

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA**

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 2/2021**

**Relazione su immobili identificati nella certificazione notarile Notaio**

**De Giorgi del 08.09.2022 al punto**

**L.5 – Immobili in via Generale San Marzano 2/C Catania**

**Giudice Delegato: Dott. Cassaniti**

**Liquidatori Giudiziari:**

**Avv. Lucia Bruno**

**Dott. Giovanni Caminito**

**TECNICO INCARICATO**

**ING. ALESSANDRO PATERNÓ RADDUSA**

**Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione**

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione fallimentare

**Relazione tecnica nella Liquidazione del Concordato preventivo n. 2/2021  
inerente gli immobili individuati al punto L5 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 L5 (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, Leucata/P, Arimondi, Due Obelisci. 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.

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/m <sup>2</sup> )		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 GENERALE DI S. MARZANO N.2								
N.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Consistenza	Valore al m2	Valore complessivo	Commerciabilità bene
L5.1	7	609	2	A/2	73	1.200,00	87.600	S
L5.2	7	609	3	A/3	101	1.200,00	121.200	S
L5.3	7	609	4	A/2	91	1.200,00	109.200	S
L5.4	7	609	5	A/2	101	1.200,00	121.200	S
L5.5	7	609	6	A/2	186	1.200,00	223.200	S
L5.6	7	609	7	C/2	22	1.200,00	26.400	S
L5.7	7	609	8	C/2	17	1.200,00	20.400	S
L5.8	7	609	9	C/2	16	1.200,00	19.200	S
L5.9	7	609	10	C/2	22	1.200,00	26.400	S
L5.10	7	609	11	C/2	18	1.200,00	21.600	S
L5.11	7	609	12	C/2	37	1.200,00	44.400	S

**Abitazioni in stabili di 1° fascia**  
Quotazione di appalti in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo Euro <b>903,50</b>	Valore medio Euro <b>1.186,68</b>	Valore massimo Euro <b>1.466,96</b>	Valore subito Euro <b>1.466,96</b>
-------------------------------------	--------------------------------------	--	---------------------------------------

**Box auto 3 Autorimesse**  
Quotazione di box e locali adibiti a parcheggio

Valore minimo Euro <b>930,74</b>	Valore medio Euro <b>1.239,33</b>	Valore massimo Euro <b>1.547,92</b>	Valore subito Euro <b>1.547,92</b>
-------------------------------------	--------------------------------------	--	---------------------------------------

Complessivamente l'immobile è costituito da n. 5 appartamenti, n. 5 box, n. 1 locale tecnico in copertura. È altresì presente in copertura una zona a terrazza posta al medesimo livello del locale tecnico.

Gli immobili sono collocati in una palazzina isolata costituita da un piano garage, un piano terra rialzato e due elevazioni fuori terra, un volume tecnico in copertura con terrazzo a livello.

L'edificio condominiale è dotato di ascensore e di riscaldamento condominiale con

caldaia a gasolio.

Lo stato di manutenzione delle parti comuni, recinzione, facciata, impermeabilizzazione della copertura, pavimentazioni esterne, è complessivamente discreto, seppur si evidenziano alcuni distacchi di intonaco e di usura.

Al piano garage sono presenti n. 5 box aventi accesso da spazio condomiale coperto e da rampa carrabile esterna. L'accessibilità ai garage è buona ed in questi può avvenire il parcheggio di automobili di media dimensione.

Gli appartamenti si trovano 2 al piano terra (sub. 2 e 3), 2 al primo piano (sub. 4 e 5) e uno al secondo piano (sub. 6).

Le unità residenziali all'interno sono ben suddivise e sono tutte dotate di cucina, locale wc e lavanderia.

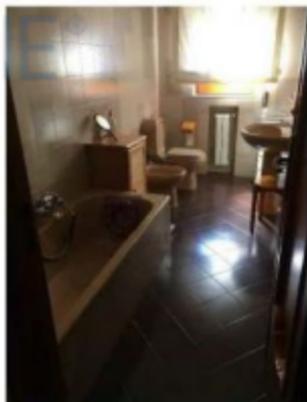
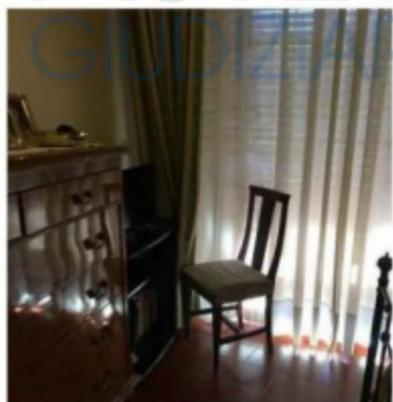
Le finiture interne sono uguali nei quattro appartamenti posti al piano terra e primo.

Si tratta nello specifico di pavimento in ceramica, infissi interni costituiti da porte tamburate in legno, rivestimenti in ceramica decorata nei bagni e nella cucina. I serramenti esterni sono realizzati in legno in essenza "douglas".

Da un punto di vista impiantistico gli appartamenti sono dotati di impianto elettrico, idrico e acqua calda sanitaria. La cucina è alimentata da bombole a gas; l'impianto di riscaldamento è condominiale ed è alimentato da una caldaia a gasolio posta in un locale tecnico presente al piano garage con ingresso dalla rampa carrabile.

L'appartamento al piano 2° ha una estensione maggiore degli altri poiché copre l'intero piano. Le finiture interne sono di livello di poco superiore a quelle dei piani sottostanti; di migliore qualità appaiono infatti le pavimentazioni interne e i rivestimenti in ceramica dei servizi e della cucina. Nel complesso l'appartamento ha un ottimo stato di

conservazione. La maggiore estensione dell'appartamento lo rende però meno commerciabile rispetto alle unità immobiliari site al piano terra e primo.



