

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA



CONCORDATO PREVENTIVO N. 2/2021

**Relazione su immobili identificati nella certificazione notarile Notaio
De Giorgi del 19.05.2022 al punto L10 – Immobili in via Domenico
Morelli n. 6-8 Catania**

Giudice Delegato: Dott. Cassaniti

Liquidatori Giudiziari:

Avv. Lucia Bruno

Dott. Giovanni Caminito

TECNICO INCARICATO

ING. ALESSANDRO PATERNO RADDUSA



TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione fallimentare



**Relazione tecnica nella Liquidazione del Concordato preventivo n. 2/2021
inerente gli immobili individuati al punto L10 della relazione Notarile del 08.09.2022**



1 PREMESSA

Con istanza n. 13 del 30.08.2022, i Liquidatori Giudiziali Avv. Lucia Bruno e Dott. Giovanni Caminito, con riferimento alle consulenze estimative in atti alla procedura, esponevano quanto segue:

Entrambe le consulenze, pur descrivendo in modo particolareggiato gli immobili e indicando la stima degli stessi, mancano delle necessarie menzioni urbanistiche, della valutazione di conformità, della possibilità di ricorrere a sanatoria, delle necessarie planimetrie. In assenza di tali elementi non è possibile indire le vendite competitive previste dal Decreto di omologa.

chiedendo la nomina dello scrivente in sostituzione del precedente consulente. Tale istanza veniva autorizzata dal G.D. Dott.ssa De Bernardin.

Stante i molteplici beni immobili oggetto di stima ed al fine di agevolare anche vendite di beni con aste separate, lo scrivente procede a rispondere al mandato per singoli lotti previsti nella detta relazione notarile. Per rendere altresì unitaria e facilmente riscontrabile tutta la documentazione tecnica inerente ogni lotto, nel capitolo 2 della presente relazione si riporterà per intero la stima del precedente consulente senza variarne il contenuto, stante che lo scrivente è incaricato esclusivamente di verificare la

conformità urbanistica ed edilizia nonché redigere apposito capitolo catastale con la produzione delle planimetrie. Seppure non previste in mandato ma necessarie per le vendite, per ogni bene si produrrà idonea documentazione fotografica.

2 Stima degli immobili rientranti nel lotto L10 (pag. 38-43 della relazione Ing. Parasiliti)

Si conferma che il contesto urbanistico in cui si trovano collocate le seguenti unità immobiliari oggetto di stima è quello della periferia della Città di Catania, individuata nelle tabelle OMI come Fascia Periferica – Barriera Canalicchio, P. Vicerè Romano, Del Bosco/P, Leucatia/P, Arimondi, Due Obelischi. Si tratta quindi di un'area inserita nella microzona catastale n°18 avente come codice di zona D5 i cui valori immobiliari attuali sono quelli riportati nella tabella seguente



L'immobile si presenta in buono stato di conservazione; le unità immobiliari sono costituite da due appartamenti realizzati sulla copertura per i quali è in corso una pratica di sanatoria edilizia e da 3 posti auto nel cortile interno al condominio. I posti auto esterni hanno un valore stimato di 750,00 €/m², mentre i tre appartamenti un valore stimato in euro 950,00 al m².

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano terra e da quattro piani a cui si aggiunge un piano in cui oltre al lastrico solare sono presenti dei locali tecnici.

Le unità immobiliari oggetto della valutazione sono tre posti auto scoperti posti nel cortile esterno, un appartamento al piano terra e due locali tecnici con annessa terrazza a livello.

Per quanto riguarda i posti auto si tratta di aree scoperte facilmente accessibili e con ampi spazi di manovra in un cortile interno recintato e chiuso con cancello sulla strada.

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/m ²)		Superficie (L/N)
		min	max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1.400	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1.000	L
Autorimesse	NORMALE	750	1.050	L
Box	NORMALE	900	1.350	L

IMMOBILI SITI IN CATANIA - VIA DOMENICO MORELLI NN.6, 8								
N.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	m2	Valore al m2	Valore complessivo	Commerciabilità bene
L10.1	7	174	27	A/2	114	950,00	108.300,00	S
L10.2	7	174	67	C/6	14	750,00	10.500,00	S
L10.3	7	174	12	In corso di def.			0	
L10.4	7	174	11	C/2	65	950,00	61.750,00	S
L10.5	7	174	24	C/2	65	950,00	61.750,00	S
L10.6	7	174	54	C/6	12	750,00	9.000,00	S
L10.7	7	174	55	C/6	12	750,00	9.000,00	S

Le dimensioni dei posti auto, delimitati a terra con strisce, sono tali da consentire il parcheggio di automobili anche di grande dimensione. La superficie di parcheggio risulta asfaltata; sono presenti nell'asfalto alcuni avvallamenti.

L'appartamento posto al piano terra risulta direttamente accessibile dall'ingresso scala "E"; non sono presenti dislivelli significativi il che lo rende adatto per l'utilizzo da parte di soggetti con ridotta mobilità. Nel complesso l'appartamento risulta ben rifinito con pavimenti in ceramica, serramenti esterni in alluminio, porte interne del tipo tamburato, rivestimenti di bagni e cucina in ceramica.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento condominiale.

Nel complesso l'immobile si trova in buono stato di conservazione.



I due locali tecnici posti al piano copertura sono stati abusivamente ampliati; per questi immobili è stata presentata al Comune di Catania una sanatoria edilizia per l'incremento di superficie utile e di volume.

