultava essere occupato;
- parte di tale immobile (lato sud) risultava essere accorpato all'immobile adiacente contraddistinto con il sub.32. Ai fini della presente sezione e perizia, l'immobile dovrà essere considerato come risulta catastalmente quindi frazionato dal garage adiacente.

L'immobile è costituito dai seguenti vani ed accessori:

- l'accesso all'immobile esternamente avviene mediante saracinesca in metallo. Entrando riscontriamo un ampio deposito con un vano ripostiglio e WC. Internamente è presente una scala di collegamento di tale immobile con l'immobile a piano terra destinato ad ufficio e contraddistinto con il sub. 10. L'immobile ha sagoma poligonale e la sua destinazione urbanistica e catastale è a "deposito".



Figura 22- Visualizzazione dell'edificio in cui insiste l'immobile oggetto della presente sezione



Figura 23- Visualizzazione ingrandita di cui alla figura n. 6



Figura 24- Visualizzazione satellitare dell'edificio su cui insiste l'immobile oggetto della presente sezione

L'immobile così come l'edificio ricade nella zona di codice D2 della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate.



Figura 25- Visualizzazione della mappatura dell'agenzia delle entrate- area in cui insiste l'immobile oggetto di perizia

Tale immobile risulta essere collegato internamente mediante scala in ferro prefabbricata con il locale ufficio oggetto della presente relazione e contraddistinto con il sub. 10 descritto nella sezione 1.

