

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANIA

Sezione Procedure Concorsuali

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Liquidazione Giudiziale n. 73/2023 R.G.

nei confronti di



G.D.: Dott. [REDACTED]

CURATORE: Dott. Salvatore CASTRONOVO

C.T.U.: Dott. Ing. Antonino CULTRERA

SOMMARIO

PREMESSA	3
CONFERIMENTO INCARICO	3
CONTROLLI EFFETTUATI.....	4
SOPRALLUOGO	4
ATTIVITA' SVOLTE.....	5
1- Identificazione dei beni, dei confini e verifica dati catastali	5
2- Descrizione dello stato dei luoghi	6
3- Provenienza e stato di possesso dei beni.....	8
4- Esistenza di vincoli ed oneri giuridici in capo al soggetto ed alle precedenti proprietà	9
5- Destinazione urbanistica dell'area	10
6- Regolarità amministrativa ed edilizia.....	10
7- Stima del valore dei beni.....	13
8- Formazione dei lotti.....	16
CONCLUSIONI	17
ALLEGATI	17

RELAZIONE

PREMESSA

Avanti la Sezione Procedure Concorsuali del Tribunale Ordinario di Catania pende la procedura di Liquidazione Giudiziale n. 73/20123 R.G. in danno [REDACTED]

In detta procedura fu disposta la stima dei beni così come infra descritti:

- 1- *Immobile sito nel Comune di Giarre (CT), Fraz. San Giovanni Montebello in Piazza San Giovanni Battista 17 riportato nel N.C.E.U. al Foglio 35 Mappale 14 Subalterno 6;*
- 2- *Immobile sito nel Comune di Giarre (CT), Fraz. San Giovanni Montebello in Piazza San Giovanni Battista 17 riportato nel N.C.E.U. al Foglio 35 Mappale 14 Subalterno 3;*

CONFERIMENTO INCARICO

Con provvedimento del 17/10/2023 il Giudice Delegato presso il Tribunale Ordinario di Catania [REDACTED] a seguito della proposta del Curatore Dott. Salvatore Castronovo, approvava la nomina della [REDACTED] quale Esperto Stimatore della Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 73/2023 r.g. nei confronti della [REDACTED]

La suddetta [REDACTED] incaricava lo scrivente Ing. Antonino Cultrera iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al. [REDACTED] ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Siracusa, con Studio Tecnico in [REDACTED] [REDACTED] al fine di procedere nello svolgimento delle attività ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

CONTROLLI EFFETTUATI

Al fine di svolgere compiutamente l'incarico assegnatogli il C.T.U. ha effettuato accessi ai seguenti Uffici Pubblici:

- 1) Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catania Sezione Fabbricati per effettuare visure catastali attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare eventuali planimetrie catastali al fine di riscontrare l'esatta rispondenza tra i beni esaminati, la posizione catastale relativa e la produzione documentale agli atti della presente procedura;
- 2) Comune di Giarre (CT) – Ufficio Tecnico (Sezione Urbanistica) - per ivi procedere alla ricerca di eventuali pratiche edilizie relative agli immobili oggetto della presente procedura;
- 3) Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Conservatoria di Catania procedendo all'effettuazione di ispezioni ipotecarie per mezzo delle quali ha verificato comunque l'esatta corrispondenza dei dati catastali tra i beni esaminati e la produzione documentale depositata in atti.

SOPRALLUOGO

In esecuzione delle attività previste lo scrivente Esperto Stimatore, unitamente al Curatore Dott. Salvatore Castronovo, il giorno 03/01/2024 si è recato sui luoghi in oggetto nel Comune di Giarre (CT) nella Fraz. di San Giovanni Montebello in Piazza San Giovanni Battista n. 17.

Alla continua presenza del Curatore il C.T.U. avviava le operazioni peritali prima nell'immobile a piano terra e di seguito ispezionando anche l'immobile al piano primo, provvedendo a svolgere i rilievi metrici necessari ed a raccogliere un'ampia documentazione fotografica.

ATTIVITA' SVOLTE

1- Identificazione dei beni, dei confini e verifica dati catastali

Trattasi di un corpo di fabbrica a due piani fuori terra ed un piano sotterranea; la tipologia dell'immobile risulta essere quella della "casa contigua", confina ad est con la predetta Piazza San Giovanni dalla quale ha l'accesso, a nord con la p.lla 13, ad ovest con fabbricato di altra ditta p.lla 14 sub 4 e risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali Comune di Giarre secondo i seguenti dati:

COMUNE DI GIARRE								
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
35	14	6	--	C/1	3	85 mq	Tot. 108 mq	€ 1.668,16
Indirizzo: PIAZZA SAN GIOVANNI BATTISTA n. 17 Piano T								
Intestati: <div style="background-color: black; width: 400px; height: 15px; display: inline-block;"></div> Proprietà per 1/1								

COMUNE DI GIARRE								
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
35	14	3	--	A/3	3	4 vani	Tot. 57 mq Totale escl. Aree scop. 55 mq	€ 159,07
Indirizzo: PIAZZA SAN GIOVANNI BATTISTA n. 17 Piano 1								
Intestati: <div style="background-color: black; width: 400px; height: 15px; display: inline-block;"></div> Proprietà per 1/1								

Dalla verifica tra quanto rilevato in sede di sopralluogo ed i dati riportati presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Territoriale del catasto sono emerse delle discrepanze tra le schede planimetriche depositate in catasto e lo stato dei luoghi come di seguito rappresentate:

- la scheda planimetrica del piano terra depositata in catasto risulta mancante di una piccola pertinenza individuata in un vano posto a piano sotto-strada con accesso esclusivo dal ripostiglio dello stesso piano terra; ulteriore piccola difformità è costituita da una non perfetta rappresentazione della scala di accesso per il piano primo;
- l'attuale scheda planimetrica del piano primo risulta non conforme allo stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni.