Attualmente i due locali tecnici sono utilizzati e rifiniti come unità abitative; risultano dotati di servizi igienici, cucina ed impianto di riscaldamento autonomo. Ai locali sono altresì collegate terrazze a livello ad uso esclusivo dei locali sottotetto.



Per le predette due unità immobiliari sulla base di quanto previsto dalla normativa urbanistica vigente in Sicilia (art. 5, L.R. 16/2016) è possibile procedere ad un recupero abitativo che ne consente la trasformazione in abitazione.

Complessivamente le due unità immobiliari si trovano in un discreto stato di conservazione.

In considerazione dell'ampia terrazza a livello ad uso esclusivo dei locali tecnici in argomento si ritiene congrua per queste unità immobiliari la stima di € 950,00 al m2 di superficie coperta.

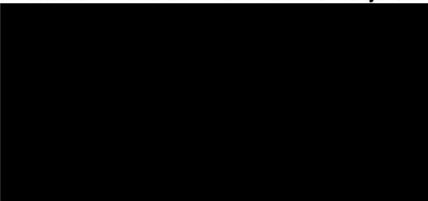
Gli immobili in catasto al foglio n. 7, part. 174, sub. 12 è una pertinenza condominiale che risulta di proprietà di [REDACTED] per 12/120, il cui valore risulta compreso in quello degli immobili di proprietà esclusiva riportati in catasto al foglio 7, part. 174, sub. 27, 67, 11, 24, 54 e 55.

Si conferma il valore complessivo pari ad **€ 260.300,00**

Si conferma il valore di stima del Lotto L10 - **Immobili oggetto di stima siti nel Comune di Catania – via Domenico Morelli nn. 6 e 8** pari ad

Lotto L10.1 € 108.300,00

Lotto L10.2 € 10.500,00



3.1 Regolarità edilizia immobili lotto L1

L'intero complesso immobiliare, composto da tre palazzine aventi accesso dal civico n. 6-8 della via Domenico Morelli, risulta edificato a seguito di Concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Catania con provvedimento n. 244 del 17.5.1971; l'immobile altresì risulta essere dotato del certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Catania con provvedimento n. 532 del 23.10.1985 (vedi documentazione urbanistica allegata al n. 1). Si noti immediatamente come la suddetta abitabilità prevede la realizzazione di tre palazzine su quattro piani, nonché per ogni palazzina, due locali stenditoi al piano dei volumi tecnici

3.2 Descrizione degli immobili oggetto di stima e conformità urbanistica e catastale

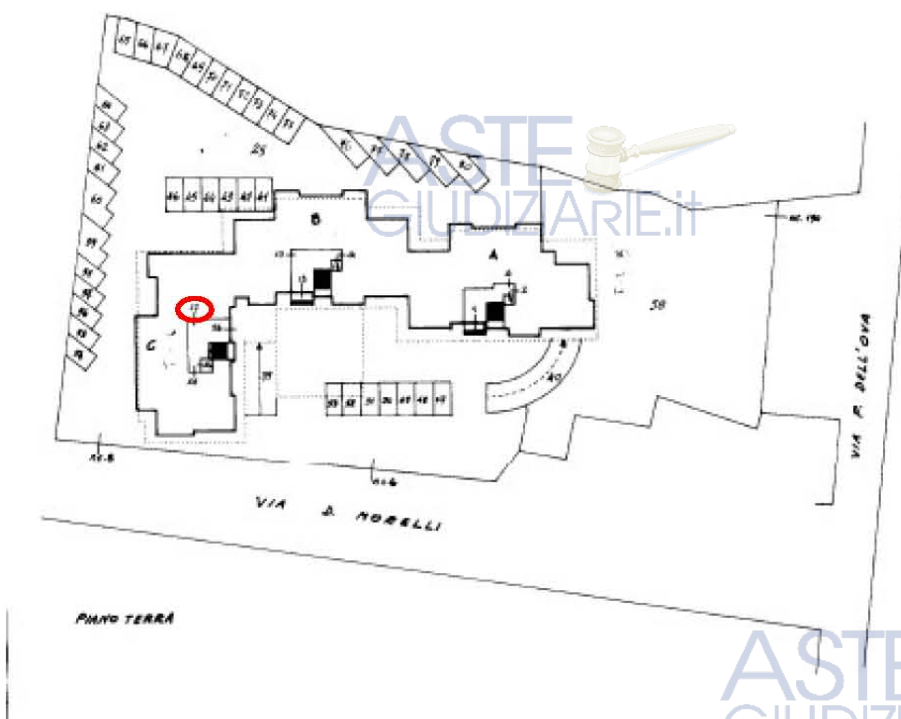
Deve premettersi che in allegato n. 2 viene riportata la documentazione catastale degli immobili in oggetto, documentazione catastale che si richiamerà nel seguito. Altresì, i lotti verranno individuati secondo l'ordine e il nome assegnati agli stessi nella relazione notarile (stante che risultano nominati diversamente nella relazione Parasiliti)

3.2.1 Lotto 10. 1 – Immobile al piano terra fgl 7 part.lla 174 sub 27

L'immobile in oggetto è ubicato al piano terra della palazzina C con accesso dalla prima porta la dx ingresso androne condominiale, individuato nell'elaborato planimetrico che segue con cerchio in rosso. Deve segnalarsi che sui luoghi, la palazzina C catastale viene identificata quale palazzina A mentre la corretta individuazione catastale è la seguente:



-ELABORATO PLANIMETRICO- DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI - SC: 4.300-



La disposizione dell'immobile è visibile nella planimetria catastale allegata al n.ro 2.1.1 mentre al punto 2.1.2 si riporta la relativa visura catastale.