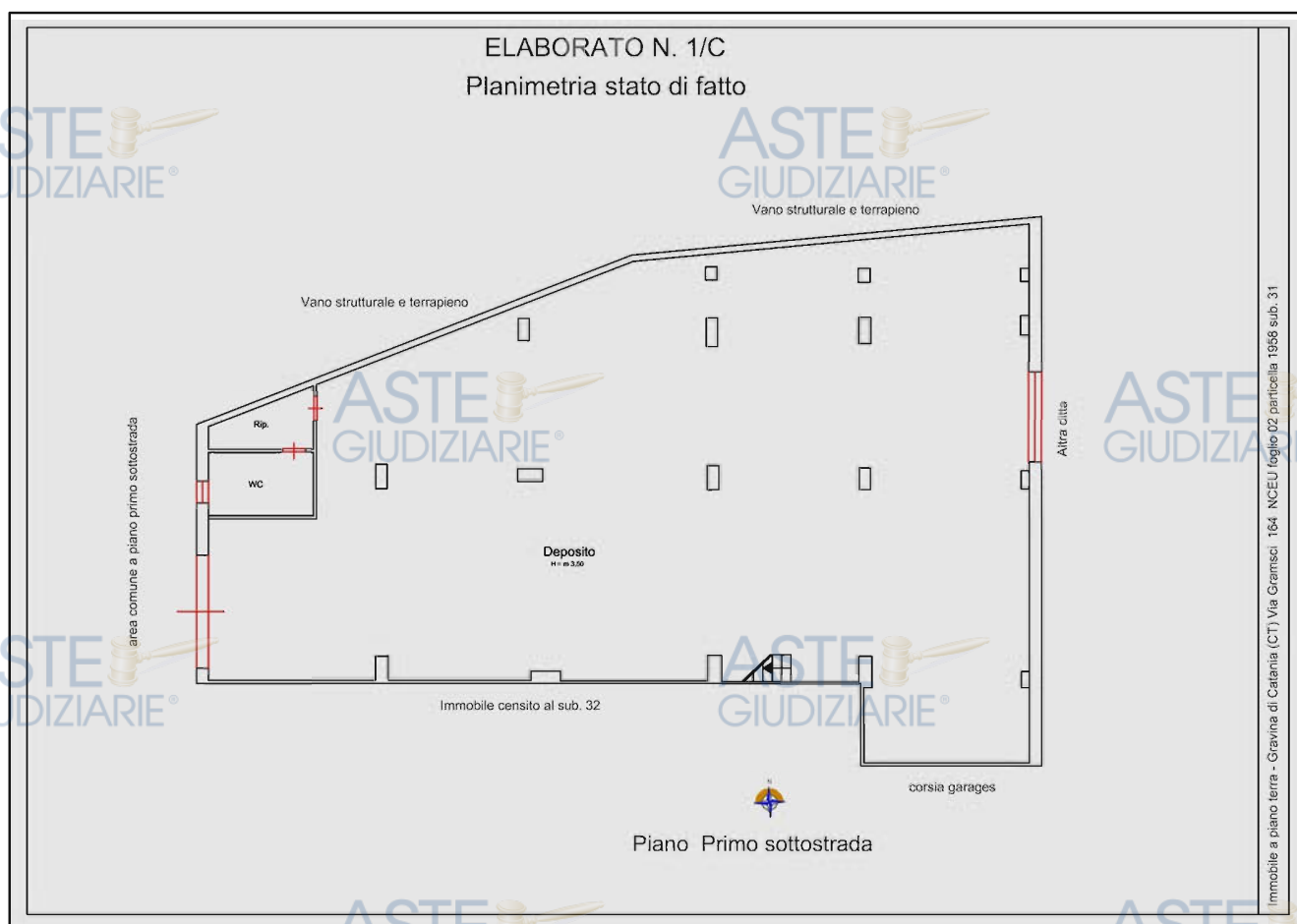


Figura 28- Visualizzazione della planimetria attuale dell'immobile a piano primo sottostrada contraddistinto con il sub. 31.

L'altezza di interpiano è di mt. 3,50.

CONSIDERAZIONI GENERALI DELLO STABILE NELLA SUA INTERESSA

L'edificio ha una struttura in conglomerato cementizio armato. L'immobile risulta essere dotato di infissi esterni in metallo.

(vedere allegato 13. Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Elaborato grafico 1C)

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

La destinazione d'uso dell'immobile è deposito e l'immobile risulta non occupato.

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che esisteva la planimetria catastale dell'immobile e precisamente:

- l'immobile nella sua interezza risultava essere catastato, in data 01/01/1962 ed esisteva la planimetria catastale.

Non esiste la conformità dei luoghi con la planimetria catastale perché attualmente tale immobile risulta essere fuso materialmente con l'immobile adiacente contraddistinto con il sub. 32 ed inoltre risulta essere collegato con l'immobile a piano terra contraddistinto con il sub. 10.

L'unità immobiliare nella sua interezza così come oggi si presenta, confina come di seguito:

a Nord con vano strutturale attualmente accessibile ma da non considerare ai fini di superficie utile interna;

a Sud con immobile contraddistinto con il sub. 32;

ad Est con altra ditta;

ad Ovest con area carrabile e pedonale condominiale.

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo.

Indicazione dei dati catastali emergenti dagli atti e dai documenti prodotti

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare (sub. 31) nel suo complesso risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT), con i seguenti dati:

Immobile a destinazione deposito sito in Gravina di Catania (CT), via Gramsci 164, censito al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 2, particella 1958, sub. 31 Categoria C/02- Classe settima- Consistenza 281,0 mq.- con superficie catastale totale di mq. 298,0- Piano primo sottostrada-Rendita € 812,70;

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] con diritto di proprietà 1/1)

Confronto della documentazione catastale con lo stato dei luoghi:

L'attuale sagoma del fabbricato, così come emersa in sede di sopralluogo, risulta inserita nel foglio di mappa catastale in maniera corretta. (vedere allegato 4. Estratto di mappa catastale)- (vedere allegato 14. Visura storica e planimetria catastale dell'immobile contraddistinto con il Sub. 31)- (vedere allegato 6. Copia dell'elaborato planimetrico dei luoghi ed elenco subalterni dell'edificio)

1.2. Verifica della proprietà del bene ed accertamento della provenienza.

- Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio dell'Agenzia delle entrate si evince che l'unità immobiliare in oggetto, contraddistinta con la particella 1958 sub. 31 risulta del Fallimento [REDACTED] s.r.l. in liquidazione per la quota pari ad 1/1 a seguito della dichiarata inefficacia scissione del 01/07/2014 tra la stessa società fallita e la società [REDACTED] s.a.s..

3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

3.1. Accertamento delle formalità pregiudizievoli

Da ispezione del 22/01/2026 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 15. Accertamento sulle iscrizioni.....particella 1958 sub. 31), risultano a carico della unità immobiliare in oggetto le seguenti formalità pregiudizievoli.

