

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZ. PROCEDURE CONCURSUALI

Liquidazione giudiziale [REDACTED]
n.145/2025 R.G.F.
Perizia estimativa

Giudice
G.D. Dott. Sebastiano Cassaniti

Curatore
Avv. Antonino Giannotta

TECNICO STIMATORE
Ing. Alessandro Paternò Raddusa

1. Premessa

Con istanza al Giudice Delegato n. 1 del 12.01.2026, l'**Avv. Antonino Giannotta** nella qualità di liquidatore giudiziale della procedura n. 145/2025 pendente presso il Tribunale di Catania – Sezione Proc. Conc., chiedeva la nomina di un tecnico stimatore, indicando lo scrivente quale professionista di fiducia.

A seguito dell'autorizzazione del **G.D. Dott. Sebastiano Cassaniti** avvenuta in data 22.01.2026, il Liquidatore con pec in pari data, conferiva al sottoscritto l'incarico di valutare gli immobili di proprietà della Società, che qui di seguito si identificano come da istanza prima citata:

- *fabbricato in corso di costruzione in Fiumefreddo di Sicilia F.7 p. 793/4 F3*
- *bottega in Fiumefreddo di Sicilia F.7 p. 793/5 C1*
- *deposito in Fiumefreddo di Sicilia F.7 p. 793/6 C6*
- *garage in Fiumefreddo di Sicilia F.7 p. 793/2 C6*

2. Identificazione delle aree oggetto di stima, descrizione e consistenza

L'accesso sui luoghi avveniva in data 17.03.2025, ispezionando le unità immobiliari ubicate in Fiumefreddo di Sicilia dai civici 29 e 31 della Via M. Rapisardi. Trattasi di un fabbricato unico su due elevazioni con terrazza ubicato in zona semicentrale di Fiumefreddo di Sicilia, così come si evince dalla foto aerea sotto riportata:



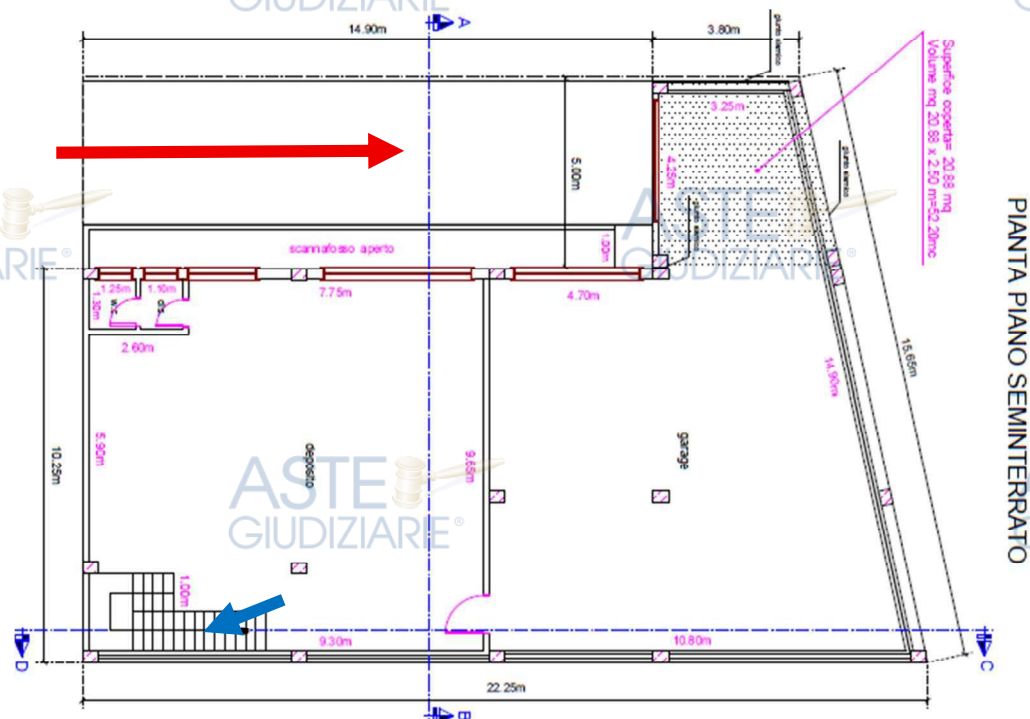
Il fabbricato prevede accesso direttamente dalla strada tramite cancelletto pedonale e altresì una scivola carrabile che giunge al sottostante piano cantinato, fabbricato visibile nelle foto che seguono:



aldusa@ingpec.eu

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®  Tale pia

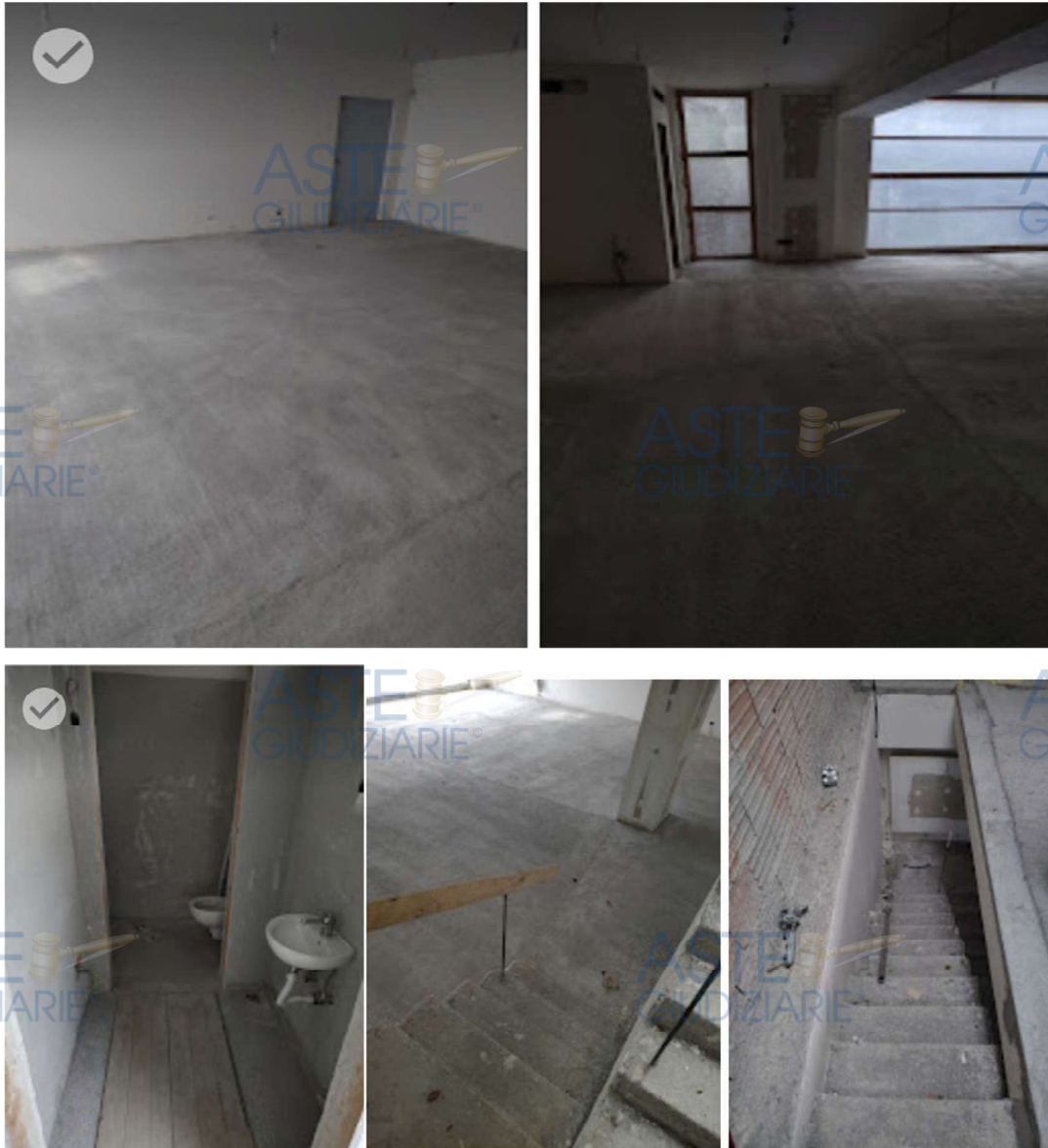
Rapisardi e quindi la la scivola indicata dalla freccia rossa , visibile nelle foto che seguono



