

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
Procedura concorsuale n. 6/2022

Procedura di liquidazione controllata ai sensi degli artt. 268 e seguenti CCII.

Giudice Delegato: Dott.ssa Laura Messina;

Liquidatrice: Dott.ssa Maria Aliberti

Oggetto:

- ⇒ **Relazione informativa** circa lo stato dell'impianto fognario e il rischio di revoca dell'abitabilità riguardanti l'immobile oggetto di liquidazione: Abitazione in villino sito ad Aci Catena (CT) in Via Vampolieri n. 34M Piano S1-T - 1, censito al NCEU al Foglio 13, Particella 51, sub 3, Cat. A/7, cl. 3, vani 10,5, rendita catastale euro 1.111,67, superficie catastale totale 210 mq, totale escluse aree scoperte: 202 mq;

La sottoscritta Dott.ssa Maria Aliberti, nella qualità di liquidatrice nominata nella procedura di Liquidazione Controllata descritta in epigrafe,

Premesso che

- il GD ha autorizzato il programma di liquidazione contenente la previsione di vendita dell'immobile in ditta al soggetto debitore¹, tramite procedure competitive in conformità a quanto stabilito dall'art. 216 c. 2 CCI, e il successivo affidamento del **servizio di gestione totale** della vendita alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto specializzato ex art. 107, c. 1, L.F.
- Il primo tentativo di vendita, tenutosi in data 10/07/2025, è andato deserto;
- Il secondo tentativo di vendita, indetto per la data del 23/10/2025, è stato sospeso con provvedimento del 13/10/2025, a seguito dell'emersione di fatti inerenti l'impianto fognario dell'immobile oggetto di liquidazione, non conosciuti dagli organi della procedura all'atto della pubblicazione del primo avviso di vendita;

¹Descrizione immobile: Abitazione in villino sito ad Aci Catena (CT) in VIA VAMPOLIERI n. 34M Piano S1-T - 1, censito al NCEU dell'anzidetto Comune al Foglio 13, Particella 51, sub 3, Cat. A/7, cl. 3, vani 10,5, rendita catastale euro 1.111,67, superficie catastale totale 210 mq, totale escluse aree scoperte: 202 mq;

Tutto ciò premesso, al fine di dare seguito alla vendita e rendere edotti gli interessati all'acquisto,

INFORMA

Che in data 09/10/2025 mediante missiva pec, la Dott.ssa Caterina Aglianò, n. q. di Amministratrice del Condominio "Il Verde e il Blu - Castello II"(cf: 90020690872) - di cui fa parte l'immobile oggetto di vendita - ha comunicato alcune vicende intercorse tra il 2018 e il 2022, non note alla procedura fino a quel momento, riguardanti lo stato in cui versa l'impianto fognario dell'immobile in questione.

In data 22/10/2025 la stessa Dott.ssa Aglianò, in sede di audizione, opportunamente verbalizzata, ha confermato i fatti intercorsi, come di seguito esposti cronologicamente per dovere di chiarezza:

- In data **02/03/2018 con nota prot. 7830/2018** il Comune di Aci Catena intimava al Condominio "Il Verde e il Blu Castello II", nella persona della sua Amministratrice, di verificare il corretto smaltimento delle acque reflue provenienti dagli impianti fognari e di adottare immediatamente ogni iniziativa atta a scongiurare ulteriore sversamento dei reflui non depurati nella fognatura acque bianche. Nella stessa nota il Condominio veniva diffidato a presentare entro 15 giorni istanza di rinnovo dell'Autorizzazione allo scarico, munita dei documenti ed elaborati previsti dalla LR 27/86 nonché al D.Lgs n. 152/2006;
- In data **09/07/2018** il Comune di Aci Catena eseguiva sopralluogo (relazione prot. n. 25870 del 11/07/2018) per procedere alle operazioni di prelievo del liquido presente negli impianti di smaltimento reflui;
- Con **nota prot. n. 30800 del 28/08/2018** il Comune di Aci Catena comunicava che il perdurare di tale situazione avrebbe determinato l'adozione di provvedimenti sanzionatori e chiedeva di presentare apposito progetto entro 30 giorni dal ricevimento;
- Con **verbale n. 17 del 16/09/2020** di contestazione di illecito amministrativo veniva contestata la sanzione amministrativa da un minimo di € 6.000 ad un massimo di € 60.000 a carico dei condomini: "Il Verde e Blu blocco Castello I" e, in solido, "Il Verde e Blu blocco Castello II", entrambi siti in Via Vampolieri n. 34M (nb: la Dott.ssa Aglianò ha comunicato con pec del 10/10/2025 che la sanzione è stata pagata solo dal Condominio Castello I);
- Con comunicazione **prot. n. 0029230/2022 trasmessa a mezzo pec in data 29/09/2022**, il Comune di Aci Catena, tenuto conto del mancato adeguamento

dell'impianto di trattamento delle acque reflue e del mancato rinnovo dell'Autorizzazione allo Scarico, avvertiva che, se entro 120 giorni l'impianto non fosse stato adeguato come da Autorizzazione allo Scarico previsti dal D.Lgs. n. 152/2006, **avrebbe dato avvio al procedimento finalizzato alla revoca dell'abitabilità.**