Agenzia Entrate		Ispezione Ipotecaria	
Direzione Provinciale di CATANIA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Data 22/01/2026 Ora 16:10:23 Pag. 1 - Segue	
Ispezione telematica per immobile Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73503C351X		Ispezione n. T110154 del 22/01/2026	
Dati della richiesta			
Immobile:		Comune di GRAVINA DI CATANIA (CT) Tipo catasto: Fabbricati Foglio: 2 - Particella 1958 - Subalterno 31	
Periodo da ispezionare:		dal 01/01/1942 al 22/01/2026	
Ulteriori restrizioni:			
Periodo da ispezionare:		dal 01/01/1942 al 22/01/2026	
Situazione aggiornamento			
Periodo informatizzato dal		01/10/1990 al 22/01/2026	
Elenco immobili			
Comune di GRAVINA DI CATANIA (CT) Catasto Fabbricati			
1.	Sezione urbana -	Foglio 0002	Particella 01958 Subalterno 0031
Elenco sintetico delle formalità			
1. TRASCRIZIONE del 20/12/1990 - Registro Particolare 39313 Registro Generale 51157 Pubblico ufficiale MORONE ETTORE Repertorio 58853 del 19/10/1990 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota disponibile in formato immagine			
2. TRASCRIZIONE del 29/10/1992 - Registro Particolare 29975 Registro Generale 41439 Pubblico ufficiale VIGNERI GIOVANNI Repertorio 56202 del 23/10/1992 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine			
3. ISCRIZIONE del 07/09/2006 - Registro Particolare 16543 Registro Generale 58960 Pubblico ufficiale LAS CASAS BARBARO Repertorio 81297/20462 del 06/09/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 894 del 24/01/2007 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Comunicazione n. 19 del 03/01/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/09/2017. Cancellazione totale eseguita in data 03/01/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)			

Figura 29- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania -individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- immobile riportato al NCEU foglio 2 particella 1958 sub. 31- pagina 1

 Direzione Provinciale di CATANIA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	Ispezione Ipotecaria Data 22/01/2026 Ora 16:10:23 Pag. 2 - Fine
Ispezione telematica per immobile Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73503C351X	Ispezione n. T110154 del 22/01/2026
<div style="border: 2px solid red; padding: 5px;"><p>4. TRASCRIZIONE del 30/07/2014 - Registro Particolare 21252 Registro Generale 29190 Pubblico ufficiale BALESTRAZZI GIUSEPPE Repertorio 5758/3773 del 01/07/2014 ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 6106 del 15/10/2024 (INEFFICACIA NEI CONFRONTI DEL FALLIMENTO IGNAZIO ALI' SRL IN LIQUIDAZIONE)</p></div>	

Figura 30- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- immobile riportato al NCEU foglio 2 particella 1958 sub. 31- pagina 2

3.2. Elenco delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) gravanti sul bene in oggetto, da cancellare con il decreto di trasferimento:

2. Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate (circonscritte dal riquadro rettangolare in rosso)

4. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

A seguito delle ricerche condotte presso gli uffici comunali competenti e dell'accertamento eseguito presso il luogo oggetto di perizia, il sottoscritto ha appurato quanto di seguito. In data 12/12/2025 il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Gravina di Catania prot. 0038625/2025 del 15/12/2025, ottenendo la documentazione necessaria al fine di inquadrare urbanisticamente l'immobile oggetto della presente sezione.

(vedere allegato 08. Copia della richiesta di accesso agli atti inoltrata presso l'ufficio urbanistica del Comune di Gravina di Catania)

Da tale indagine, si è riscontrato quanto segue:

Il complesso è stato edificato:

- a seguito concessione edilizia n. 33 del 12/03/1986;
- a seguito concessione edilizia in variante n. 61 del 06/08/1986;
- a seguito concessione edilizia in variante n. 64 del 07/06/1988.

Procedura fallimentare n. 100/2019 R.G.– Tribunale di Catania

- Concessione edilizia n. 35/2013 del 28/06/2013;

L'edificio nella sua globalità ha ottenuto in data 08/06/1989 il certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Gravina di Catania.

Dal confronto tra la situazione attuale dei luoghi e quella riportata negli elaborati grafici allegati alle varie concessioni edilizie, si riscontrano le seguenti difformità:

1. Un frazionamento immobiliare. Progettualmente all'ufficio urbanistica era stato autorizzato un unico immobile a destinazione deposito comprendente l'attuale 31 e sub.32 che invece allo stato rappresentano due unità separate;
2. Un collegamento dell'immobile con il piano terra dell'immobile contraddistinto con il sub. 10.

Alla luce di quanto sopra descritto, occorrerà eseguire quanto di seguito:

- Per la difformità elencata al punto 1. e 2. occorre presentare presso l'ufficio urbanistica del Comune di Gravina di Catania richiesta di titolo abilitativo (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001), previo pagamento della sanzione di € 516,00 e diritti di segreteria ed oneri vari oltre all'acquisizione dei pareri di competenza.