Il piano cantinato prevede un locale garage di complessivi mq. 104.50 separato da parete e porta antincendio, con un retrostante deposito di mq. 89.75 avente altresì collegamento con il piano terra tramite scala interna (freccia Blu). L'intero piano ha altezza di mt. 2.85



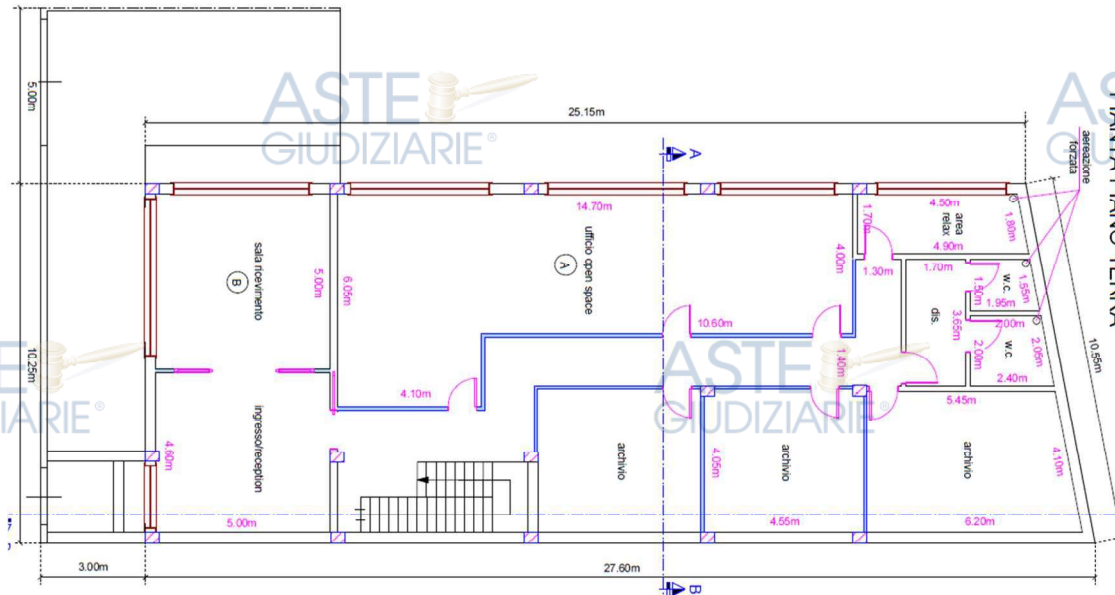
Vano Garage



Vano deposito con bagno e scala di collegamento piano primo

I due locali risultano interamente pavimentati con battuto di cemento, pilastri e travi rivestiti con cartogesso, impianti elettrici già predisposti e servizio igienico con sanitari; si nota l'assenza degli infissi mentre le pareti risultano già intonacate.

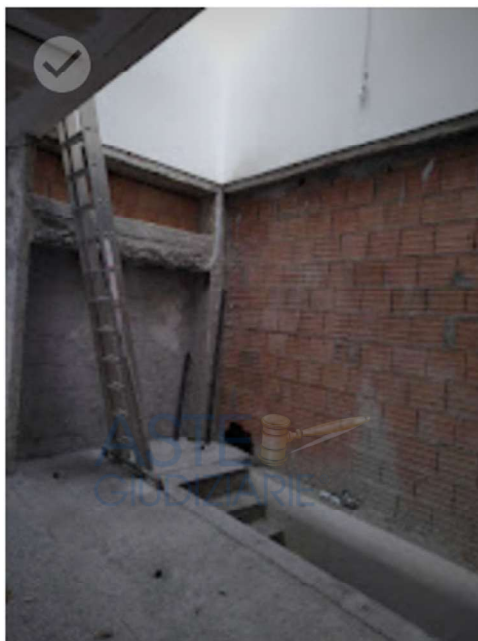
Diversamente **il piano terra**, secondo progetto, prevede la seguente disposizione