L'immobile è composto da tre vani oltre cucina e lavanderia, identificati nello stralcio della planimetria che si allega:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANTA P. TERRA

PAL. C H=3,00

p. 176 sub. 27



Dove l'unica difformità rilevata interessa la parete segnata in rosso, realizzata tuttavia in cartongesso e non in muratura.

L'immobile prevede pavimentazione a tappeto in monocottura, infissi esterni in alluminio con tapparelle, impianto di riscaldamento con piastre, impianto elettrico sottotraccia

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Confini:

Nord androne palazzina C e altro appartamento

Est con Area Condominiale

Ovest con Area Condominiale

Sud con Area Condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati catastali:

L'immobile risulta essere così individuato presso il Catasto Urbano:



Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/03/2022
Ora: 11:45:11
Numero Pratico: T155577/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/03/2022

Immobile di catasto fabbricati Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/03/2022

Dati identificativi: Comune di CATANIA (C351) (CT)
Foglio 7 Particella 174 Subalterno 27

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CATANIA (C351A) (CT)
Foglio 7 Particella 174

Classamento:
Rendita: Euro 604,25
Zona censuaria 1,
Categoria A/2^a, Classe 5, Consistenza 4,5 vani
Foglio 7 Particella 174 Subalterno 27
Indirizzo: VIA DOMENICO MORELLI n. 6 Scala, C Piano T
Dati di superficie: Totale: 114 m² Totale escluse aree scoperte %: 106 m²

> Intestati catastali

> 1 nato a Diritto di: Proprietà per 1000/1000

> Dati identificativi

☐ dall'impianto Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale
Comune di CATANIA (C351) (CT)
Foglio 7 Particella 174 Subalterno 27

Conformità catastale

L'appartamento per quanto detto, prevede esclusivamente una nuova parete in difformità alla planimetria catastale, parete per altro mobile (in cartongesso). **Di conseguenza, può affermarsi che esiste la conformità catastale necessaria per la vendita**

Conformità urbanistica

Appartamento dotato del certificato di abitabilità riportato in allegato n. 1

Valore di stima immobile secondo CTU Ing. Parasiliti

Il suddetto immobile individuato , secondo la consulenza di stima è stato valutato pari ad
€ 108.300



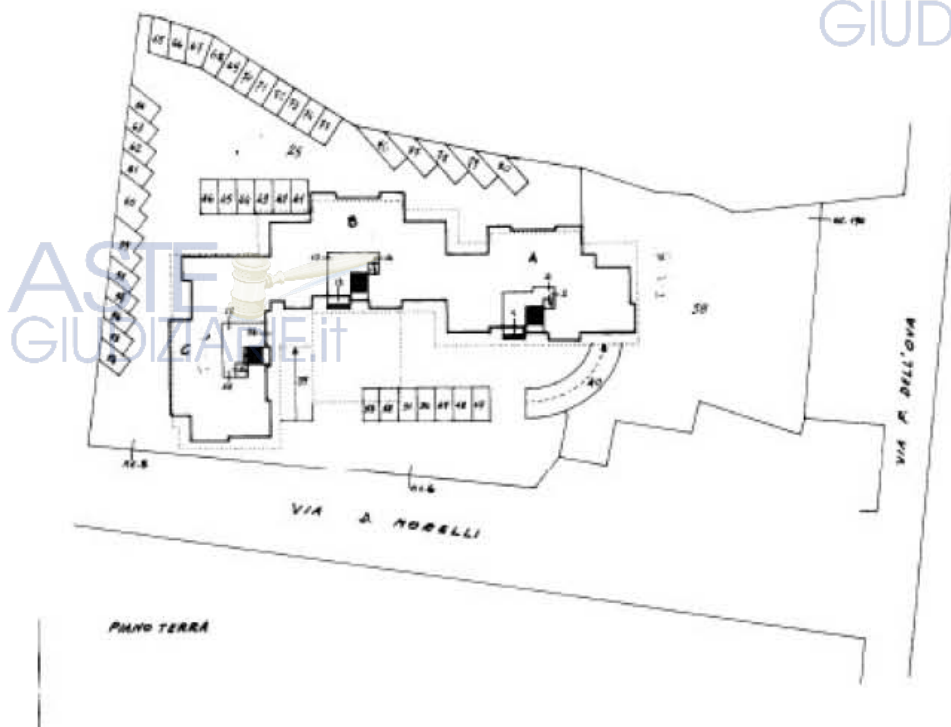
3.2.2 Lotto 10. 2 – Posto auto scoperto foglio 7, p.la 174, sub. 67

Si tratta di un posto auto scoperto di complessivi mq. 14 ubicato come sotto
indicato:



-ELABORATO PLANIMETRICO- DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI- SC: 4-300-

ASTE
GIUDIZIARIE.it



E individuato nelle foto che seguono



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Confini:

Nord con area cortile condominiale

Est con posto auto 66

Ovest con posto auto 68

Sud con area di proprietà terzi

Dati catastali:

L'immobile risulta essere così individuato presso il Catasto Urbano:



Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/06/2022
Ora: 12:09:27
Numero Pratica: T163710/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/06/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/06/2022

Dati identificativi: Comune di CATANIA (C351) (CT)