La spesa complessiva riferita all'immobile, considerando sia gli onorari tecnici (progettazione) che le spese amministrative, può attestarsi a circa in **€ 6.000,00**

Si fa presente che occorre eseguire la netta separazione tra detto immobile con quello adiacente contraddistinto con il sub. 32. Tale delimitazione ha un costo da dividere in parti uguali tra i due immobili confinanti.

La spesa complessiva considerando l'insieme di tutte le regolarizzazioni e la quota di realizzazione del muro di separazione tra i due immobili confinanti, considerando sia gli onorari tecnici (progettazione) che le spese riferite alle unità immobiliari oggetto della presente sezione, si attesta a circa **€ 9.250,00**

(vedere allegato 09. Copia della documentazione urbanistica).

5. VERIFICA DELL'OCCUPAZIONE DEL BENE

A seguito di accesso nell'immobile, il C.T.U. ha accertato che la struttura in oggetto non era occupata.

6. ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

6.1. Localizzazione territoriale dell'immobile

A seguito di sopralluogo, il c.t.u. ha appurato che l'immobile nella sua interezza è ubicato nell'area periferica del Comune di Gravina di Catania in area appetibile, a pochi passi dal centro cittadino di Gravina di Catania.

Le infrastrutture stradali a servizio della zona, hanno caratteri di strade urbane; gli accessi autostradali sono vicini alla zona in oggetto e nelle vicinanze il contesto urbanistico risulta poco ordinato. La zona contermina all'edificio oggetto della presente sezione possiede esigui spazi destinati a parcheggio.

6.2. Superfici

La superficie dell'unità immobiliare nella sua interezza nello stato di fatto è la seguente: (vedere allegato 16- Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Individuazione delle superfici utili- ELABORATO 1/C BIS) (vedere allegato 17- Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Individuazione delle superfici coperte e SEL- ELABORATO 1/C TRIS)