Al fine di aggiornare le due unità immobiliari allo stato di fatto e rappresentarle con le corrette planimetrie è necessario procedere per ciascuna unità immobiliare con la elaborazione della rituale procedura DOCFA presso l'Ufficio del Territorio, i cui costi verranno stimati al punto n.6 della presente relazione.

2- Descrizione dello stato dei luoghi

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato nella periferia nord-ovest della frazione di San Giovanni Montebello del Comune di Giarre, in Piazza San Giovanni Battista n. 17 e si sviluppa su 2 livelli fuori terra comprendendo, inoltre, un locale posto a piano primo sotto-strada; risulta costituito da due unità immobiliari di cui una posta a piano terra della superficie complessiva di circa mq 165 ad uso commerciale con pertinenza del piccolo vano a piano sotto-strada ed una posta al piano primo ad uso abitazione con superficie coperta di circa mq 70.

Il fabbricato, con pianta irregolare ricostruito alla fine degli anni 50 ed oggetto di successive autorizzazioni edilizie, è inserito in un contesto di fabbricati costruiti con tipologia di "case contigue"; con affaccio su Piazza San Giovanni, presenta struttura portante verticale in muratura e solai orizzontali in latero cemento con soprastante copertura a tetto. Il collegamento verticale è definito da due scale di cui una che dal piano sotto-strada conduce al cortiletto a piano terra e l'altra a

fungere da collegamento tra il piano terra ed il piano primo. Al sopralluogo l'immobile si presenta in stato di abbandono e con gli impianti tecnologici dismessi dalle reti comunali e nazionali.

Nonostante l'immobile sia in essere da oltre 50 anni, si presenta in sufficienti condizioni di conservazione, segno che nel corso degli anni è stato oggetto di interventi di manutenzione.

Di seguito vengono descritte più in dettaglio le due unità immobiliari:

Immobile a piano terra

Già strutturalmente esistente sin dagli anni '50, il P.T. è stato oggetto di modifica nel corso del tempo ma sempre con destinazione commerciale, sfruttando la buona collocazione sulla Piazza San Giovanni adiacente all'omonima chiesa.

L'accesso dalla piazza immette in un ampio locale di circa mq 50, adibito all'uso commerciale; in adiacenza nella parte arretrata è ubicato il vano scala che consente l'accesso all'unità ad uso abitazione ubicata a piano primo. Sul retro del locale risulta situata un'ampia veranda con annesso cortile da cui si accede ai servizi igienici e ad un piccolo vano che conduce al piano sotto-strada.

Il piano sotto-strada, occupante una piccola parte della superficie del P.T. di circa mq 14, si presenta allo stato rustico con pareti e solaio privi di intonaco, con la pavimentazione in battuto di cemento e presenta un'altezza libera pari a m 1,85.

Il vano commerciale presenta altezza di piano al presente controsoffitto pari a m 3,15, tuttavia l'altezza effettiva dal piano di calpestio del P.T. al solaio del piano primo risulta pari a m 4,90.

Il piano terra complessivamente si presenta in buone condizioni e mostra le seguenti finiture:

- pavimenti in ceramica smaltata;
- pareti con finitura al civile e tinteggiati;
- rivestimento W.C. ed anti W.C. in ceramica;
- infissi esterni in alluminio preverniciato;
- porte interne in legno tamburato;
- scala di accesso al piano sotto-strada in muratura allo stato rustico;
- scala di accesso al piano primo con gradini rivestiti in marmo e ringhiera in ferro.

Immobile a piano primo

Dal vano scala, come precedentemente riportato, si accede all'unità immobiliare ubicata a piano primo di circa mq 70 coperti che risulta dotata di disimpegno, ampia cucina con affaccio su piazza S. Giovanni, camera, W.C. e ripostiglio. Gli ambienti si presentano ben organizzati, con forma e dimensioni razionali, ben disimpegnati, soleggiati da due lati (est ed ovest).

Le pareti rivestite con intonaco al civile sono rifinite con pitture a tinte tenui, l'altezza libera di piano è pari a m. 3.60, gli ambienti si presentano in buone condizioni con le seguenti finiture:

- pavimenti sia in ceramica smaltata che in graniglia di marmo;
- cucina e W.C. con rivestimenti in ceramica;
- infissi esterni in alluminio preverniciato;
- porte interne in legno tamburato.

Impianti:

Come riportato in precedenza gli impianti, anche se esistenti, non risultano attivi in quanto il fabbricato si appalesa sgombero ed inutilizzato da tempo.