Deve dirsi che sui luoghi non sono state riscontrate le tramezzature interne a meno di quelle ubicate in fondo al piano e prevedenti l'area a servizi, tramezzature realizzate con forati e intonaci; le ulteriori tramezzature, oggi non realizzate, secondo progetto dovevano essere pareti mobili in cartongesso. Dalla documentazione fotografica che si allega nel seguito, sono presenti infatti tutte le predisposizioni delle pareti mobili nonché ampie zone con controsoffitti prevedenti canalizzazioni elettriche e di climatizzazione. L'intero piano risulta essere solo con massetto di pavimentazione, intonaci nelle pareti in muratura e con assenza di infissi interni ed esterni.

La superficie complessiva del piano è pari a mq. 270,00 con altezza uniforme interpiano di mt. 3.50.

L'attuale situazione è visibile nelle foto che seguono:



Piano terra sala ingresso e vano scala (scala non realizzata colleg. piano primo)



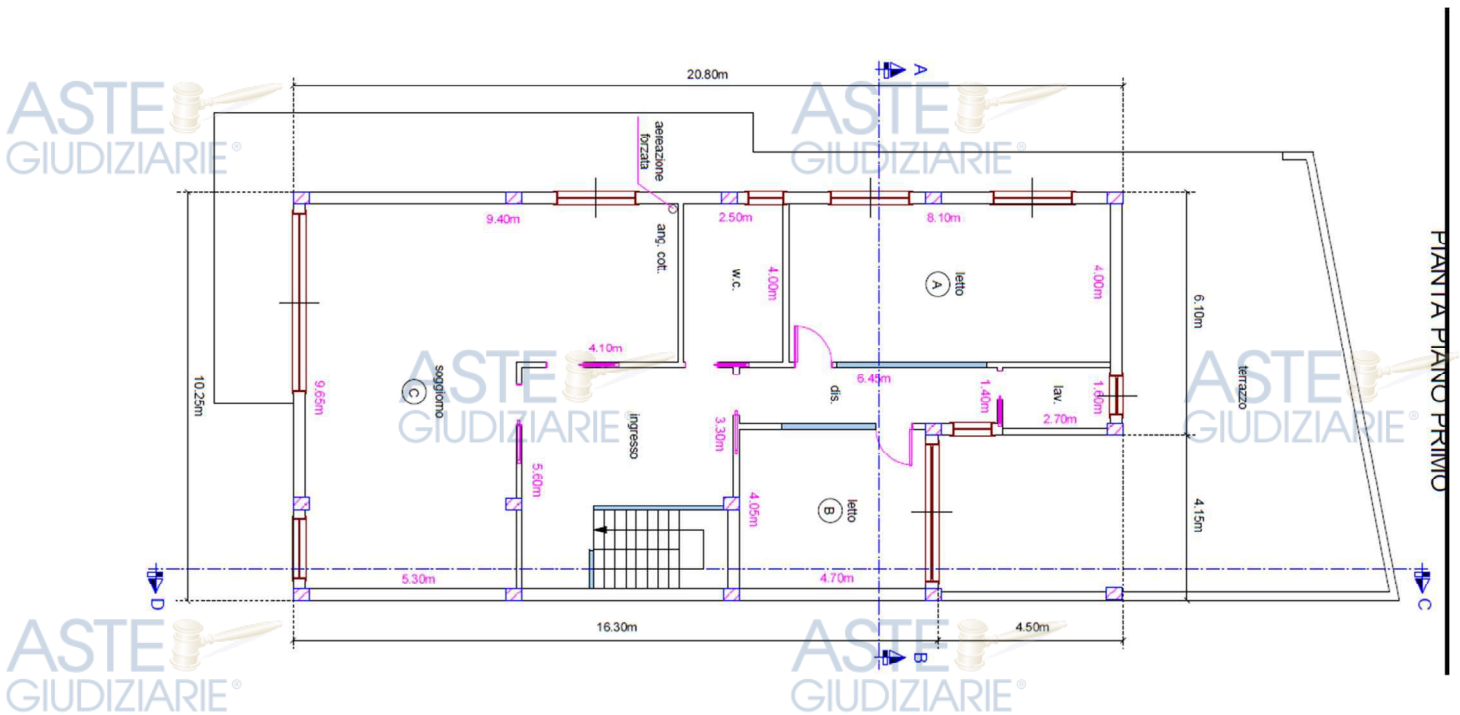
Piano terra – sale



Piano terra – servizi

Come visibile nelle foto sopra allegate, il vano scala risulta esistere ma non è ancora realizzata la scala di collegamento con il piano primo sovrastante.