Si rettifica il valore di mercato, pertanto lo scrivente ritiene pertanto che il valore di

mercato per i cinque appartamenti possa essere considerato uguale e pari a 1.200,00 €/m2.

Per quanto attiene al locale tecnico presente al piano copertura, si tratta di una unità immobiliare che in atto non presenta caratteristiche di abitabilità; tuttavia bisogna far presente che l'attuale quadro normativo regionale permette di avviare una procedura urbanistica che consente di effettuare un "recupero ai fini abitativi" dei locali sottotetto (art. 5, L.R. 16/2016). Pertanto il locale sottotetto, riportato in catasto al foglio n. 7, part. 609, sub. 7, a cui può essere abbinato il lastrico solare di copertura, presenta un valore commerciale di 1.200 €/m2.

Il predetto valore tiene conto dei costi amministrativi necessari per l'espletamento della pratica e comprende il valore del lastrico solare a livello.



Gli immobili fanno parte di un contesto residenziale buono stato di conservazione;

7

**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 LS - Immobili in via Generale Marone n. 2/C

Giudice Delegato: Dott. Castaviti

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

gli appartamenti residenziali sono tutti dotati impianti. Sulla base dei dati OMI di zona si può stimare per gli appartamenti un valore di € 1.200,00 al m2 e per i garage un valore di € 1.200 al m2 e per i garage un valore di € 1.200,00 al m2.

Si rettifica il valore di stima del Lotto L5 - Appartamenti e box siti nel Comune di Catania, via Generale di S. Marzano n. 2 pari ad

**Lotto L5.1 € 87.600,00**  
**Lotto L5.2 € 121.200,00**  
**Lotto L5.3 € 109.200,00**  
**Lotto L5.4 € 121.200,00**  
**Lotto L5.5 € 223.200,00**  
**Lotto L5.6 € 26.400,00**  
**Lotto L5.7 € 19.200,00**  
**Lotto L5.8 € 19.200,00**  
**Lotto L5.9 € 26.400,00**  
**Lotto L5.10 € 21.600,00**  
**Lotto L5.11 € 44.400,00**

### 3.1 Regolarità edilizia immobili lotto L5

La palazzina in oggetto avente accesso dal civico n. 2/c della Via Generale San Marzano, risulta edificato a seguito di Licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Catania con provvedimento n. 715 del 23.12.1971; l'immobile altresì risulta essere dotato del certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Catania con provvedimento n. 1.10.1980 (vedi documentazione urbanistica allegata al n. 1).

Si fa presente che la consistenza degli immobili individuati nel certificato di abitabilità, corrisponde a quelli oggi ispezionati in data 30.01.2025

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

Tutti gli immobili fanno parte di uno stabile condominiale in discrete condizioni di manutenzione e così come mostrato nella documentazione fotografica che segue:



Deve precisarsi che nelle stime riportate dall'Ing. Parasiliti, sono comprese tutte le parti condominiali identificate catastalmente al sub 1 e identificate nell'elaborato planimetrico allegato tra la documentazione di cui al punto 1; tra queste aree, al piano cantinato vi sono un locale vasche ed un locale caldaia, con accessi visibili nelle foto che seguono:



Sempre con riferimento al piano cantinato, deve segnalarsi che nella relazione dell'ing. Parasiliti, si parla sempre di locali con destinazione box e garage, uso riscontrato in sede di accesso sui luoghi; in effetti, gli immobili al piano interrato hanno tuttavia destinazione catastale C2 ovvero cantina. Deve altresì nel merito segnalarsi che secondo il certificato di abitabilità, la destinazione di tali locali è comunque autorimesse.

Infine, deve segnalarsi 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.

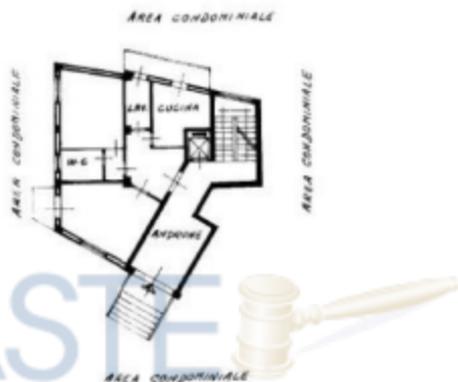
**L.5.1) Appartamento al piano terra rialzato, interno 1, della consistenza di quattro virgola cinque vani catastali, fgl 7 part.IIa 609 sub 2**

L'immobile in oggetto è ubicato al piano rialzato con accesso dalla prima porta a sx ingresso androne condominiale, individuato nell'elaborato planimetrico che segue con cerchio in rosso.



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'appartamento, di altezza netta 3.05 mt, è composto da due vani oltre cucina, WC e lavanderia, identificati nello stralcio della planimetria che si allega:



Con finiture prevedenti pavimentazione a tappeto in monocottura, infissi esterni in legno con tapparelle, impianto di riscaldamento centralizzato non funzionante, impianto elettrico sottotraccia, così come mostrato dalla documentazione fotografica riportata nel seguito



**Confini:**

**Nord** con Area Condominiale

**Est** con Androne e scala condominiale

**Ovest** con Area Condominiale



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

**€ 87.600**

**L.5.2) Appartamento al piano terra rialzato, interno 2, della consistenza di cinque virgola cinque vani catastali, fgl 7 part.IIa 609 sub 3**

L'immobile in oggetto è ubicato al piano rialzato con accesso dalla prima porta a dx ingresso androne condominiale, individuato nell'elaborato planimetrico che segue con cerchio in rosso.



Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare

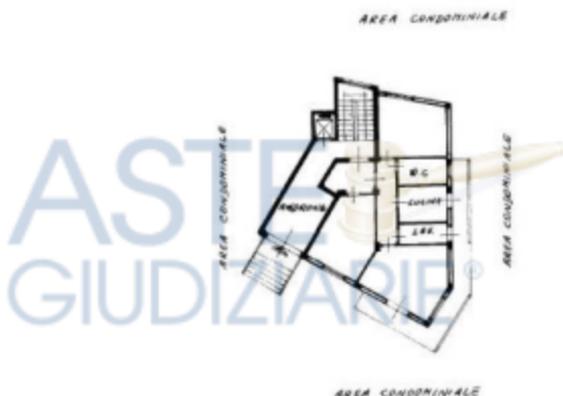
CONCORDATO PREVENTIVO N. 2/2021  
Relazione su immobili identificati nella certificazione notarile Notaio De Giorgi del 08.09.2022 al  
punto L5 – Immobile sito Gen. di San Marzano n. 29C

Giudice Delegato: Dott. Cassaniti

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

La disposizione dell'immobile è visibile nella planimetria catastale allegata al n.ro 2.1.3 mentre al punto 2.1.4 si riporta la relativa visura catastale.

L'immobile, di altezza mt. 3,05, è composto da tre vani oltre cucina, WC e lavanderia, identificati nello stralcio della planimetria che si allega:



Con finiture prevedenti pavimentazione a tappeto in monocottura, infissi esterni in legno con tapparelle, impianto di riscaldamento centralizzato non funzionante, impianto elettrico sottotraccia così come mostrato dalla documentazione fotografica riportata nel seguito



Confini:

Nord con Area Condominiale

17

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 LS - Immobili in via Generale Mariano n. 29C

Giudice Delegato: Dott. Cassarini

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



**Valore di stima immobile secondo CTU Ing. Parasiliti**

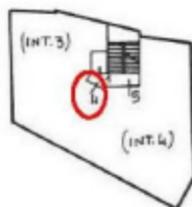
Il suddetto immobile individuato, secondo la consulenza di stima è stato valutato pari ad

**€ 121.200,00**

**L5.3) Appartamento al piano primo, interno 3, della consistenza di cinque vani catastali fgl 7 part.lla 609 sub 4**

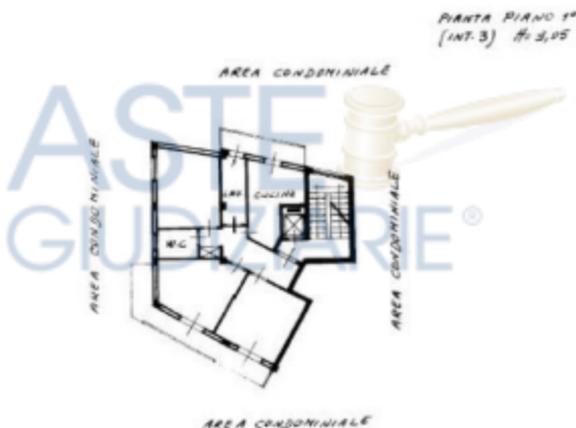
L'immobile in oggetto è ubicato al piano primo con accesso dalla porta a dx sbarco scala condominiale, individuato nell'elaborato planimetrico che segue con cerchio in rosso.

PIANO 1°



La disposizione dell'immobile è visibile nella planimetria catastale allegata al n.ro 2.1.5 mentre al punto 2.1.6 si riporta la relativa visura catastale.

L'immobile prevede altezza utile di mt. 3.05 ed è composto da tre vani oltre cucina, WC e lavanderia, identificati nello stralcio della planimetria che si allega:



Con finiture prevedenti pavimentazione a tappeto in monocottura, infissi esterni in legno con tapparelle, impianto di riscaldamento centralizzato non funzionante, impianto elettrico sottotraccia così come mostrato dalla documentazione fotografica riportata nel seguito



**Confini:**

**Nord** con Area Condominiale

**Est** con Androne e scala condominiale

**Ovest** con Area Condominiale

Sud con Area Condominiale

### Dati catastali:

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



Data: 01/02/2025 Ora: 13:06:19 Segue  
Visita n.: T82968 Pag. 1

### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2025

Dati della richiesta		Comune di CATANIA (Codice: C351)										
Catasto Fabbricati		Provincia di CATANIA										
		Foglio: 7 Particella: 809 Sub.: 4										
INTESTATO												
[REDACTED] (1) Pagamenti: 1000/1000												
Ultra immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Onc.	Mono-Zona	Categoria	Class.	Conservatoria	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	609	4	1		A/2	4	5 VARI	Tende: 11 mq Rinodi: 10 mq area asfaltata: 10 mq	Euro 548,10	Visurazioni del 09/11/2015 - Accertamento in corso dei dati di superficie.
Indirizzo		Via G. PIRALLI 39 CATANIA 95124 e 1/A - Piano 1						Pavimento		Mq/00		
Municipio												

### Conformità catastale

L' appartamento così come ispezione presenta 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

22

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 L5 – Immobile in via G. PIRALLI n. 39C

Giudice Delegato: Dott. Cassaniti

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

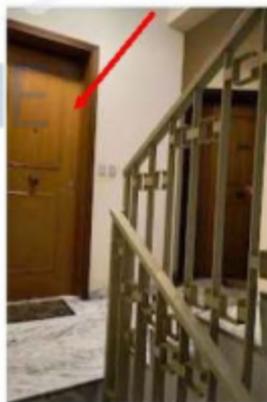
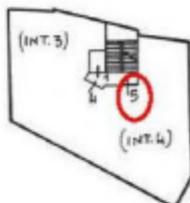
€ 109.200,00

**L5.4) Appartamento al piano primo, interno 4, della consistenza di cinque virgola cinque vani catastali, fgl 7 part.IIa 609 sub 5**

L'immobile in oggetto è ubicato al piano primo con accesso dalla porta di fronte sbarco scala condominiale, individuato nell'elaborato planimetrico che segue con cerchio in rosso.