3- Provenienza e stato di possesso dei beni

I beni inventariati di cui alla presente Liquidazione Giudiziale sono costituiti da due immobili identificati rispettivamente al Foglio 35 Particella 14 Subalterno 6 e al Foglio 35 Particella 14 Subalterno 3 ubicati nella frazione di San Giovanni

Montebello nel comune di Giarre (CT), in Piazza San Giovanni Battista n. 17; risultano pervenuti al fallito [REDACTED] con Atto di compravendita del 14/10/2019 Rep. N. 13365, Notaio [REDACTED] iscritto al ruolo dei distretti riuniti di Catania e Caltagirone. Ad oggi i suddetti beni risultano intestati presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali Comune di Giarre allo stesso [REDACTED] con quota di proprietà per 1/1 e risultano non occupati e nella piena disponibilità del Curatore Fallimentare.

4- Esistenza di vincoli ed oneri giuridici in capo al soggetto ed alle precedenti proprietà

Dall'analisi del titolo di provenienza non emergono vincoli od oneri giuridici relativamente alle precedenti proprietà.

Non risultano in essere formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente e lo stesso dicasi per formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dall'ispezione ipotecaria (a cui si rimanda) emerge, in capo al soggetto fallito, quanto segue:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/10/2019 - Registro Particolare 30663 Registro Generale 41713 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3365/10147 del 14/10/2019 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in GIARRE (CT) - SOGGETTO ACQUIRENTE
2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/10/2019 - Registro Particolare 5359 Registro Generale 41714 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13366/10148 del 14/10/2019 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in GIARRE (CT) - SOGGETTO DEBITORE
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/01/2020 - Registro Particolare 804 Registro Generale 988 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 62213/2019 del 03/10/2019 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in GIARRE (CT)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2021 - Registro Particolare 2229 Registro Generale 19771 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 785/2021 del 03/04/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in GIARRE (CT) SOGGETTO DEBITORE
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/01/2022 - Registro Particolare 1218 Registro Generale 1557 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 721/558 del 12/01/2022 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in GIARRE (CT) SOGGETTO VENDITORE
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2023 - Registro Particolare 24605 Registro Generale 32685 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 73/2023 del 04/05/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Immobili siti in GIARRE (CT)

5- Destinazione urbanistica dell'area

L'immobile sito in Giarre (CT) fraz. San Giovanni Montebello, in Piazza San Giovanni Battista n. 17, ricade nella Z.T.O. A (centro storico) del vigente P.R.G. Comunale.

6- Regolarità amministrativa ed edilizia

L'Atto di compravendita del 14 ottobre 2019 riporta che il corpo principale a piano terra del locale bottega è stato realizzato in conformità alla licenza edilizia pratica n. 149/1971 rilasciata il 24/12/1971, che i due vani ad uso ripostiglio facenti parte dello stesso locale bottega ed il primo piano sono stati costruiti in data antecedente al 01/09/1967 e che successivamente non sono state eseguite opere per le quali occorresse rilascio di licenza edilizia o concessione edilizia.

Dalle verifiche effettuate dal C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giarre (CT) non è stata reperita la suddetta Licenza Edilizia n.149/1971 e risulta che il predetto immobile è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- *Nulla osta per ricostruzione del fabbricato sito in Piazza San Giovanni n. 32 in ditta [REDACTED] rilasciato il 26/05/1959;*

- Nulla osta per sopraelevazione del fabbricato siti in Piazza San Giovanni n. 32 in ditta [REDACTED] rilasciato l'8/08/1961;
- Certificato di Abitabilità del 21/03/1963 rilasciata al [REDACTED]
- CIL N. 6811 del 24/02/2021 in ditta [REDACTED]
- CILA N.26705 del 04/08/2021 a nome di [REDACTED] nella qualità di comodataria giusto Contratto di comodato a titolo gratuito del 09/11/2020 tra il sig. [REDACTED] Comodante e [REDACTED] Comodataria;
- Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) del 06/05/2022 redatta dall'Ing. [REDACTED]

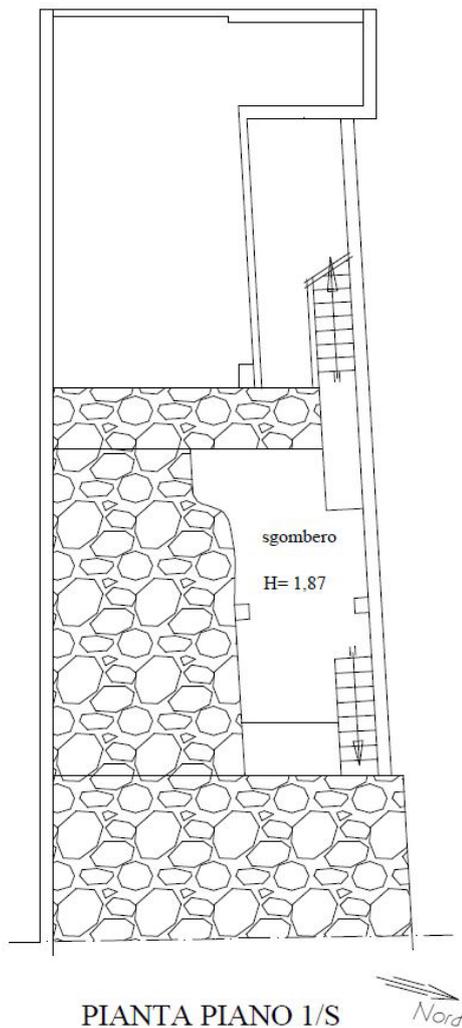
Presso l'UTC di Giarre è stato reperito anche un Contratto di Cessione Azienda tra la sig.ra [REDACTED] (cedente) e la sig.ra [REDACTED] (cessionaria).