- A seguito delle interlocuzioni avviate con il Comune per vie legali, oltre che tecniche, e con tutti i Condomini, in seno all'Assemblea Condominiale tenutasi in data 26/11/2024 è stato costituito, a servizio di tutto il Comparto Edilizio edificato dalla Galatea Immobiliare (Condominio Castello I, Condominio Castello II e n. 7 villette), il Supercondominio “**Gestione Acque Nere Castello + 13**”, avente a oggetto: *la gestione delle reti fognarie esistenti, l'acquisto del terreno dove sarà realizzato il nuovo presidio depurativo, la realizzazione del predetto presidio depurativo, la gestione e la manutenzione dello stesso, per la presentazione di tutte le pratiche amministrative necessarie per la sua edificazione e realizzazione e per il pagamento di tutte le spese e i compensi dovuti ai professionisti che saranno incaricati per la realizzazione a regola d'arte del presidio epurativo, con ogni più ampia facoltà di legge, la cui amministrazione è stata affidata alla stessa Dott.ssa Caterina Aglianò.*

In definitiva, l'Amministratrice, Dott.ssa Aglianò, ha confermato che l'Autorizzazione allo scarico rilasciata dal Capo Settore Urbanistica in data 16/10/1998 prot. 3063/UT risulta scaduta e che il Condominio ha l'onere di adeguare l'impianto fognario alle disposizioni amministrative, al fine di evitare la revoca dell'abitabilità, rischio, peraltro, attualmente non ancora concretizzatosi.

La Dott.ssa Aglianò, al fine di fornire un preciso parametro delle spese gravanti sull'immobile oggetto di liquidazione, ha specificato le relative aliquote millesimali, come di seguito riportate:

- Quota di partecipazione alle spese inerenti il Condominio “Il Verde e il Blu Castello II” = **16,44 millesimi**;
- Quota di partecipazione alle spese di “gestione acque nere” inerenti il Supercondominio “Gestione Acque Nere Castello + 13” = **10,25 millesimi**;
- Quota di partecipazione alle spese di “gestione acque bianche” inerenti il Supercondominio “Gestione Acque Nere Castello + 13” = **11,80 millesimi**;

Inoltre, la Dott.ssa Aglianò ha informato che l'immobile oggetto di liquidazione, per quanto riguarda il "servizio di autoclave", ricade nella gestione del Condominio "Il Verde e Blu Castello I", fornendo il recapito pec dell'Amministratore.

Quest'ultimo, interpellato a mezzo pec, in data 27/10/2025 ha informato che, nel corso dello scorso anno, a seguito della rottura di una tubazione idrica con conseguente perdita, è stato accertato che alcune unità immobiliari, ubicate al di fuori del complesso condominiale "Il Verde e Blu Castello I", tra cui l'immobile oggetto di liquidazione, usufruiscono del medesimo locale autoclave condominiale; ha precisato, tuttavia, che non esistono tabelle millesimali relative alla manutenzione del suddetto locale che includano tali utenze esterne.

Infine, la Dott.ssa Aglianò ha manifestato la massima disponibilità a rilasciare agli interessati all'acquisto ogni maggiore e migliore informazione e/o delucidazione riguardante la situazione condominiale dell'immobile oggetto di liquidazione con specifico riferimento alle vicende legate all'impianto fognario, fornendo i propri recapiti, come di seguito specificati:

Dott.ssa Caterina Aglianò, Studio: Via Carnazza 8 – Canalicchio – Tremestieri Etneo (CT) Telefono: 095/338024; Email: studio.agliano@gmail.com; Pec: studio.agliano@pec.buffetti.it.

Alla luce dei fatti sopraesposti, occorre evidenziare che la perizia di stima redatta dal CTU Arch. Lorenzo La Mantia nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare RGE 380/2021, e utilizzata anche nella presente procedura di Liquidazione Controllata, è stata depositata nel fascicolo del procedimento esecutivo in data 20/05/2022, data antecedente la comunicazione di avvio del procedimento di revoca dell'abitabilità (29/09/2022).