Foglio 7 Particella 174 Subalterno 67

Partita: 100078

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CATANIA (C351A) (CT)

Foglio 7 Particella 174

Classamento:

Rendita: Euro 26,03

Rendita: Lire 50.400

Zona censuaria 1,

Categoria C/6⁴, Classe 2, Consistenza 14 m²

Foglio 7 Particella 174 Subalterno 67

Indirizzo: VIA DOMENICO MORELLI n. 8 Interno 21 Piano T

Dati di superficie: Totale: 14 m²

> Intestati catastali

> 1 [REDACTED]

nato [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di CATANIA (C351) (CT)

Foglio 7 Particella 174 Subalterno 67

Conformità catastale

Esiste corrispondenza tra planimetria catastale e ubicazione su elaborato planimetrico allegato al n.ro 2

Conformità urbanistica

Posto auto dotato del certificato di abitabilità riportato in allegato n. 1

Valore di stima immobile secondo CTU Ing. Parasiliti

Il suddetto immobile individuato , secondo la consulenza di stima è stato valutato pari ad

€ 10.500

3.2.3 Lotto 10. 3 – Posto auto scoperto foglio 7, p.lla 174, sub. 54

Si tratta di un posto auto scoperto di complessivi mq. 12 ubicato come sotto indicato:



16

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare

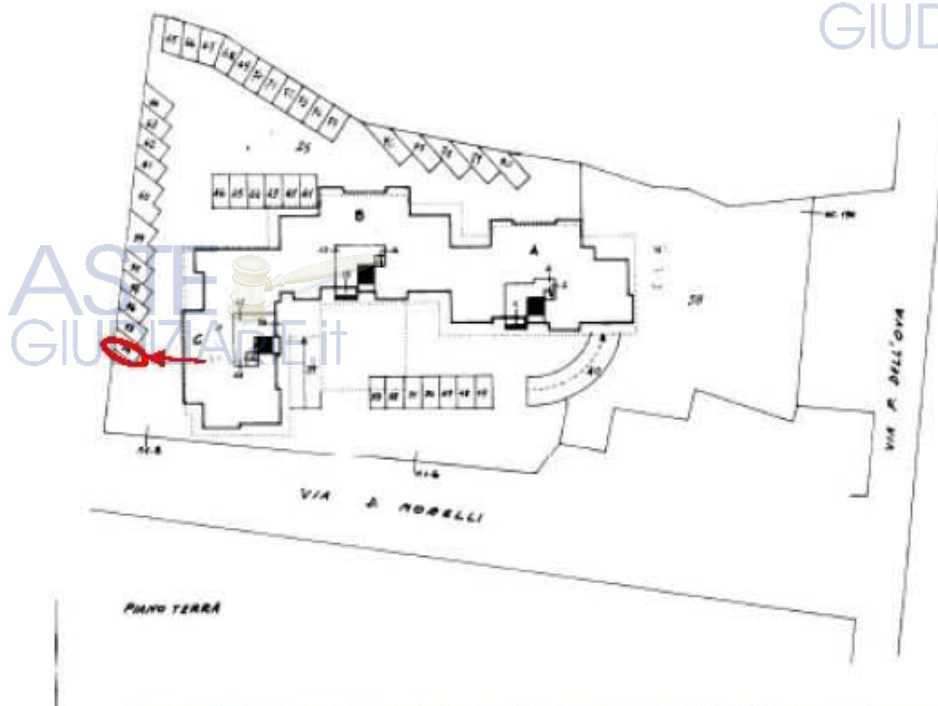
CONCORDATO PREVENTIVO N. 2/2021
Relazione su immobili identificati nella certificazione notarile Notaio De Giorgi del 08.09.2022 al punto L10 – Immobili in via Domenico Morelli n. 6-8

Giudice Delegato: Dott.ssa Cassaniti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELABORATO PLANIMETRICO - DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI - 20: 1: 500 -

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Confini:

Nord con area cortile condominiale

Est con area di proprietà terzi

Ovest con area cortile condominiale

Sud con posto auto 55

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati catastali:

L'immobile risulta essere così individuato presso il Catasto Urbano:



Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/06/2022
Ora: 12:16:35
Numero Pratica: T169260/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/06/2022

Immobile di catasto fabbricati Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/06/2022

Dati identificativi: Comune di CATANIA (C351) (CT)
Foglio 7 Particella 174 Subalterno 54
Partita: 100078

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CATANIA (C351A) (CT)
Foglio 7 Particella 174

Classamento:
Rendita: Euro 22,31
Rendita: Lire 43.200
Zona censuaria 1,
Categoria C/6^a, Classe 2, Consistenza 12 m²
Foglio 7 Particella 174 Subalterno 54
Indirizzo: VIA DOMENICO MORELLI n. 8 Interno 8 Piano T
Dati di superficie: Totale: 12 m²

> **Intestati catastali**

>
nato a
Dritto di: Proprieta' per 1000/1000

> **Dati identificativi**

dall'impianto Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile attuale
Comune di CATANIA (C351) (CT)
Foglio 7 Particella 174 Subalterno 54

Conformità catastale

Esiste corrispondenza tra planimetria catastale e ubicazione su elaborato planimetrico allegato al n.ro 2

Conformità urbanistica

Posto auto dotato del certificato di abitabilità riportato in allegato n. 1

Valore di stima immobile secondo CTU Ing. Parasiliti (indicato lotto L.10.6)