Irregolarità urbanistica

Dall'esame della documentazione urbanistica e dalla verifica dello stato dei luoghi sono state rilevate delle difformità come di seguito rubricate:

Piano sotto-strada:

Il piccolo vano realizzato a piano sotto-strada non risulta in nessun titolo edilizio rilasciato dal Comune di Giarre; considerato lo stato dell'arte dell'immobile si può asserire che detto vano sia stato realizzato al momento della costruzione del piano terra, quindi prima dell'1/09/1967, pertanto nessuna sanzione è dovuta per irregolarità urbanistica. Di seguito si riporta il rilievo fuori scala di detto vano.



Piano terra:

La difformità è stata individuata negli elaborati grafici allegati alla CILA N.26705 del 04/08/2021 nei quali non risulta riportata la scala di collegamento esistente tra il piano terra ed il piano sotto-strada, ed inoltre si ha un'errata rappresentazione grafica della scala di collegamento tra il piano terra e primo.

Piano Primo:

Visto quanto descritto nell'Atto di compravendita del 14 ottobre 2019, il piano primo è stato realizzato in data anteriore al 1967; dalla verifica dello stato dei luoghi con la planimetria catastale depositata nell'anno 1975, si rileva una difformità individuata in una diversa ubicazione dei divisori interni.

Visto il DPR 380/2001 e ss.mm.ii., le modifiche interne a piano primo per diversa distribuzione degli spazi interni valutate come interventi di manutenzione straordinaria realizzate in assenza di titolo urbanistico, possono essere sanate con la presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) “*per lavori già eseguiti*”, i cui costi vengono stimati comprensivi di competenze tecniche, sanzioni, diritti di segreteria ed oneri di legge.

In ultimo si rende necessaria la procedura “Docfa” ai fini della regolarizzazione catastale delle due unità immobiliari come sopra descritto il cui costo viene stimato comprensivo di diritti ed oneri di legge.

7- Stima del valore dei beni

Calcolo della superficie commerciale

Ai fini della determinazione del valore venale dell’immobile sulla base delle misurazioni effettuate sul posto, è stata rilevata la superficie commerciale di vendita in base all’allegato C del D.P.R. n° 138/98, che può essere come di seguito riassunta:

Immobile Piano Terra	Superficie lorda in mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superf. comm. ragguagliata mq
Piano Terra C/1			
Vani principali	56,19	100%	56,19
Accessori diretti	17,56	50%	8,78
Accessori indiretti	12,10	25%	3,02
Accessori indiretti	5,87	25%	1,47
Portico	34,54	10%	3,45
Terrazza	29,37	10%	2,94
Piano 1/S	13,87	25%	3,47
Somma la superficie del locale commerciale a piano terra			79,32
Superficie arrotondata			<u>79,00</u>

Immobile Piano Primo	Superficie lorda in mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superf. Comm. ragguagliata mq
Piano Primo A/3			
Vani principali	69,93	100%	69,93
Balconi	6,42	30%	1,93
Somma la superficie dell'abitazione a piano primo			71,86
Superficie arrotondata			<u>72,00</u>

- Criteria di stima utilizzato

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in dipendenza dal criterio di stima adottato o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Detto valore, comunque, non può e non deve discostarsi significativamente da quello che il bene assumerebbe in un mercato costituito, in *astratto*, esclusivamente da ordinari compratori ed ordinari venditori. Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato per redigere la presente C.T.U., il sottoscritto ha ritenuto quello sintetico comparativo il più adatto alla valutazione dei fabbricati oggetto della presente stima e per i quali l'andamento dei prezzi è più sensibile alla maggiore o minore dinamicità del contesto economico nel quale insistono.

Per la stima, la superficie commerciale viene moltiplicata per il valore unitario ottenuto al metro quadrato, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sia dell'immobile a piano terra con destinazione commerciale, che dell'unità immobiliare a piano primo ad uso abitazione, tenuto conto dell'ubicazione e dello stato di manutenzione e conservazione attuale.

- Fonti di informazioni utilizzate per la stima

Nel procedere alla stima delle due unità immobiliari, il C.T.U. ha preso in considerazione:

- (a) i dati dei valori relativi ai fabbricati della zona, desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare Nomisma e dal Borsino Immobiliare dei Prezzi;
- (b) questi sono stati, inoltre, opportunamente trattati mediante l'adozione di coefficienti di differenziazione affinché potesse tenersi conto dell'ubicazione, della qualità e dello stato dell'immobile, così come consigliato dall'ampia pubblicistica al riguardo (ad esempio, dalla rivista "Il consulente immobiliare" edita da "Il Sole 24 ore");
- (c) i dati dei valori immobiliari di San Giovanni Montebello Fraz. del Comune di Giarre (CT) indicativi della variabilità dei prezzi di mercato in funzione del tempo e della zona;
- (d) successivamente, i valori sono stati corretti, integrati e mediati, con le risultanze di un'accurata indagine con beni simili ai beni da stimare effettuata dal C.T.U. nel circondario ove insiste il fabbricato in esame (ciò ha consentito di tener conto anche di alcune speciali caratteristiche tecniche peculiari dell'immobile riscontrate in sede di sopralluogo);
- (e) i valori accertati sono stati, quindi, riferiti all'unità di consistenza (metri quadrati) ed organizzati in serie omogenee delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti.