La scrivente, tenuto conto che ogni interessato all'acquisto, reso edotto della situazione di cui sopra, potrà svolgere autonomamente le indagini tecniche e legali ritenute più opportune, precisa che la perizia di stima e la presente informativa di aggiornamento resa dalla liquidatrice costituiscono parti integranti dell'avviso di vendita e pertanto si intendono perfettamente note agli offerenti all'atto della presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto.

Si ribadisce che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e deve intendersi vendita a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita

non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Specificatamente, per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla presente procedura di liquidazione controllata, per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Allegato: Comunicazione prot. 0029230 del 29/09/2022 di avvio procedimento di revoca abitabilità;

Catania, 30/10/2025

Il Liquidatore

Dott.ssa Maria Aliberti

Da "comune.acicatena@pec.it" <comune.acicatena@pec.it>
A "studio.agliano@pec.buffetti.it" <studio.agliano@pec.buffetti.it>
Data giovedì 29 settembre 2022 - 10:03

**Prot.N.0029230/2022 - REVOCA ABITABILITA' IMPIANTO FOGNARIO - CONDOMINIO
"VERDE BLU BLOCCO GALATEA" VIA VAMPOLIERI, 34/M**

Allegato(i)

DatiProtocollazione.xml (2 KB)
scansione_1.pdf (627 KB)



Comune di Aci Catena
Città Metropolitana di Catania
SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO ED URBANISTICA

Prot. Gen. del

All'Amministratore del Condominio
Sig.ra Caterina Giuseppa Agliano
studio.agliano@pec.buffetti.it

residente in via Nuovaluce n° 22 95030 Canalicchio Tremestieri Etneo
sede legale in via Nuovaluce n° 65 Canalicchio Tremestieri Etneo

e p.c. Al Segretario Comunale
dott. Francesco Gentile

Ufficio Legale
avv. Elisabetta Caruso

Alla Sindaca
prof.ssa Margherita Ferro

Oggetto: **Revoca Abitabilità**
Impianto Fognario – Condominio "Verde Blu blocco Galatea" via Vampolieri
34/M Aci Catena
Verbale n° 17 del 16/09/2020 per violazione dell'art. 124 del D.Lgs 152/06 e s.m.i.

DIFFIDA

Vista la nota prot. n° 7830 del 02/03/2018 nella quale alla S.S. veniva intimato di verificare il corretto smaltimento delle acque reflue provenienti dagli impianti fognari del condominio di cui sopra e di adottare immediatamente ogni iniziativa atta a scongiurare ulteriore sversamento dei reflui non depurati nella fognatura acque bianche. Nella stessa nota è stata diffidata a presentare entro 15 giorni dal ricevimento istanza di rinnovo dell'Autorizzazione allo scarico, munita dei documenti ed elaborati previsti dalla L.R. 27/86, nonché al D.lgs n. 152/06;

Visto il sopralluogo del 09/07/2018 (relazione prot. n° 25870 del 11/07/2018) con la quale personale di questo Ufficio insieme a personale di laboratorio accreditato ha proceduto alle operazioni di prelievo del liquido presente nell'ultima vasca degli impianti di smaltimento reflui degli immobili facente parte al blocco "Galatea"

Vista la nota prot. n° 30800 del 28/08/2018 nella quale alla S.S. veniva comunicato che il perdurare di tale situazione questo Ufficio avrebbe adottato i conseguenti provvedimenti sanzionatori e di presentare apposito progetto entro 30 giorni dal ricevimento;

Visto il verbale a Suo carico n° 17 del 16/09/2020 di contestazione illecito amministrativo per violazione dell'art. 124 del D.Lgs 152/06 e s.m.i., sanzionato dall'art. 133, comma 2 dello stesso decreto, in quanto si effettuavano scarichi di acque reflue assimilate a domestiche in assenza della prescritta Autorizzazione.

Considerato che codesta Amministratore del superiore condominio, non ha ne adeguato l'impianto di trattamento delle acque reflue, ne ottenuto l'Autorizzazione allo Scarico previsti dalla L.R. 27/86, nonché al D.lgs n. 152/06;

Si avverte che se entro 120 giorni dalla notifica, l'impianto non sarà adeguato come da Autorizzazione allo Scarico previsti dal D.lgs n° 152/06 si darà avvio al procedimento finalizzato alla revoca dell'abitabilità.

Il Responsabile del Procedimento
geom. Antonino Nicolosi



Il Responsabile area pianificazione urbanistica e territorio
dott. Francesco Agostino