ASTE  
GIUDIZIARIE

PIANO 1°



La disposizione dell'immobile è visibile nella planimetria catastale allegata al n.ro 2.1.7 mentre al punto 2.1.8 si riporta la relativa visura catastale.

23

Tribunale di Catania - Sezione Fallimentare

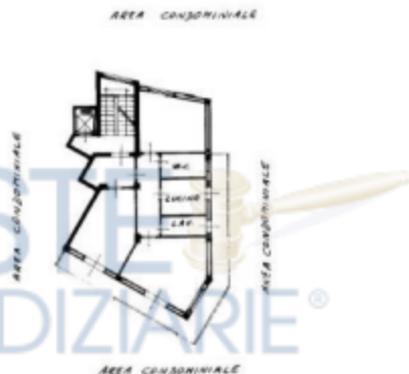
CONCORDATO PREVENTIVO N. 2/2021  
Relazione su immobili identificati nella certificazione notarile Notaio De Giorgi del 08.09.2022 al  
punto LS - Immobili in via Generale d'Armando, 2/C

Giudice Delegato: Dott. Cassaniti

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

L'immobile prevede altezza utile di mt. 3.05 ed è composto da tre vani oltre cucina, WC e lavanderia, identificati nello stralcio della planimetria che si allega:

PIANTA PIANO 4°  
(INT. A) N. 0,99



Con finiture precedenti pavimentazione a tappeto in monocottura, infissi esterni in legno con tapparelle, impianto di riscaldamento centralizzato non funzionante, impianto elettrico sottotraccia così come mostrato dalla documentazione fotografica riportata nel seguito



**Confini:**

**Nord** con Area Condominiale

**Est** con Area Condominiale

**Ovest** con Area Condominiale con Androne e scala condominiale

25

**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 LS – Immobili n. 10 Generale di Matr. n. 290*

*Giudice Delegato: Dott. Cassaniti*

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Sud con Area Condominiale

Dati catastali:

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



Data: 01/02/2025 Ora: 13:06:53

Segue

Visione n.: TR1041 Pag. 1

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2025

Stato della richiesta		Comune di CATANIA (Codice C/01)											
Catasto Fabbricati		Pianificato di CATANIA											
		Foglio: 7 Particella: 409 Sub: 5											
INTESTATO													
1													
Catasto Immobiliare dal 09/11/2015													
1 (Regione) 0001000													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misto Data	Categoria	Class.	Conservatoria	Superficie Catastale	Emilia	Verifiche del 09/11/2015 - Informatizzati in vista dei dati di superficie	
1	7	409	5	1		A/2	4	5,5 Anni	Terzo (3) al Terzo (3) valore con maggior valore	Eme 474,91			
Indirizzo: Via GIUGLIANO DI SAN MARCO n. 24, 5° piano (Prato)													
Catasto: P/01													

Conformità catastale

L' appartamento così come ispezionato presenta 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

€ 121.200,00

26

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare

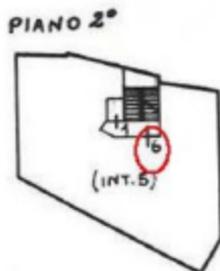
CONCORDATO PREVENTIVO N. 2/2021  
Relazione su immobili identificati nella certificazione notarile Notaio De Giorgi del 08.09.2022 al  
punto LS – Immobili in via Generale Marone n. 23C

Giudice Delegato: Dott. Cassaniti

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**L5.5) Appartamento al piano secondo, interno 5, della consistenza di otto virgola cinque vani catastali, fgl 7 part.IIa 609 sub 6**

L'immobile in oggetto è ubicato al piano secondo con accesso dalla porta di fronte sbarco scala condominiale, individuato nell'elaborato planimetrico che segue con cerchio in rosso.



La disposizione dell'immobile è visibile nella planimetria catastale allegata al n.ro

27

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare

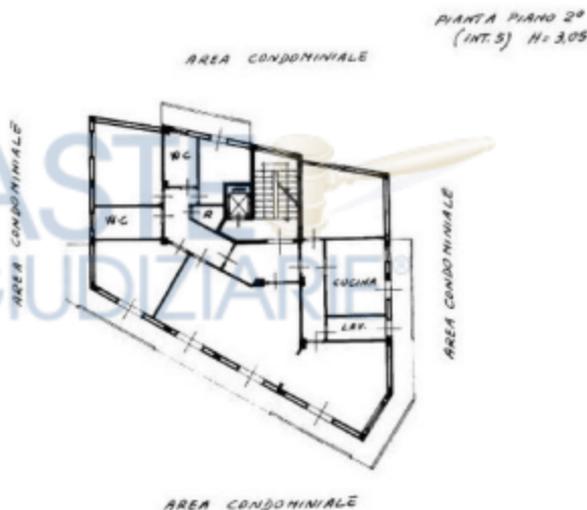
CONCORDATO PREVENTIVO N. 2/2021  
Relazione su immobili identificati nella certificazione notarile Notario De Giorgi del 08.09.2022 al  
punto L5 - Immobili in via Genio (Catasto n. 200)