Il suddetto immobile individuato , secondo la consulenza di stima è stato valutato pari ad

€ 9.000,00

3.2.4 Lotto 10. 4 – Posto auto scoperto foglio 7, p.lla 174, sub. 55

Si tratta di un posto auto scoperto di complessivi mq. 12 ubicato come sotto indicato:



19

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare

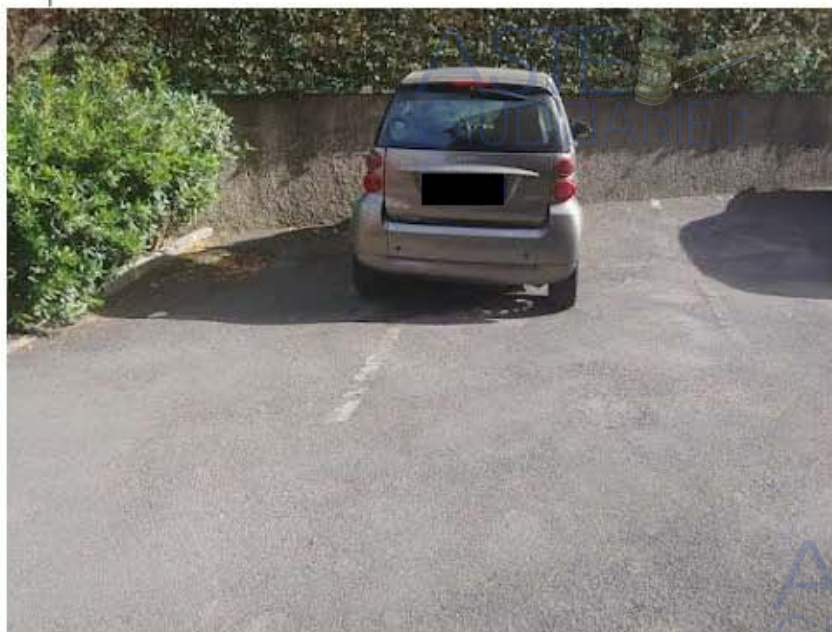
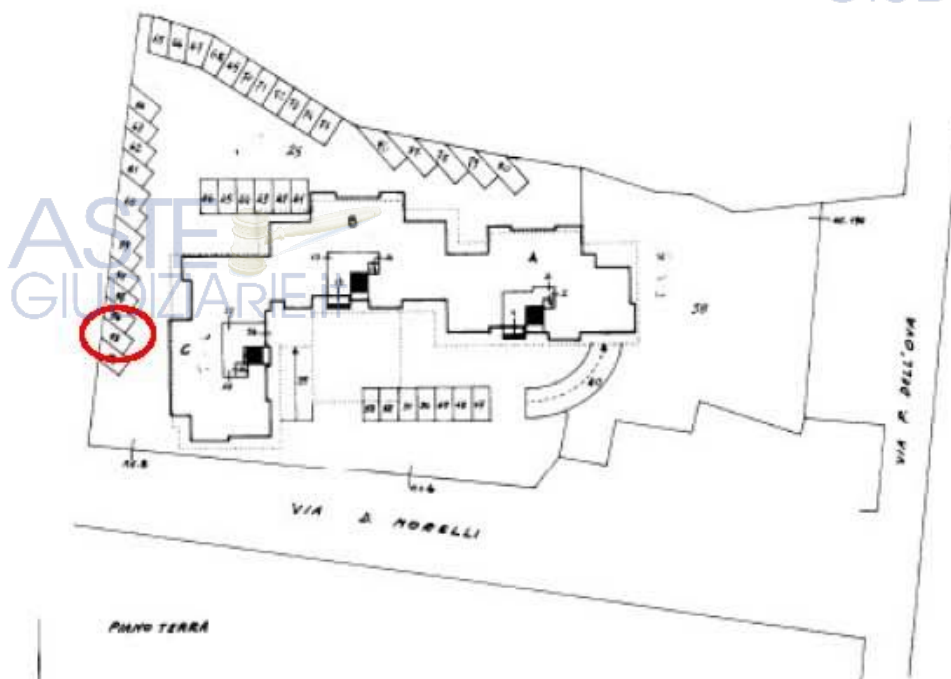
CONCORDATO PREVENTIVO N. 2/2021
Relazione su immobili identificati nella certificazione notarile Notaio De Giorgi del 08.09.2022 al punto L10 – Immobili in via Domenico Morelli n. 6-8

Giudice Delegato: Dott.ssa Cassaniti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-ELABORATO PLANIMETRICO- DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI - SC. 1:300 -

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Confini:

Nord con posto auto 54

Est con area di proprietà terzi

Ovest con area cortile condominiale

Sud con posto auto 56

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati catastali:

L'immobile risulta essere così individuato presso il Catasto Urbano:



Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/06/2022
Ora: 12:17:51
Numero Pratica: T170206/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/06/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/06/2022

Dati identificativi: Comune di CATANIA (C351) (CT)

Foglio 7 Particella 174 Subalterno 55

Partita: 100078

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CATANIA (C351A) (CT)

Foglio 7 Particella 174

Classamento:

Rendita: Euro 22,31

Rendita: Lire 43.200

Zona censuaria 1

Categoria C/6^a, Classe 2, Consistenza 12 m²

Foglio 7 Particella 174 Subalterno 55

Indirizzo: VIA DOMENICO MORELLI n. 8 Interno 9 Piano T

Dati di superficie: Totale: 12 m²

> Intestati catastali

> 1.