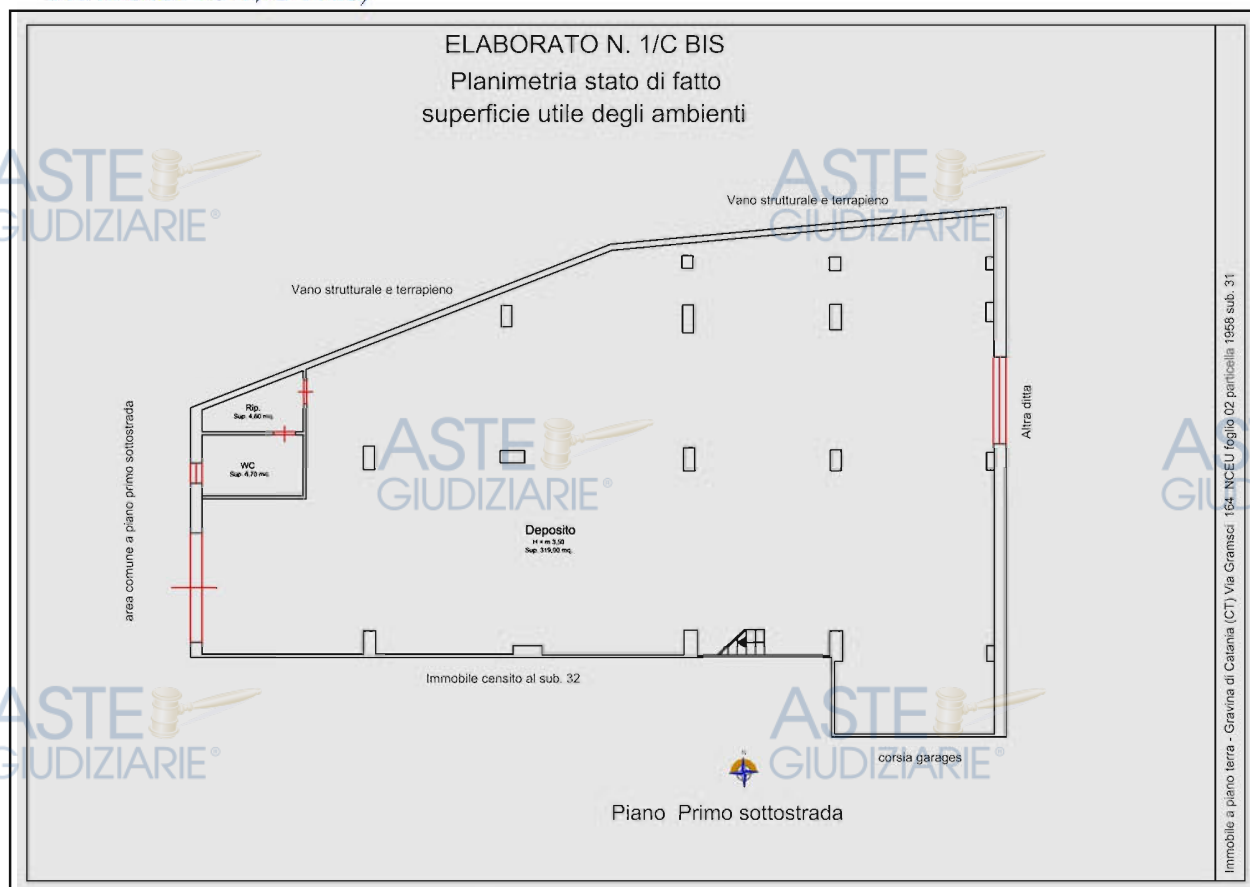


Figura 31- Visualizzazione delle superfici utili del piano primo sottostrada dell'immobile contraddistinto con il sub. 31.

• Immobile – superfici utili

Piano primo sottostrada:

- Vano deposito di mq 319,00;
- Wc di mq 6,70;
- Rip. di mq 4,60.

In base a quanto appurato in sede di sopralluogo ed a seguito delle misurazioni effettuate, l'immobile nello stato in cui si trova escludendo la parte dell'immobile contraddistinto con il sub. 32, possiede le seguenti consistenze lorde assentite urbanisticamente:

Superfici coperte

- la superficie esterna lorda dell'immobile a piano primo sottostrada destinato a deposito ufficio misura mq 351,31