Giudice Delegato: Dott. Cassaniti

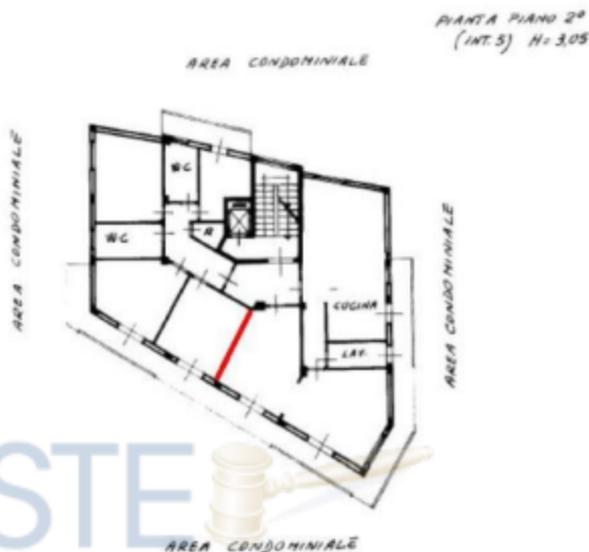
Publicazione  
ripubblicazione o ripro

2.1.9 mentre al punto 2.1.10 si riporta la relativa visura catastale.

L'immobile prevede altezza utile di mt. 3.05 ed è composto da sei vani (catastalmente salone comprendente 3 vani) oltre cucina, doppio WC e lavanderia, identificati nello stralcio della planimetria che si allega:



L'effettiva situazione dell'attuale stato dei luoghi prevede tuttavia una separazione nel vano salone e l'eliminazione delle pareti tra cucina e vano soggiorno a nord, così come riportato nella planimetria che segue:



Con finiture prevedenti pavimentazione a tappeto in monocottura, infissi esterni in legno con tapparelle, impianto di riscaldamento centralizzato non funzionante, impianto elettrico sottotraccia, come da documentazione fotografica sotto riportata



29

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO N. 2/2021  
Relazione su immobili identificati nella certificazione notarile Notaio De Giorgi del 08.09.2021 al  
punto L5 – Immobili in via Generale Martono n. 2/C

Giudice Delegato: Dott. Cassaniti

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



**Confini:**

**Nord** con Area su cortile Condominiale

**Est** con Area su cortile Condominiale

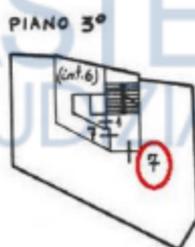
**Ovest** con Area su cortile Condominiale

**Sud** con Area su cortile Condominiale

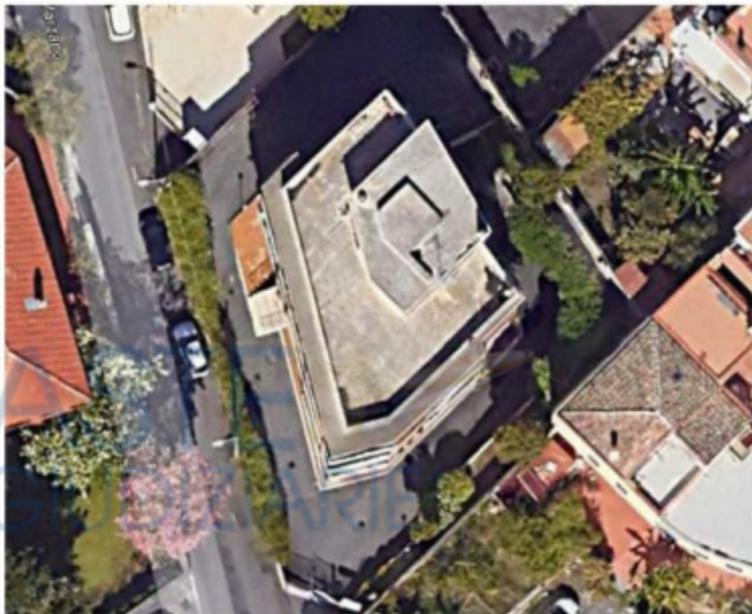


**3.2.6 L5.6) Locale tecnico con annessa terrazza a livello di copertura al piano terzo (sottotetto), della consistenza di metri quadrati ventidue (mq.22)**

L'immobile in oggetto è ubicato al piano terzo con accesso alla terrazza dalla porta di fronte sbarco scala condominiale ed al locale tecnico dalla porta laterale, immobili individuati nell'elaborato planimetrico che segue con cerchio in rosso.



Si tratta in pratica della terrazza di copertura condominiale e dei locali tecnici annessi visibili nella fotografia aerea che si allega:



Deve segnalarsi che nel merito, di tale immobile non è stata rilevata la relativa planimetria catastale, non presente presso l'archivio telematico digitalizzato dell'Agenzia delle Entrate.

La disposizione del locale tecnico è visibile nelle foto che seguono:



Trattandosi in pratica di un corridoio affiancato alla cabina ascensore che giunge ad un vano retrostante, con altezza di mt. 2.40 e superficie complessiva di mq. 22.

Dalla porta antistante lo sbarco scala si giunge alla terrazza



di complessivi mq. 140, interamente pavimentata con marmette di cemento.