nato a

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

> Dati identificativi

☒ dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di CATANIA (C351) (CT)

Foglio 7 Particella 174 Subalterno 55

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO N. 2/2021

Relazione su immobili identificati nella certificazione notarile Notaio De Giorgi del 08.09.2022 al punto L10 – Immobili in via Domenico Morelli n. 6-8

Giudice Delegato: Dott.ssa Cassaniti

Conformità catastale

Esiste corrispondenza tra planimetria catastale e ubicazione su elaborato planimetrico allegato al n.ro 2

Conformità urbanistica

Posto auto dotato del certificato di abitabilità riportato in allegato n. 1

Valore di stima immobile secondo CTU Ing. Parasiliti (indicato lotto L.10.7)

Il suddetto immobile individuato , secondo la consulenza di stima è stato valutato pari ad
€ 9.000,00

**3.2.5 Lotto 10. 5 – Locale tecnico sottotetto con annessa terrazza a livello fgl 7
part.lla 174 sub 11**

L'immobile in oggetto è ubicato al piano quinto della palazzina A, individuato nell'elaborato planimetrico che segue con cerchio in rosso. Si ricorda che sui luoghi, la palazzina A catastale viene identificata quale palazzina C mentre la corretta individuazione catastale è la seguente:



La situazione dell'immobile in oggetto, prevede accesso dal piano quinto senza ascensore, da porta affiancata alla cabina ascensore:



nonché un corridoio interno che unisce i due locali esistenti, dei quali quello su ingresso prevede vano giorno con angolo cottura e servizio retrostante e quello posto ad ovest, vano letto con sgabuzzino.

L'immobile ha una superficie catastale di circa mq. 87 (coperta circa 65 mq.) ed altezza di mt. 2.50 con pavimentazione a tappeto in monocottura, infissi esterni in alluminio con tapparelle, assenza di impianto di riscaldamento, impianto elettrico sottotraccia e terrazze al piano come da foto che seguono



Confini:

Nord con Area su Condominiale

Est con Area su Condominiale

Ovest con Area su Condominiale

Sud con Area su Condominiale

Dati catastali:

L'immobile risulta essere così individuato presso il Catasto Urbano:



Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/06/2022
Ora: 12:14:00
Numero Pratica: T167238/2022
Pag: 1 - Segue

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/06/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/06/2022

Dati identificativi: Comune di CATANIA (C351) (CT)

Foglio 7 Particella 174 Subalterno 11

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CATANIA (C351A) (CT)

Foglio 7 Particella 174

Classamento:

Rendita: Euro 288,70

Zona censuaria 1,

Categoria C/2nd, Classe 8, Consistenza 65 m²

Foglio 7 Particella 174 Subalterno 11

Indirizzo: VIA DOMENICO MORELLI n. 6 Scala A Piano 5

Dati di superficie: Totale: 87 m²

> Intestati catastali

> 1.

nato

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di CATANIA (C351) (CT)

Foglio 7 Particella 174 Subalterno 11

Conformità catastale

Deve premettersi che l'immobile risulta essere catastato, in conformità con il certificato di abitabilità allegato al n. 1, quale locale C/2 ovvero stenditoio o locale di sgombero. L'attuale planimetria catastale (che si allega al n. 2 altresì) è in stralcio la seguente:

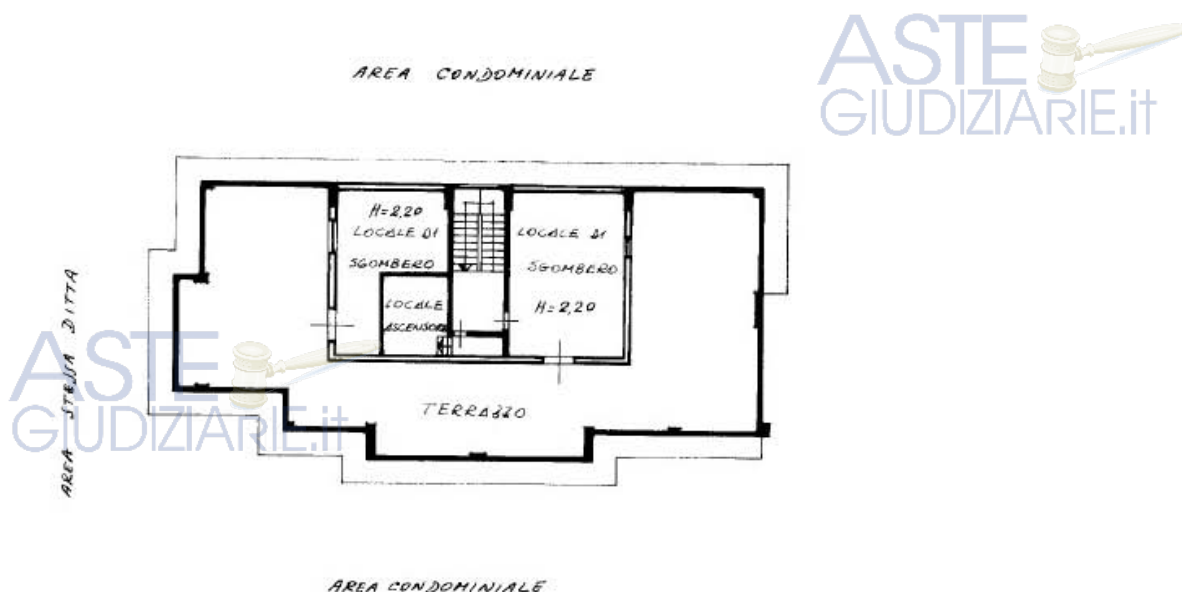
26

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare

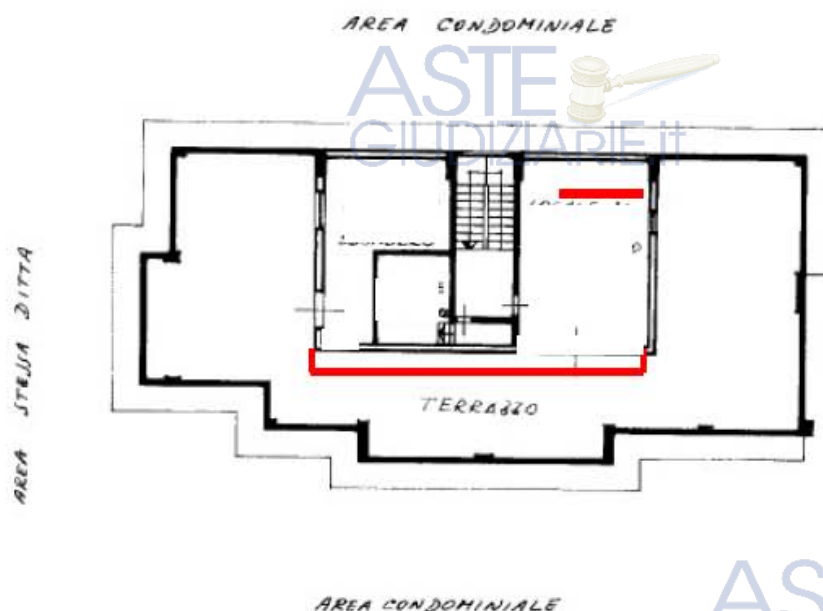
CONCORDATO PREVENTIVO N. 2/2021

Relazione su immobili identificati nella certificazione notarile Notaio De Giorgi del 08.09.2022 al punto L10 – Immobili in via Domenico Morelli n. 6-8

Giudice Delegato: Dott.ssa Cassaniti



Mentre in effetti, la situazione dei luoghi ha previsto l'annessione del locale ascensori che è diventato sgabuzzino annesso, il cambio di destinazione tra locale di sgombero e abitazione nonché la creazione di cucina e servizio igienico



Come si vede nella planimetria dello stato modificato, esiste altresì un ampliamento non catastato.

In definitiva, non esiste la conformità catastale né con riferimento alla planimetria esistente presso l'Agenzia delle Entrate né con riferimento alla destinazione d'uso prevista nella visura in atti.

Conformità urbanistica

Deve ricordarsi che tale locale nasce quale stenditoio o locale di sgombero così come certificato dall'abitabilità in atti e dalla visura catastale prima citata. **Tale locale non ha mai cambiato destinazione d'uso nonché è stato soggetto ad un ampliamento** (la zona che unisce i due vani esistenti o corridoio) per il quale è stata presentata una domanda di sanatoria che si allega al n. 3. Secondo tale domanda, si prevede l'ampliamento delle superfici ma, ovviamente, non la variazione della destinazione d'uso. Altresì, **per tale domanda si ha solo la richiesta ma non il permesso di costruire in sanatoria.**

Per i motivi anzidetti, l'immobile non è dotato di conformità urbanistica e deve essere ritenuto non regolare e non sanabile, occupando una superficie che secondo progetto era da considerare condominiale poiché locale ascensore.

Valore di stima immobile secondo CTU Ing. Parasiliti

Il suddetto immobile individuato , secondo la consulenza di stima è stato valutato pari ad
€ 61.750,00

Detto immobile tuttavia, come detto, non è dotato di conformità catastale nonché manca della regolarità urbanistica; a parere dello scrivente quindi lo stesso non è trasferibile e quindi non può essere oggetto di vendita.

Altresì, lo stesso non può essere trasferito neanche secondo la sua

destinazione originaria (ovvero vendita considerandolo solo locale di sgombero); infatti non solo sarebbe non dotato di conformità catastale, ma prevede anche la parte in ampliamento quale abuso non sanato ed infine, collegato con lo sgabuzzino che in effetti secondo il progetto allegato all'abitabilità, era parte del locale ascensore (tanto che nell'elaborato planimetrico risulta essere non sub 11 ma sub 1).

3.2.6 Lotto 10. 6 – Locale tecnico sottotetto con annessa terrazza a livello fgl 7 part.lla 174 sub 24

L'immobile in oggetto è ubicato al piano quinto della palazzina B, individuato nell'elaborato planimetrico che segue con cerchio in rosso. Si ricorda che sui luoghi, la palazzina A catastale viene identificata quale palazzina C mentre la corretta individuazione catastale è la seguente:



La situazione dell'immobile in oggetto, prevede accesso dal piano quinto senza ascensore, da porta affiancata alla cabina ascensore:



Antistante l'ingresso è stato ricavato un angolo cottura e la parte retrostante è occupata da un vano letto e da un corridoio che giunge al wc. Tramite altresì corridoio si giunge all'ulteriore vano, adibito a vano giorno.