Il **primo piano** prevede la seguente disposizione di progetto:



Detto piano, di progetto prevedente destinazione abitativa, con superficie coperta di mq. 203 e altezza di mt. 2.80 e terrazza, sul lato retrostante la strada, per mq. 67. Analogamente al piano terra, la situazione del piano primo prevede pareti intonacate, predisposizione degli impianti elettrici e di climatizzazione, controsoffitti in cartongesso, assenza di porte interne e infissi esterni nonché pavimentazione con massetto di cemento



Sbarco scala

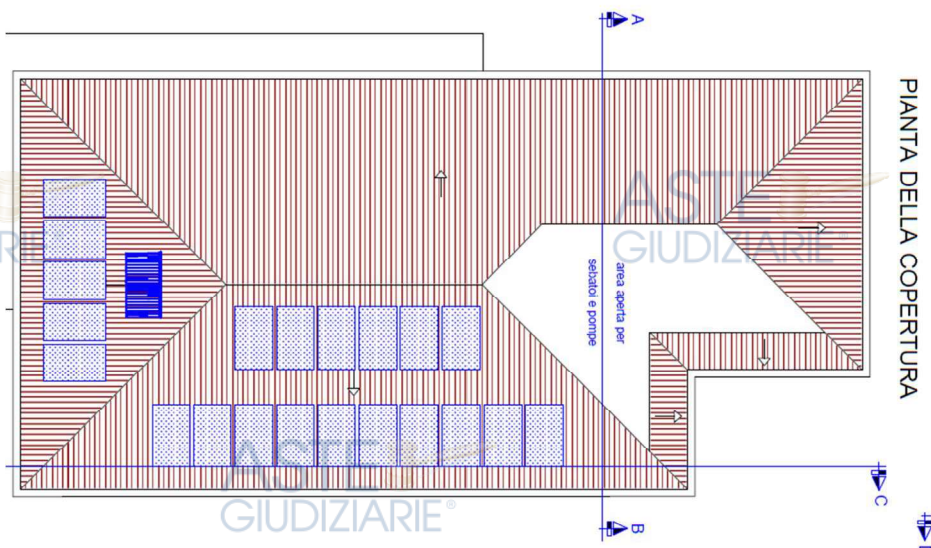






Terrazza retrostante

Infine, secondo progetto la copertura doveva essere così prevista:



Con falde ed area piana per servizi ed impianti. Detta copertura non è stata ispezionata poiché non accessibile ma risulta in parte già realizzata, così come visibile nella foto aerea prelevata dal sito Google earth:



3. Provenienza

Le unità immobiliari oggetto di stima sono pervenute alla Società [REDACTED] a seguito di atto di compravendita del 1.09.2016 rep 13162/5266 Notaio Leonarda Antonella Sgroi registrato e trascritto a Catania in data 6.9.2016 ai n.ri 34104/26304 da potere di [REDACTED]

Tale atto di compravendita è desunto dalla relazione notarile della procedura ed è conforme con quanto indicato nelle visure catastali degli immobili.