- Stima del bene

Dalle risultanze di quanto sopra riportato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di Liquidazione Giudiziale, trovandoci in presenza di due unità immobiliari con diversa destinazione d'uso, vengono determinati i seguenti prezzi riferiti all'unità di superficie (€/mq):

- immobile a piano terra ad uso commerciale €/mq 800,00;
- immobile ad uso civile abitazione €/mq 550,00;

quindi applicando il valore unitario sopra determinato alla superficie commerciale ragguagliata (calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138/98) si ottengono i seguenti valori di mercato dell'immobile sito in Piazza San Giovanni 17 nella frazione di San Giovanni Montebello, Comune di Giarre (CT):

Immobile a P.T. loc. commerciale (C/1) mq 79,00 x €/mq 800,00 = € 63.200,00

Immobile a P.1° abitazione (A/3) mq 72,00 x €/mq 550,00 = € 39.600,00

Valore complessivo = € 102.800,00

- Stima delle spese

- CILA (sanzione, diritti e spese tecniche)

- Procedura "Docfa"

STIMA SOMMARIA SPESE: € 2.800,00

La stima degli immobili siti nella Fraz. di San Giovanni Montebello Comune di Giarre, ubicati in Piazza San Giovanni n. 17 in catasto al foglio 35 mappale 14 sub. 6 e sub 3, di cui alla Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 73/2023 Tribunale di Catania, a carico della [REDACTED] è pari, al netto delle spese, ad € 100.000,00.

€ 102.800,00 - € 2.800,00 = € 100.000,00 (euro centomila/00)

8- Formazione dei lotti

Pur trattandosi di due unità immobiliari di diversa categoria catastale, lo scrivente ritiene che sia più agevolmente negoziabile la vendita in un unico lotto. Tale valutazione è determinata soprattutto dallo stato dei luoghi in cui le due unità immobiliari non sono completamente indipendenti; infatti l'ingresso da Piazza San Giovanni immette direttamente nel locale commerciale nella parte posteriore del quale risulta ubicato il vano scala per potere accedere al piano primo (abitazione); quindi prima si attraversa il locale commerciale e poi si accede al vano scala.

Lo stato dei luoghi, difficilmente modificabile al fine di ottenere accessi separati, consente ad un unico soggetto di utilizzare per scopi commerciali il piano terra ed il piano primo come abitazione od eventualmente come casa vacanze.

CONCLUSIONI

Si rassegnano le conclusioni estese *ut supra* nella serena convinzione di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferito con prontezza a rispondere ad ogni richiesta di chiarimenti il Giudice Delegato dovesse formulare.

ALLEGATI

- All.01 - Elaborato fotografico;
- All.02 - Verbale di sopralluogo;
- All.03 - Visure e planimetrie catastali;
- All.04 - Ispezioni ipotecarie;
- All.05 - Titolo di proprietà;
- All.06 - Istanza accesso atti UTC Giarre;
- All.07 - N.O. per esecuzione lavori rilasciato il 26/05/1959;
- All.08 - N.O. per esecuzione lavori rilasciato in data 08/08/1961;
- All.09 - Certificato di Abitabilità del 21/03/1963;
- All.10 - CIL N. 6811 del 24/02/2021 in ditta [REDACTED];
- All.11 - CILA N.26705 del 04/08/2021 in ditta [REDACTED];
- All.12 - Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) del 06/05/2022;
- All.13 - Contratto di comodato a titolo gratuito;
- All.14 - Contratto di Cessione Azienda.

Siracusa, 28 Febbraio 2024

Il C.T.U.

Ing. Antonino Cultrera

FOTO ESTERNE DEL FABBRICATO



Foto n. 1 – Contesto urbano



Foto n. 2 – Prospetto immobili



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6

IMMOBILE AD USO COMMERCIALE - fg.35 p.lla 14 sub 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12