**Confini:**

**Nord** con Area su cortile Condominiale

**Est** con Area su cortile Condominiale

**Ovest** con Area su cortile Condominiale

34

**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 LS – Immobili in via Generale Mariano n. 2/C

Giudice Delegato: Dott. Cassaniti

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



**Lotto I.5.7) Locale cantina al piano primo sottostrada, della superficie di metri quadrati diciassette (mq.17) circa, fgl 7 part.IIa 609 sub 8**

L'immobile in oggetto è ubicato al piano interrato con accesso dalla corsia di manovra esterna nonché sia dalla scala interna condominiale che tramite ascensore, così come mostrato nelle foto che seguono:

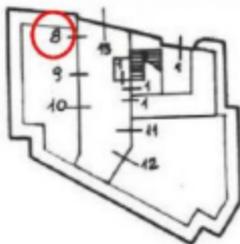


Deve premettersi che secondo la relazione notarile, tale immobile è individuato al sub. 8 ed interno n. 9. L'esame della planimetria catastale riportata in allegato n. 2, mostra come il detto sub 8 confina con terrapieno a nord ed è quindi individuato quale la prima cantina - garage subito a dx da ingresso corsia di manovra, così come mostrato nella foto che segue:



foto che individua l'immobile quale cantina B ; tale cantina è in perfetta conformità con l'elaborato planimetrico reperito tramite la ditta proprietaria (non si riscontra presente nell' archivio telematico del Catasto)

PIANO SOTTOSTRADA



37

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare

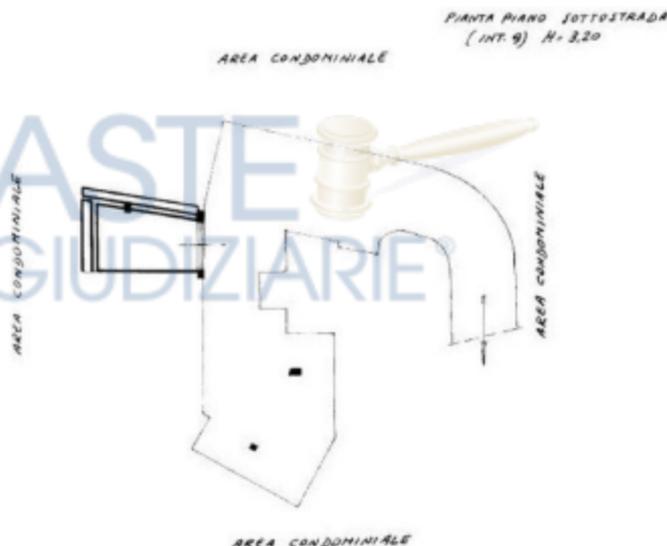
CONCORDATO PREVENTIVO N. 2/2021  
Relazione su immobili identificati nella certificazione notarile Notaio De Giorgi del 08.09.2022 al  
punto LS – Immobili sito Generale di Marone n. 29C

Giudice Delegato: Dott. Cassaniti

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

La disposizione dell'immobile è visibile nella planimetria catastale allegata al n.ro 2.1.12 mentre al punto 2.1.13 si riporta la relativa visura catastale.

L'immobile prevede altezza utile di mt. 3.20 ed è composto da unico locale di complessivi mq. catastali 17, identificati nello stralcio della planimetria che si allega:



Con finiture prevedenti pavimentazione a tappeto in marmette di cemento, saracinesca basculante non motorizzata, pareti intonacate ed impianto elettrico

sottotraccia.



**Confini:**

**Nord** con terrapieno

**Est** con corsia di manovra condominiale

**Ovest** con terrapieno

**Sud** con altra cantina sub 9

**Dati catastali:**

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



Data: 01/02/2025 Ora: 13:08:34

Segno

Visura n.: T83228 Pag. 1

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2025

Dati della richiesta	Catasto di CATANIA (Codice:C351) Provincia di CATANIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 7 Particella: 609 Sub.: 8

INTESTATO	(1) Proprietà 1000/1000
-----------	-------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub.	Zona Om.	Micro Zona	Categoria	Class.	Consistenza		Superficie Catastrale	Rendita
1		7	609	8	1		C/2	9	17 mq	Totale 21 mq	Euro 87,80	Variazione del 09/11/2015 - Incremento in virtù dei dati di specificità.
Indirizzo: [VIA GIUSEPPE DI LEO MARZANO n. 2/C Intero 3 Piano 1]												
Particella: [Particella] [Mq. 17]												

**Conformità catastale**

Esiste perfetta corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi

**Conformità urbanistica**

Garage ed intero immobile 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

€ 19.200,00

**Lotto L.5.8) Locale cantina al piano primo sottostrada, della superficie di metri quadrati sedici (mq.16) circa, fgl 7 part.IIIa 609 sub 9**

L'immobile in oggetto è ubicato al piano interrato con accesso dalla corsia di manovra esterna nonché sia dalla scala interna condominiale che tramite ascensore, così come mostrato nelle foto che seguono:

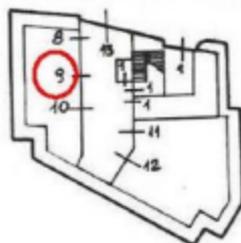


Deve premettersi che secondo la relazione notarile, tale immobile è individuato al sub. 9 ed interno n. 10. L'esame della planimetria catastale riportata in allegato n. 2, mostra come il detto sub 9 confina cantina sub 8 a nord ed è quindi individuato quale il secondo garage a dx da ingresso corsia di manovra, così come mostrato nella foto che segue:



foto che individua l'immobile quale cantina C ; tale cantina è in perfetta conformità con l'elaborato planimetrico reperito tramite la ditta proprietaria (non si riscontra presente nell' archivio telematico del Catasto)

PIANO SOTTOSTRADA



La disposizione dell'immobile è visibile nella planimetria catastale allegata al n.ro

42

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 LS – Immobili in via Genovese all'incanto n. 2/C

Giudice Delegato: Dott. Cassaniti

Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro

2.1.14 mentre al punto 2.1.15 si riporta la relativa visura catastale.

L'immobile prevede altezza utile di mt. 3.20 ed è composto da unico locale di complessivi mq. catastali 16, identificati nello stralcio della planimetria che si allega:



Con finiture prevedenti pavimentazione a tappeto in marmette di cemento, saracinesca basculante non motorizzata, pareti intonacate ed impianto elettrico sottotraccia.