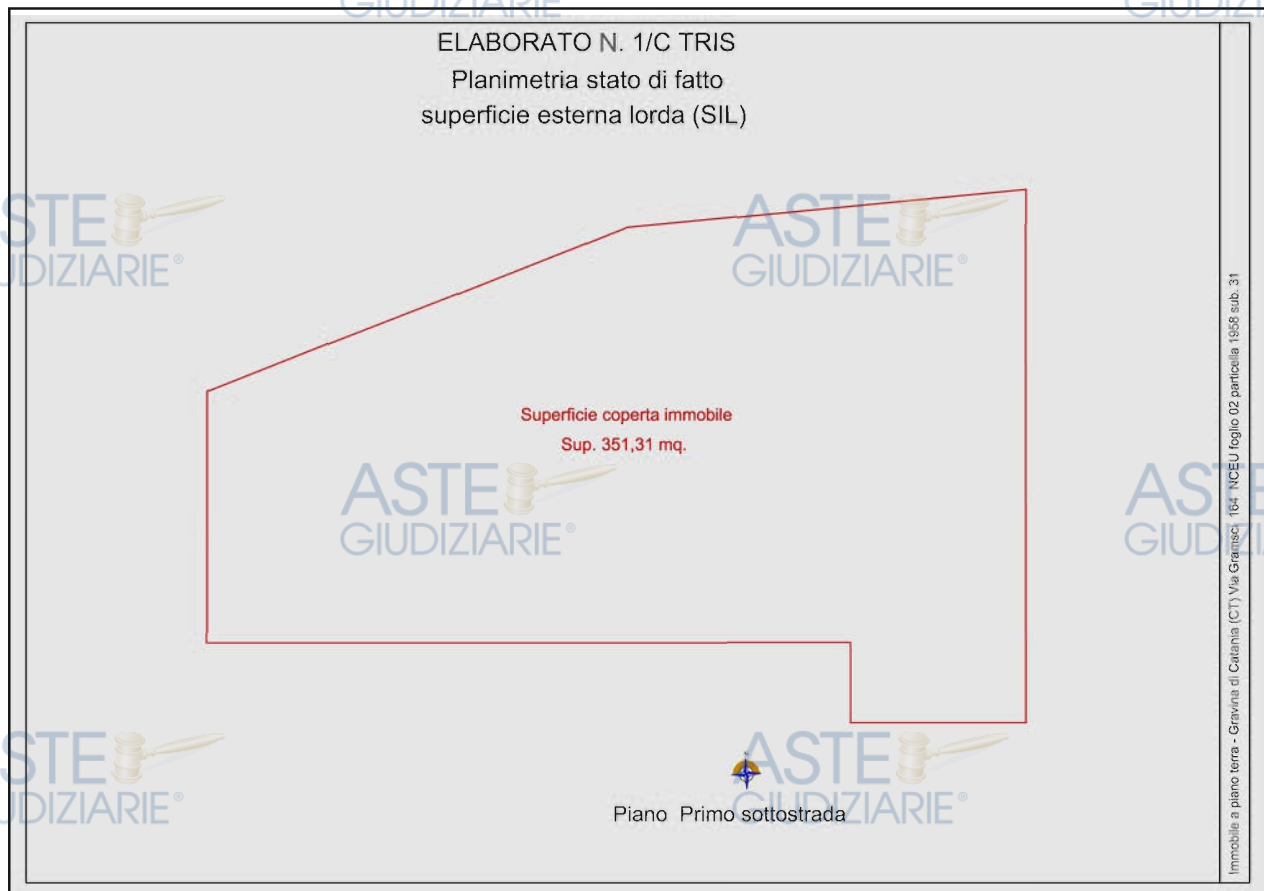


Figura 32- Visualizzazione delle superfici coperte del piano primo sottostrada dell'immobile contraddistinto con il sub. 31

1. STIMA ECONOMICA DEGLI IMMOBILI DI CUI ALLA SEZIONE 1 E 2 (IMMOBILI CENSITI AL NCEU FOGLIO 2 PARTICELLA 1958 SUB. 10 E 31)

1.1. Anno di costruzione e stato di conservazione

In base allo stato dei luoghi ed alle indagini eseguite presso gli uffici competenti, il fabbricato è stato edificato alla fine degli anni ottanta.

Lo stato di conservazione attuale dell'immobile, così come rilevato all'atto del sopralluogo e così come si evince dall'allegata documentazione fotografica risulta normale. (vedere allegato 18- Elaborato fotografico)

STIMA ECONOMICA DEGLI IMMOBILI

1.1. Quotazione di mercato media unitaria del complesso con stessa destinazione e tipologia nella zona

Gli immobili sono situati nel Comune di Gravina di Catania (CT), **la destinazione è ad ufficio posto a piano terra e deposito pertinenziale posto a piano primo sottostrada.** Tenendo conto del contesto socio economico della zona, dell'affinità della categoria ad uffici con la civile abitazione, della tipologia dell'immobile, tenendo altresì conto che la struttura dell'edificio, che l'immobile nella sua totalità si presenta in normali condizioni di manutenzione, può applicarsi il metodo comparativo per la sua valutazione estimativa con l'applicazione degli standards internazionali IVS facendo riferimento alla civile abitazione ed alla fine moltiplicando il valore finale per il coefficiente maggiorativo/decurtativo che tiene conto della destinazione d'uso dell'immobile in funzione del mercato immobiliare secondo i parametri dell'osservatorio immobiliare (OMI).

1.2. METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

1.3. FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P' = prezzo medio dell’area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell’area esterna $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{EST})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna e di un’area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

Procedura fallimentare n. 100/2019 R.G.— Tribunale di Catania

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$

essendo

$c = \text{rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio}$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$

essendo

$\text{SUPCON} = \text{superficie condominiale rilevata in metri quadrati}$

$q = \text{quota millesimale del comparabile}$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{EST})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale **P** (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * (- \text{RM})$

1.4. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

1.5. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte dell'immobile	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
superficie esterna lorda dell'immobile a piano terra	330,82			330,82
Superfici coperte dell'immobile (100%)		Superficie totale		330,82
		Superficie commerciale		330,82

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
terrazza a piano terra ballatoi	150,60			150,60
	63,40			63,40
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (10%)		Superficie totale		214,00
		Superficie commerciale		21,40

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
deposito	351,31			351,31
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)		Superficie totale		351,31
		Superficie commerciale		175,66
Superficie commerciale				528,00

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	<p>appartamento in Gravina di Catania Via Gramsci 144 a piano primo di un edificio condominiale a due elevazioni fuori terra senza ascensore. L'immobile ha una superficie commerciale di 143,00 mq. Esso è costituito da 5 vani ed accessori. Annuncio Immobiliare.it</p>	<p>Quadrilocale in Gravina di catania Via Rende 4 a pochi passi dalla Via Gramsci, all'interno di un edificio condominiale a più elevazioni fuori terra costituito da 4 vani ed accessori avente una superficie commerciale di mq. 120,00 e n. 2 bagni. Esso è posto al piano primo e non è dotato di ascensore. Annuncio immobiliare.it del 04/09/2025</p>	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	152.100,00 €	189.000,00 €	
3	Data del contratto	20/11/2025	04/09/2025	22/01/2026
4	Differenziale [in mesi]	-2	-5	
5	Prezzo marginale	-63,38 €	-78,75 €	
6	Prezzo della caratteristica	126,76 €	393,75 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m ²]	143,00	120,00	527,88
8	Differenziale	384,88	407,88	
9	Prezzo al m ² Superficie	744,55 €	1.575,00 €	
10	Prezzo marginale Superficie	744,55 €	744,55 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	286.562,40 €	303.687,05 €	
Livello di piano				
12	Piano	Primo	Primo	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	0
15	Differenziale	-1,00	-1,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,010	0,010	
18	Prezzo marginale	1.536,36 €	1.909,09 €	