Foto n. 13



Foto n. 14



Foto n. 15



Foto n. 16



Foto n. 17 – Accesso al piano S/1



Foto n. 18 – Piano s/1

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - fg.35 p.lla 14 sub 3



Foto n. 19

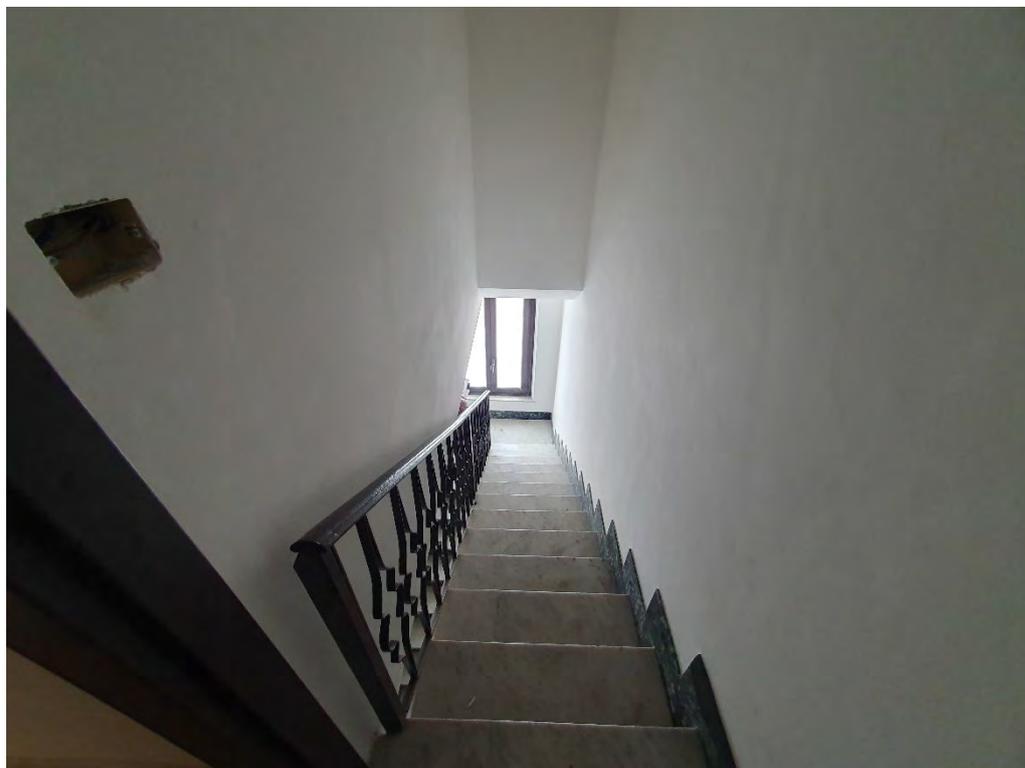


Foto n. 20

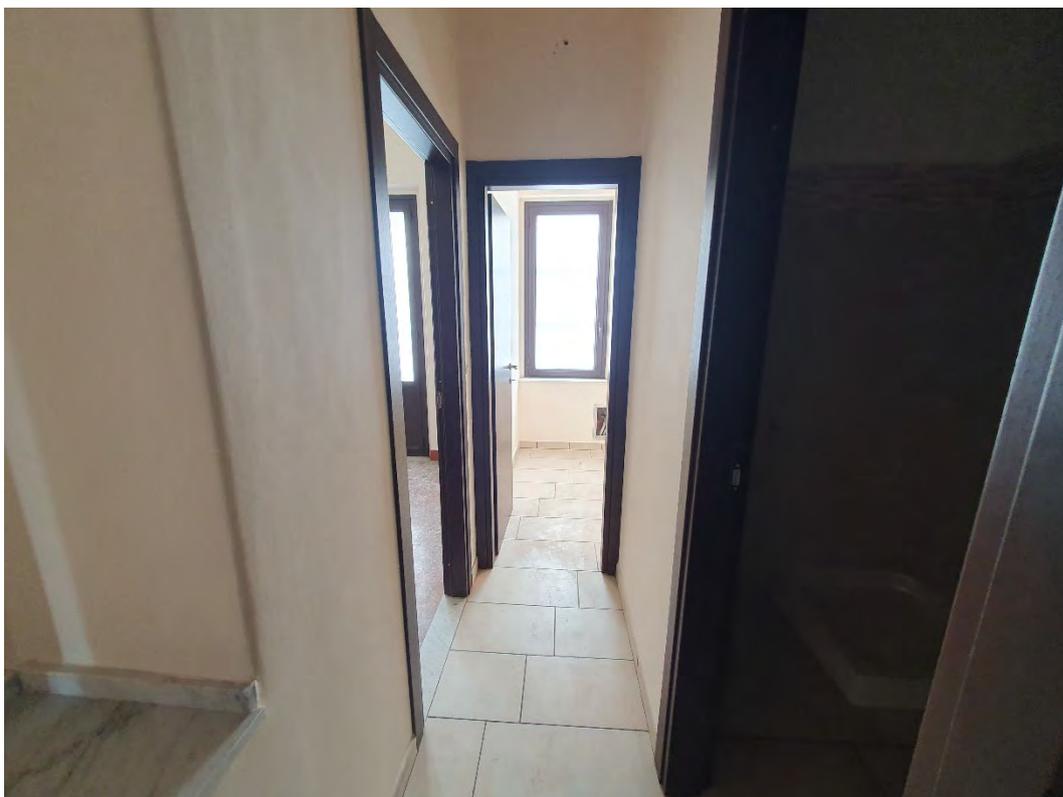


Foto n. 21



Foto n. 22

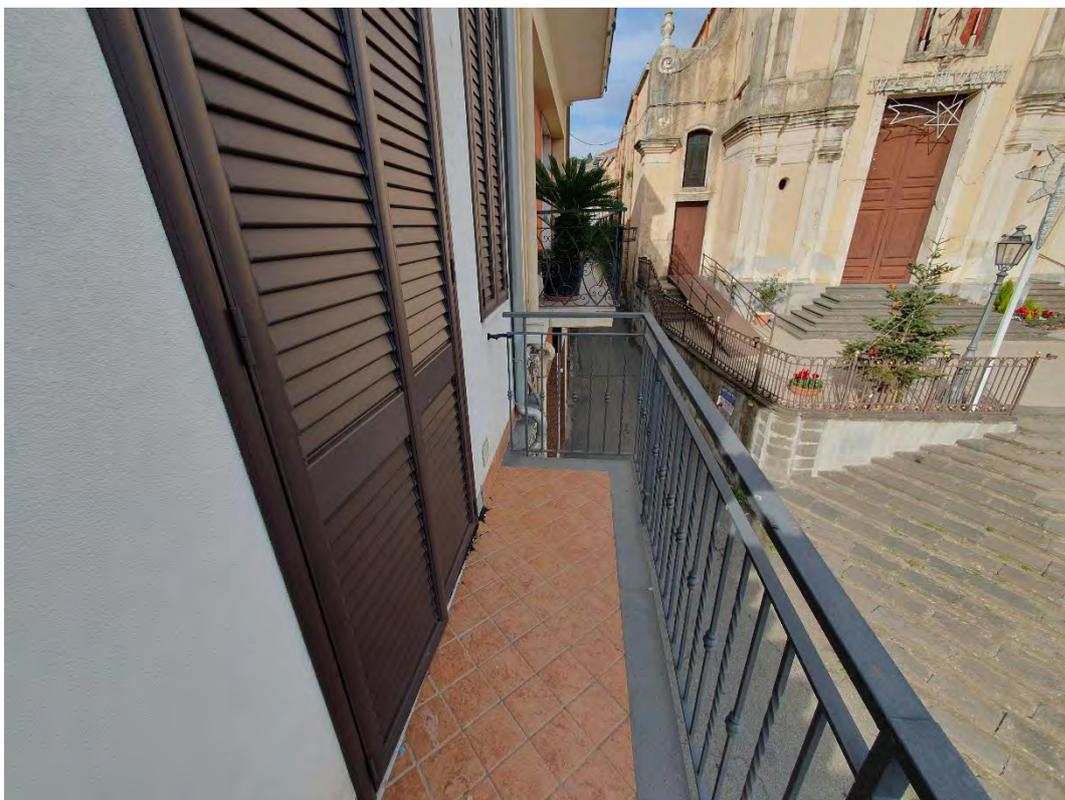


Foto n. 23