**Confini:**

**Nord** cantina sub 8

**Est** con corsia di manovra condominiale

43

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 LS - Immobili in Via Generale Mariano n. 20C

Giudice Delegato: Dott. Cassaviti

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**Ovest** con terrapieno

**Sud** con altra cantina sub 10

**Dati catastali:**

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



Data: 01/02/2025 Ora: 13:09:14 Segno  
Visura n.: T83292 Pag: 1

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2025

Dati della richiesta	Comune di CATANIA (Codice: C351)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA Foglio: 7 Particella: 609 Sub.: 9

INTESTATO			(1) Progresso 1000/1000
-----------	--	--	-------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Messa Zona	Categoria	Classe		Contenimento Superficie Catastale	Rendita
1		7	609	9	1		C/2	9	16 m <sup>2</sup>	Totale: 19 m <sup>2</sup> Euro 82,83	Variazione del 09/11/2015 - Inasprimento in virtù dei dati di superficie.

Subito: [VA GENERALE DI SAN MARZANO n. 24 Anno 1914/15]  
Nobile: [Pavia] [Mod.08]

**Conformità catastale**

Esiste perfetta corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi

**Conformità urbanistica**

Garage ed intero immobile 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

**€ 19.200,00**

44

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 LS – Immobile in via Generale del Marzono n. 24C

Giudice Delegato: Dott. Cassaniti

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**Lotto L.5.9) Locale cantina al piano primo sottostrada, della superficie di metri quadrati ventidue (mq.22) circa, fgl 7 part.Ila 609 sub 10**

L'immobile in oggetto è ubicato al piano interrato con accesso dalla corsia di manovra esterna nonché sia dalla scala interna condominiale che tramite ascensore, così come mostrato nelle foto che seguono:

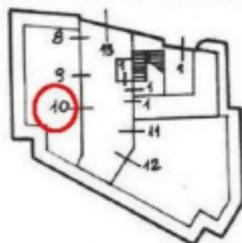


Deve premettersi che secondo la relazione notarile, tale immobile è individuato al sub. 10 ed interno n. 11. L'esame della planimetria catastale riportata in allegato n. 2, mostra come il detto sub 10 confina con cantina sub 9 a nord ed è quindi individuato quale il terzo garage a dx da ingresso corsia di manovra, così come mostrato nella foto che segue:



foto che individua l'immobile quale cantina D ; tale cantina è in perfetta conformità con l'elaborato planimetrico reperito tramite la ditta proprietaria (non si riscontra presente nell' archivio telematico del Catasto)

PIANO SOTTOSTRADA



La disposizione dell'immobile è visibile nella planimetria catastale allegata al n.ro

46

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 LS – Immobili in via Generale dell'Industria, 2/C

Giudice Delegato: Dott. Cassaniti

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

2.1.16 mentre al punto 2.1.117 si riporta la relativa visura catastale.

L'immobile prevede altezza utile di mt. 3.20 ed è composto da unico locale di complessivi mq. catastali 16, identificati nello stralcio della planimetria che si allega:



Con finiture prevedenti pavimentazione a tappeto in marmette di cemento, saracinesca basculante non motorizzata, pareti intonacate ed impianto elettrico sottotraccia.

**Confini:**

Nord cantina sub 9

**Est** con corsia di manovra condominiale

**Ovest** con terrapieno

**Sud** con terrapieno

**Dati catastali:**

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



Data: 01/02/2025 Ore: 13:09:48

Segno

Visto n.: T83751

Pag. 1

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2025

Dati della richiesta	Comune di CATANIA (Codice: C351)
Catasto Fabbricati	Protocolla di CATANIA Foglio: 7 Particella: 609 Sub.: 10

**INTESTATO**

1		(1) Foglio 1000/1000
---	--	----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Intero Utens	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro-Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		7	609	10	1		C/2	9	22 mq	Totale: 29 mq	Euro 153,62	Visurazione del 09/11/2015 - Invenzione in visita dei dati di superficie.

**Conformità catastale**

Esiste perfetta corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi

**Conformità urbanistica**

Garage ed intero immobile 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

€ 26.400,00

48

**Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare**

CONCORDATO PREVENTIVO N. 2/2021  
Relazione su immobili identificati nella certificazione notarile Notoia De Giorgi del 08.09.2022 al  
punto LS – Immobile in via Generale Marzano n. 23C

Giudice Delegato: Dott. Cassaniti

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**3.2.10 - Lotto I.5.10) Locale cantina al piano primo sottostrada, della superficie di metri quadrati diciotto (mq. 18) circa, fgl 7 part.IIa 609 sub 11**

L'immobile in oggetto è ubicato al piano interrato con accesso dalla corsia di manovra esterna nonché sia dalla scala interna condominiale che tramite ascensore, così come mostrato nelle foto che seguono:

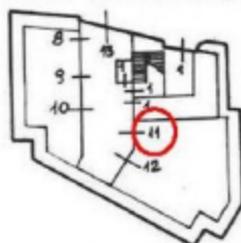


Deve premettersi che secondo la relazione notarile, tale immobile è individuato al sub. 11 ed interno n. 12. L'esame della planimetria catastale riportata in allegato n. 2, mostra come il detto sub 11 confina ad ovest con corsia di manovra ed a sud con altro garage, ed è quindi individuato quale la prima cantina a sx da ingresso corsia di manovra, così come mostrato nella foto che segue:



tale cantina è in perfetta conformità con l'elaborato planimetrico reperito tramite la ditta proprietaria (non si riscontra presente nell'archivio telematico del Catasto)

PIANO SOTTOSTRADA



La disposizione dell'immobile è visibile nella planimetria catastale allegata al n.ro

50

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 LS - Immobili in via Generale dell'art. 236

Giudice Delegato: Dott. Cassaniti

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

2.1.18 mentre al punto 2.1.19 si riporta la relativa visura catastale.