Procedura fallimentare n. 100/2019 R.G.— Tribunale di Catania

19	Prezzo della caratteristica	-1.536,36 €	-1.909,09 €	
Impianti [Prezzo]				
20	Impianto idrico	Normale	Normale	
21	Differenziale	2,00	2,00	
22	Costo a nuovo	5.000,00 €	5.000,00 €	
23	Vetustà del servizio (anni)	12	12	
24	Vita utile del servizio (anni)	15	15	
25	Prezzo marginale	1.000,00 €	1.000,00 €	
26	Prezzo della caratteristica	2.000,00 €	2.000,00 €	
Manutenzione esterna edificio [Prezzo]				
27	Livello di manutenzione esterna	Normale	Scadente	Scadente
28	Valore numerico	1	0	0
29	Differenziale	-1,00	0,00	
30	Prezzo marginale	10.000,00 €	10.000,00 €	
31	Prezzo della caratteristica	-10.000,00 €	0,00 €	
Manutenzione interna [Prezzo al m²]				
32	Livello di manutenzione interna	Normale	Buono	Normale
33	Valore numerico	1	2	1
34	Differenziale	0,00	-1,00	
35	Prezzo marginale unitario	200,00 €	200,00 €	
36	Prezzo marginale	28.600,00 €	24.000,00 €	
37	Prezzo della caratteristica	0,00 €	-24.000,00 €	
Risultati				
38	Prezzo corretto	429.252,80 €	469.171,71 €	
39	Prezzo corretto unitario al m²	3.001,77 €	3.909,76 €	
40	Prezzo corretto medio	449.212,26 €	449.212,26 €	
41	Scarto %	-4,44%	4,44%	
42	Scarto assoluto	-19.959,46 €	19.959,45 €	

Divergenza: 9,30%
 Valore stimato (Media prezzi corretti): 449.212,26 €
 Valore stimato (Arrotondato All'euro): 449.212,00 €

Tenendo conto che, secondo l'osservatorio del registro immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al primo semestre 2025, la quotazione degli uffici e delle abitazioni sono le seguenti:

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
 Provincia: CATANIA
 Comune: GRAVINA DI CATANIA
 Fascia/zona: Periferica/GRAMSCI-VITTEMAN.-LEOPARDI-S.PAOLO-DELL'AUTONOMIA
 Codice zona: D2
 Microzona: 3
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	870	1300	L	4	5,8	L

Figura 33- Valori OMI degli immobili con destinazione "Uffici"- Gravina di Catania

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
 Provincia: CATANIA
 Comune: GRAVINA DI CATANIA
 Fascia/zona: Periferica/GRAMSCI-VITTEMAN.-LEOPARDI-S.PAOLO-DELL'AUTONOMIA
 Codice zona: D2
 Microzona: 3
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	880	1300	L	2,9	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	560	840	L	2	3	L
Autorimesse	Normale	670	950	L	2,8	4	L
Box	Normale	900	1250	L	3,8	5,6	L
Ville e Villini	Normale	1000	1500	L	3,7	5,4	L

Figura 34- Valori OMI degli immobili con destinazione "appartamento"- Gravina di Catania

MODALITÀ DI VENDITA

Tenendo conto della tipologia, della consistenza delle unità immobiliari oggetto della procedura fallimentare, nonché della loro ubicazione e relazione funzionale, tenendo conto che:

- trattasi immobili ultimati.

Per cui si ritiene necessario vendere in **DUE LOTTI**.

(vedere allegato 28. PLANIMETRIE LOTTO N. 1 E LOTTO N. 2)

