

TRIBUNALE di CATANIA

Sezione Procedure Concorsuali

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

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Acagnino

Liquidatore: Avv. Elisabetta Cilia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott.ssa Dott.ssa Maria Acagnino e

Egregio Avv. Elisabetta Cilia nella qualità di liquidatore della

procedura.

A.Premessa.

Con incarico proposto dall'Avv. Elisabetta Cilia, in qualità di liquidatore della procedura in data 22 Luglio 2025, che lo scrivente Ing. Oreste Giglio avente studio tecnico sito in Catania in Via Messina n. 449 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania accettava, venivo nominato Consulente Tecnico nella procedura di liquidazione controllata N. 7/2025.

B. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Esaminato il fascicolo della parte in causa e dopo aver reperito in data 22/07/2025, presso l'Agenzia del Territorio di Catania, la planimetria dell'immobile e in data 12/09/2025, presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, la visura ipotecaria ci si recava, insieme alla presenza del liquidatore della procedura, in data 30 del mese di Luglio del 2025 sui beni oggetto della procedura e si prendeva visione di essi.

In data 3 Settembre 2025 si richiedeva, tramite accesso agli atti, la documentazione urbanistica-edilizia inerente l'immobile che mi venne consegnata in data 9 Settembre 2025.

C. ELENCO IMMOBILI INTERESSATI DALLA PROCEDURA ESECUTIVA.

Dallo studio del fascicolo si rileva che l'immobile interessato dalla procedura di liquidazione controllata N. 7/2025 e per il quale ho ricevuto il conferimento di incarico di stima è il seguente:

Immobile A: appartamento sito in Comune di Mascalucia (CT), Corso San Vito n.186, posto al piano primo scala 1, e censito al C.F. del Comune di Mascalucia al foglio 16, P.lla 376, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 4, Vani 5,5, superficie

catastale mq. 96.

D. Risposte ai quesiti

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Immobile A: appartamento sito in Comune di Mascalucia (CT), Corso San Vito n.186, posto al piano primo scala 1 e censito al C.F. del Comune di Mascalucia al foglio 16, P.lla 376, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 4, Vani 5,5, superficie catastale mq. 96.

Questo appartamento fa parte di uno stabile, facente parte di un complesso immobiliare composta da altre palazzine, che presenta tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, e vi si accede sia da un cancello carrabile che da uno pedonale al civico 186, e dall'ingresso allo stabile solo attraverso l'ausilio di scala condominiale, in quanto lo stabile è privo di vano ascensore, ed è posto al piano primo dello stesso e confina da tre lati su aree di pertinenza condominiale mentre a Sud confina sia con vano scala che con altra ditta.

L'immobile risulta catastalmente intestato all'istante debitore per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con la moglie a cui risulta essere intestato per la restante parte pari ad $\frac{1}{2}$.

2) una sommaria descrizione dello stesso;

Lo stabile, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, che si trova ubicato a circa 500 m. dal centro storico del Comune di Mascalucia (CT), è stato realizzato intorno ai primi degli anni 80, con struttura intelaiata in c.a., che non presenta visibili modifiche strutturali né altre visibili modifiche di rilevanza statica, e il prospetto esterno si presenta intonacato e in un sufficiente stato di conservazione mentre i serramenti dell'appartamento, realizzati con serranda in PVC dalla parte esterna e in alluminio dalla parte interna, si presentano in un discreto stato di conservazione ed

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

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

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

	dell'appartamento allo stato originario, e successivamente, attraverso la	
	presentazione di una C.I.L.A. tardiva, regolarizzare le modifiche interne e le due	
	verande, costruite con strutture amovibili, realizzate sui due balconi esterni	
	dell'appartamento ed il costo complessivo delle operazioni, sia tecniche che	
	amministrative, che servono per regolarizzare l'immobile si aggirano ad oggi in	
	circa € 5.000,00.	
	<i>9) la verifica che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata</i>	
	<i>affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene dei soggetti istanti sia di</i>	
	<i>proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;</i>	
	Nulla da segnalare.	
	<i>10) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di</i>	
	<i>manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo</i>	
	<i>debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli</i>	
	<i>ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali</i>	
	<i>procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto di perizia;</i>	
	Si allega alla presente relazione l'importo annuo delle spese fisse di gestione e	
	spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.	
	<i>11) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:</i>	
	<i>- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione</i>	
	<i>dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed</i>	
	<i>esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori</i>	
	<i>incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e</i>	
	<i>manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla</i>	
	<i>procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi,</i>	
	<i>eventuali oneri o pesi, ecc.);</i>	
		7

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

	rivestimenti delle pareti e dei soffitti nonché per la piastrellatura del bagno, della	
	lavanderia e della cucina che si presentano anch'esse in un discreto stato di	
	conservazione.	
	L'immobile quindi, nel suo complesso, si distingue per un livello di rifinitura	
	discreto e in media con quelli riscontrati nella stessa zona.	
	L'immobile si presenta in un discreto stato d'uso e non necessita di bonifica da	
	eventuali rifiuti tossici o nocivi mentre per quanto riguarda gli impianti questi	
	andrebbero adeguati alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti.	
	Il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia	
	del Territorio di Catania), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati	
	Immobiliari) ed analizzati i prezzi medi per zona, nonché avvalendosi della	
	approfondita conoscenza dell'hinterland catanese e della maturata esperienza	
	personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, soprattutto	
	della tipologia e delle caratteristiche di questo specifico immobile oggetto di stima,	
	e delle particolarità dello stesso, ritiene di procedere alla valutazione integrandola	
	con la seguente considerazione.	
	Premesso che, per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente	
	considerazione: il criterio del " <i>più probabile valore di mercato</i> ", appare, il più	
	idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di	
	equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è	
	funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.	
	Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.	
	Si tralascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i	
	dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità, pertanto, la stima verrà risolta	
	col procedimento di stima sintetico comparativo.	
		9

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona si ha un **valore di mercato pari a € 1.000,00** al metro quadrato di superficie commerciale per cui il valore totale di mercato, dell'**immobile A** che ha una superficie commerciale di **95,20 mq**, è pari a **1.000,00 €/mq x 95,20 mq. = 95.200,00 €** a cui vanno sottratti **€ 5.000,00** per la sua regolarizzazione urbanistica per un totale di **90.200,00 €**.

12) motivato parere, nel caso di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise).

L'appartamento, date le caratteristiche e la sua divisione interna, non risulta comodamente divisibile e la quota di pertinenza dell'istante debitore è pari a **45.100,00 €** e la medesima quota risulta essere di pertinenza della ex moglie.

Conclusioni

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della presente: documenti vari, verbale di sopralluogo; ispezioni ipotecarie; stralci visure e planimetrie catastali; copie concessioni edilizie e relativi allegati architettonici; planimetrie appositamente redatte in scala 1:100 ed elaborato fotografico.

Catania, 15/09/2025

Il C.T.U.

Ing. Oreste Giglio