L'immobile prevede altezza utile di mt. 3,20 ed è composto da unico locale di complessivi mq. catastali 18, identificati nello stralcio della planimetria che si allega:



Con finiture prevedenti pavimentazione a tappeto in marmette di cemento, saracinesca basculante non motorizzata, pareti intonacate ed impianto elettrico sottotraccia.

**Confini:**

**Nord** area condominiale locale vasche sub 1

**Est** con terrapieno

**Ovest** con corsia di manovra condominiale

**Sud** con cantina sub 12

### Dati catastali:

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

### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2025

Dati della richiesta	Comune di CATANIA (Codice:C351)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA Foglio: 7 Particella: 609 Sub: 11

INTESTATO		(1) Proprietà 1000/1000
-----------	--	-------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rivalutazione
1		7	609	11	1		C/2	9	18 mq <sup>1</sup>	Tonda: 21 mq <sup>2</sup>	Euro 92,66	Variazione del 09/11/2015 - Incentivo in virtù dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA GIUSEPPE DI SAN MARZANO n. 2/C (zona 1) P.zza 11												
Note:												

### Conformità catastale

Esiste perfetta corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi

### Conformità urbanistica

Garage ed intero immobile 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

€ 21.600,00

**3.2.11 - Lotto L.5.11) Locale cantina al piano primo sottostrada, della superficie di metri quadrati trentasette (mq. 37) circa, fgl 7 part.IIIa 609 sub 12**

L'immobile in oggetto è ubicato al piano interrato con accesso dalla corsia di manovra esterna nonché sia dalla scala interna condominiale che tramite ascensore, così come mostrato nelle foto che seguono:

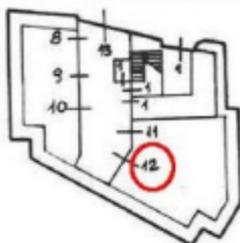


Deve premettersi che secondo la relazione notarile, tale immobile è individuato al sub. 12 ed interno n. 13. L'esame della planimetria catastale riportata in allegato n. 2, mostra come il detto sub 12 confina ad ovest con corsia di manovra ed a sud con terrapieno, ed è quindi individuato quale seconda cantina a sx da ingresso corsia di manovra (seconda cantina a sx da accessi condominiali interni), così come mostrato nella foto che segue:



tale cantina è in perfetta conformità con l'elaborato planimetrico reperito tramite la ditta proprietaria (non si riscontra presente nell' archivio telematico del Catasto)

PIANO SOTTOSTRADA



La disposizione dell'immobile è visibile nella planimetria catastale allegata al n.ro

54

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 LS – Immobili in via Genovese all'angolo n. 2/C

Giudice Delegato: Dott. Cassaniti

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

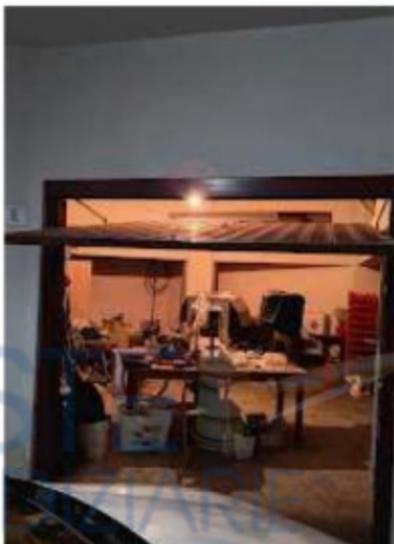
2.1.20 mentre al punto 2.1.21 si riporta la relativa visura catastale.

L'immobile prevede altezza utile di mt. 3.20 ed è composto da unico locale di complessivi mq. catastali 18, identificati nello stralcio della planimetria che si allega:

PIANTA PIANO SOTTOTRACIA  
(INT.18) H=3.20



Con finiture prevedenti pavimentazione a tappeto in marmette di cemento, saracinesca basculante non motorizzata, pareti intonacate ed impianto elettrico sottotraccia. E' presente un pilastro interno distante dalle murature



**Confini:**

**Nord** con cantina sub II

**Est** con terrapieno

**Ovest** con corsia di manovra condominiale

**Sud** con terrapieno

**Dati catastali:**

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

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2025

Dati della richiesta	Comune di CATANIA (Codice: C351)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA Foglio: 7 Particella: 409 Sub.: 12

INTESTATO			(C) Pagina: 1/80/1000
-----------	--	--	-----------------------

L'atto immobiliare del 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misto Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	409	12	1		C/2	9	37 m <sup>2</sup>	Tende: 45 m <sup>2</sup>	Euro 191,89	Visurazione del 09/11/2015 - Incentrato in visura dei dati di superficie.

Sezione: (VIA GENERALE DI GIO. MARCONI, 26 - Zona 1) Piano 11

Indirizzo		Superficie		Indirizzo	
-----------	--	------------	--	-----------	--

**Conformità catastale**

Esiste perfetta corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi

**Conformità urbanistica**

Garage ed intero immobile 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

**€ 44.400,00**

## 5 CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto dai liquidatori giudiziari per il lotto L.5 nell'istanza di nomina del 30.08.2022, si rassegna la presente relazione.

Catania 22.02.2025

il Tecnico Stimatore.

Ing. Alessandro Paternò Raddusa



Sono di seguito allegati:

- Documentazione urbanistica (allegato n. 1);
- Documentazione catastale (Visura e planimetria per ogni immobile) (allegato n. 2)