LOTTO N. 1

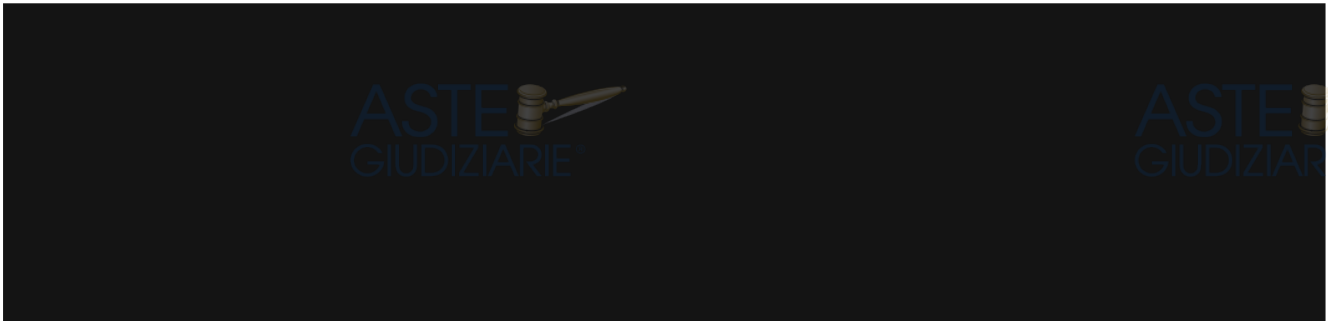
SEZIONE 1:

Immobile per civile abitazione a destinazione ufficio sito in Gravina di Catania (CT), via Gramsci 164, censito al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 2, particella 1958, sub. 10 Categoria A/10- Classe Unica- Consistenza 14,5 vani- con superficie catastale totale di mq. 471,0 e superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 471,00- Piano terra-Rendita € 3.594,54:

SEZIONE 2:

Immobile a destinazione deposito sito in Gravina di Catania (CT), via Gramsci 164, censito al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 2, particella 1958, sub. 31 Categoria C/02- Classe settima- Consistenza 281,0 mq.- con superficie catastale totale di mq. 298,0- Piano primo sottostrada-Rendita € 812,70.

VALORE COMPLESSIVO DI SEZIONE 1 E 2 = € 343.000,00



*** * ***** * **

Certo di aver espletato al meglio il mandato conferitogli e rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente perizia tecnica, cogliendo l'occasione per ringraziarLa della fiducia accordatagli e porgendoLe cordiali saluti.

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N. 1. CONFERIMENTO INCARICO

ALLEGATO N. 2. VERBALI DI SOPRALLUOGO DEL 27/10/2025 E 28/11/2025

ALLEGATO N. 3. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- ELABORATO GRAFICO 1A

ALLEGATO N. 4. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

ALLEGATO N. 5. VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CONTRADDISTINTO CON IL SUB. 10

ALLEGATO N. 6 COPIA DELL'ELABORATO PLANIMETRICO DEI LUOGHI ED ELENCO SUBALTERNI DELL'EDIFICIO

ALLEGATO N. 7- ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI.....PARTICELLA 1958 SUB. 10

ALLEGATO N. 8. COPIA DELLA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI INOLTRATA PRESSO L'UFFICIO URBANISTICA DEL COMUNE DI GRAVINA DI CATANIA

Procedura fallimentare n. 100/2019 R.G.— Tribunale di Catania

ALLEGATO N. 9. COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO N. 11. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI UTILI- ELABORATO 1/A TRIS

ALLEGATO N. 12. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI COPERTE E SEL- ELABORATO 1/A QUATER

ALLEGATO N. 13. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- ELABORATO GRAFICO IC

ALLEGATO N. 14. VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CONTRADDISTINTO CON IL SUB. 31

ALLEGATO N. 15. ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI.....PARTICELLA 1958 SUB. 31

ALLEGATO N. 16. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI UTILI- ELABORATO 1/C BIS

ALLEGATO N. 17. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI COPERTE E SEL- ELABORATO 1/C TRIS

ALLEGATO N. 18. ELABORATO FOTOGRAFICO

ALLEGATO N. 19. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- ELABORATO GRAFICO 1B

ALLEGATO N. 20. VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CONTRADDISTINTO CON IL SUB. 03

ALLEGATO N. 21. ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI.....PARTICELLA 1958 SUB. 03

ALLEGATO N. 22. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- INDIVIDUAZIONE DELLA SUPERFICIE OGGI ACCORPATA AL SUB. 3 (PARTE IN VERDE) CHE DOVRÀ ESSERE RIPORTATA COME ORIGINARIAMENTE E CIOÈ AL SUB. 10- ELABORATO 1/B BIS

ALLEGATO N. 23. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI COPERTE E SEL- ELABORATO 1/B TRIS

ALLEGATO N. 24- PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- ELABORATO GRAFICO 1D

ALLEGATO N. 27. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI UTILI- ELABORATO 1D BIS

ALLEGATO N. 28. PLANIMETRIE LOTTO N. 1



Valverde, li 27/01/2026



Procedura fallimentare n. 100/2019 R.G.— Tribunale di Catania