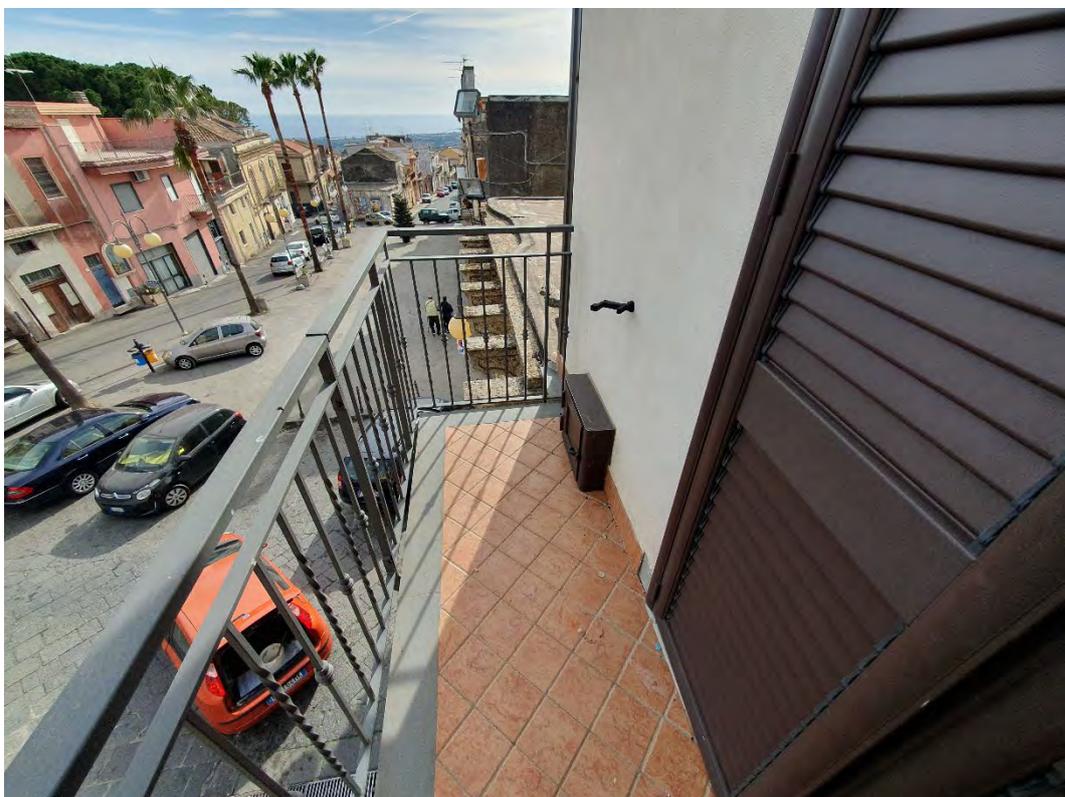


Foto n. 24

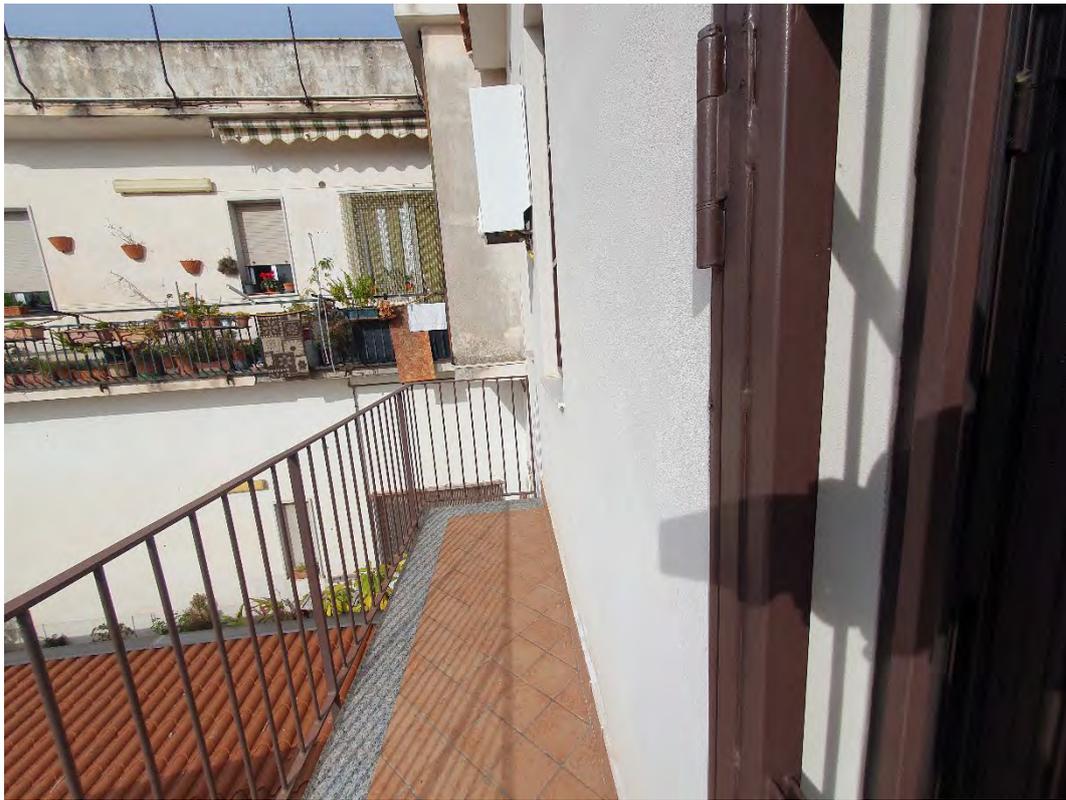


Foto n. 25

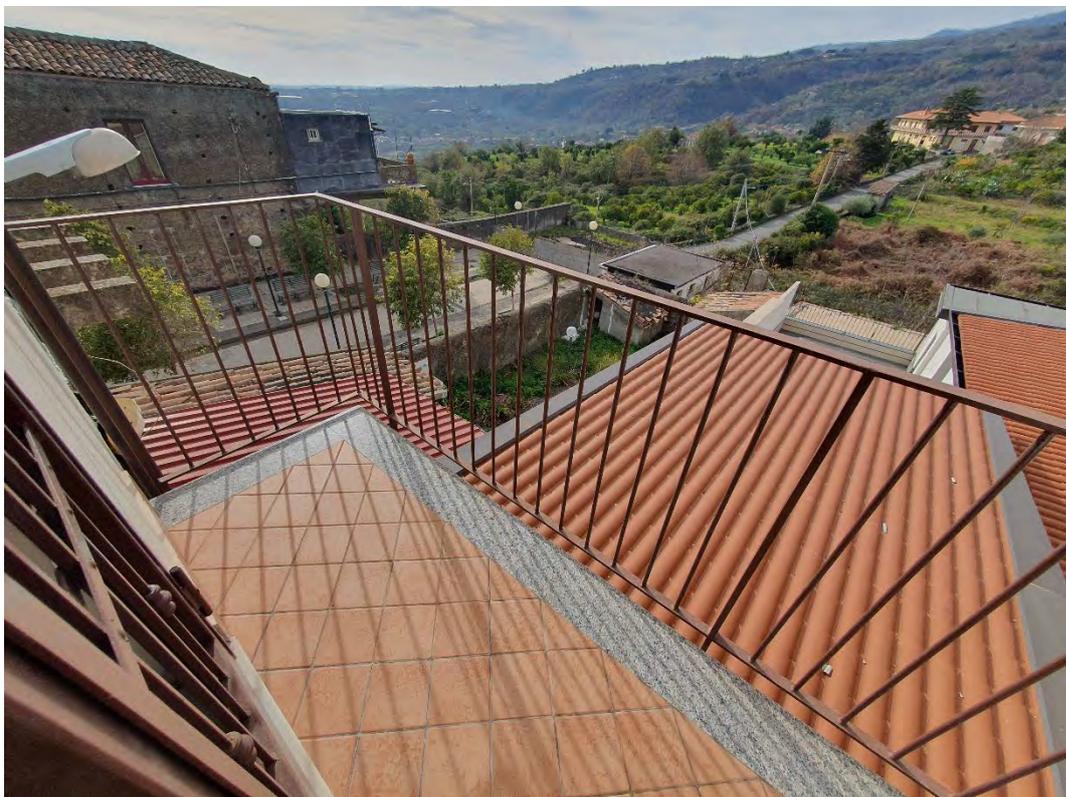


Foto n. 26



Foto n. 27



Foto n. 28



Foto n. 29



Foto n. 30

VERBALE DI SOPRALUOGO

nell'ora quindicimila e ventiquattro il giorno
tre del mese di gennaio i presenti sui
luoghi oggetto di C.T.U. nell'ambito della
liquidazione giudiziale n. 73/2023 preside
presso il Tribunale di Catania oltre alle
sorente INO. ANTONINO CULTRERA onde
il curatore DOTT. SALVATORE CASTRONOVO
alla cui continua presenza il sottoscritto ha
proceduto all'immobile effettuando rilievi
fotografici e metrici prendendo appunti in
separati fogli avendo la sessione finita
alle ore 10:30. Il presente verbale vien
chiuso alle ore 11:50. L.C.S.