L'immobile ha una superficie coperta di circa mq. 65 (catastale mq. 87) ed altezza di mt. 2.50 con pavimentazione a tappeto in monocottura, infissi esterni in alluminio con tapparelle, impianto di riscaldamento con piastre, impianto elettrico sottotraccia e terrazze al piano come da foto che seguono



Confini:

Nord con Area su Condominiale

Est con Area su Condominiale

Ovest con Area su Condominiale

Sud con Area su Condominiale

Dati catastali:

L'immobile risulta essere così individuato presso il Catasto Urbano:



Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data: 23/06/2022
Ora: 12:15:17
Numero Pratica: T168241/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/06/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/06/2022

Dati identificativi: Comune di CATANIA (C351) (CT)

Foglio 7 Particella 174 Subalterno 24

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CATANIA (C351A) (CT)

Foglio 7 Particella 174

Classamento:

Rendita: Euro 288,70

Zona censuaria 1,

Categoria C/2⁴, Classe 8, Consistenza 65 m²

Foglio 7 Particella 174 Subalterno 24

Indirizzo: VIA DOMENICO MORELLI n. 6, Scala B Piano 5

Dati di superficie: Totale: 85 m²

ASTE
GIUDIZIARIE.it

> Intestati catastali

> 1

nato a

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di CATANIA (C351) (CT)

Foglio 7 Particella 174 Subalterno 24

ASTE
GIUDIZIARIE.it

33

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONCORDATO PREVENTIVO N. 2/2021
Relazione su immobili identificati nella certificazione notarile Notaio De Giorgi del 08.09.2022 al
punto L10 – Immobili in via Domenico Morelli n. 6-8

Giudice Delegato: Dott.ssa Cassaniti

Conformità catastale

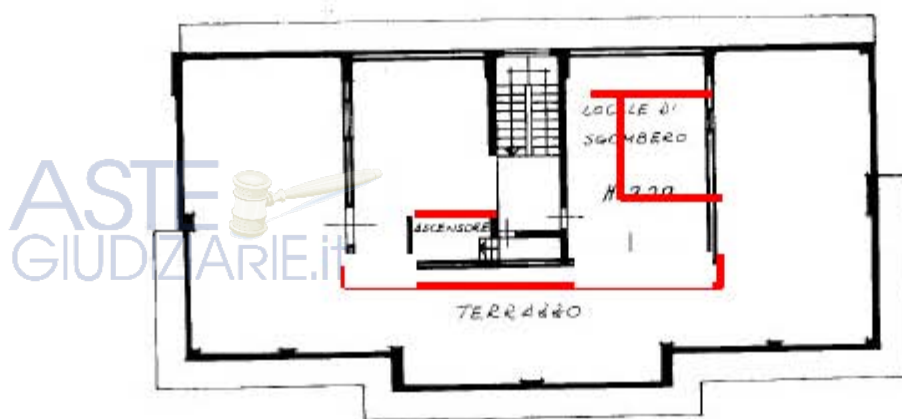
Deve premettersi che l'immobile risulta essere catastato, in conformità con il certificato di abitabilità allegato al n. 1, quale locale C/2 ovvero stenditoio o sotto tetto. L'attuale planimetria catastale (che si allega al n. 2 altresì) è in stralcio la seguente:



Mentre in effetti, la situazione dei luoghi ha previsto l'annessione di parte del locale ascensori, il cambio di destinazione tra locale di sgombero in abitazione nonché la creazione di cucina e servizio igienico e di un vano letto

AREA CONDOMINIALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Come si vede nella planimetria dello stato modificato, esiste altresì un ampliamento non catastato.

In definitiva, non esiste la conformità catastale né con riferimento alla planimetria esistente presso l'Agenzia delle Entrate né con riferimento alla destinazione d'uso prevista nella visura in atti.

Conformità urbanistica

Deve ricordarsi che tale locale nasce quale stenditoio o locale di sgombero così come certificato dall'abitabilità in atti e dalla visura catastale prima citata. Tale locale non ha mai cambiato destinazione d'uso nonché è stato soggetto ad un ampliamento (la zona che unisce i due vani esistenti o corridoio) per il quale è stata presentata una domanda di sanatoria che si allega al n. 4. Secondo tale domanda, si prevede l'ampliamento delle superfici ma, ovviamente, non la variazione della destinazione d'uso. Altresì, per tale domanda si ha solo la richiesta ma non il permesso di costruire in sanatoria.

Per i motivi anzidetti, l'immobile non è dotato di conformità urbanistica e deve essere ritenuto non regolare.

Valore di stima immobile secondo CTU Ing. Parasiliti (lotto L.10.7)

Il suddetto immobile individuato, secondo la consulenza di stima è stato valutato pari ad
€ 61.750,00

Detto immobile tuttavia non è dotato di conformità catastale nonché manca della regolarità urbanistica; a parere dello scrivente quindi lo stesso non è trasferibile e quindi non può essere oggetto di vendita.

Altresì, lo stesso non può essere trasferito neanche secondo la sua destinazione originaria (ovvero vendita considerandolo solo locale di sgombero); infatti non solo sarebbe non dotato di conformità catastale, ma prevede anche la parte in ampliamento quale abuso non sanato ed infine, collegato con lo sgabuzzino che in effetti secondo il progetto allegato all'abitabilità, era parte del locale ascensore (tanto che nell'elaborato planimetrico risulta essere non sub 24 ma sub 13).

5 CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto dai liquidatori giudiziari per il lotto L.10 nell'istanza di nomina del 30.08.2022, si rassegna la presente relazione.

Catania,

il Tecnico Stimatore,

Ing. Alessandro Paternò Raddusa