4. Individuazione catastale

Dall'esame della detta documentazione catastale si evince che le unità immobiliari sono così identificate:

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2026

Dati della richiesta	Comune di FIUMEFREDDO DI SICILIA (Codice:D623)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA Foglio: 7 Particella: 793 Sub.: 2

INTESTATO

1	NRG GROUP - S.R.L. sede in FIUMEFREDDO DI SICILIA (CT)	04895410878*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 17/06/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	793	2			C/6	5	145 m²	Totale: 152 m²	Euro 509,23	VARIAZIONE del 17/06/2016 Pratica n. CT0138399 in atti dal 17/06/2016 RETTIFICA DEI DATI CENSUARI (n. 40645.1/2016)
Indirizzo	VIA MARIO RAPISARDI Piano S1											
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. CT0139139 del 20/06/2016											
Annotazioni	di studio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.2531/1986, giusta istanza prot. 138209/16											

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2026

Dati della richiesta	Comune di FIUMEFREDDO DI SICILIA (Codice:D623)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA Foglio: 7 Particella: 793 Sub.: 4

INTESTATO

1	NRG GROUP - S.R.L. sede in FIUMEFREDDO DI SICILIA (CT)	04895410878*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 20/10/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	793	4			F/3					VARIAZIONE del 20/10/2010 Pratica n. CT0568796 in atti dal 20/10/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 29341.1/2010)
Indirizzo	VIA MARIO RAPISARDI n. 31 Piano 1 - 2											
Notifica												
Annotazioni	di studio: stato dell'unità confermato con dichiarazione: sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 540909 del 07/10/2010											

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2026

Dati della richiesta	Comune di FIUMEFREDDO DI SICILIA (Codice:D623)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA Foglio: 7 Particella: 793 Sub.: 5

INTESTATO

1	NRG GROUP - S.R.L. sede in FIUMEFREDDO DI SICILIA (CT)	04895410878*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	793	5			C/1	2	223 m²	Totale: 242 m²	Euro 3.501,16	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA MARIO RAPISARDI Piano T											
Notifica												
Annotazioni												

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2026

Dati della richiesta	Comune di FIUMEFREDDO DI SICILIA (Codice:D623) Provincia di CATANIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 7 Particella: 793 Sub.: 6

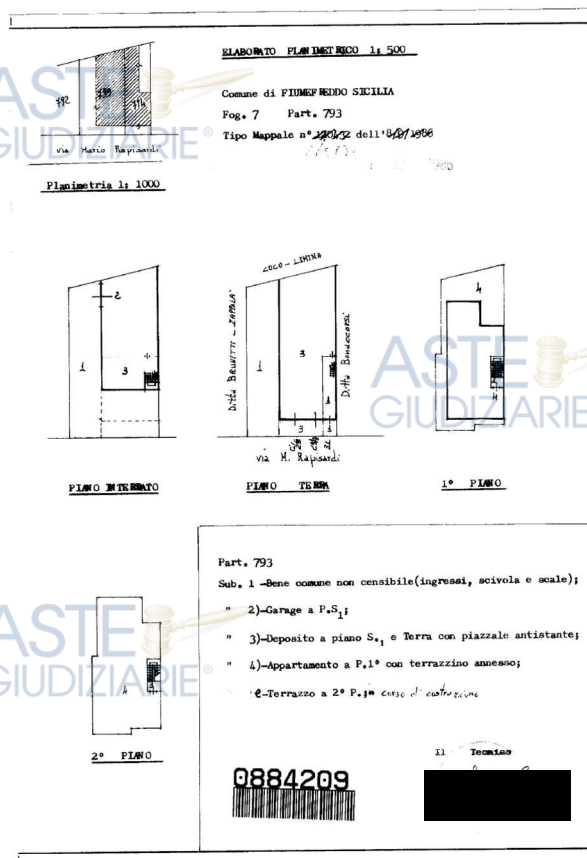
INTESTATO

1	NRG GROUP - S.R.L. sede in FIUMEFREDDO DI SICILIA (CT)	04895410878*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	793	6			C/2	4	49 m²	Totale: 50 m²	Euro 146,78	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA MARIO RAPISARDI Piano SI												
Notifica												
					Partita	2321	Mod.58	2321				

I suddetti subalterni corrispondono al seguente elaborato planimetrico rilevato per NCEU:



Mentre le relative planimetrie catastali attuali prevedono, ovviamente, diversa disposizione delle tramezzature interne rispetto a quelle oggi in fase di

realizzazione.

Deve dirsi che non è stata rilevata la planimetria catastale del piano secondo, oggi individuata al subalterno 4 (con destinazione F3 ovvero in corso di realizzazione). In allegato n. 1 viene riportata l'intera documentazione catastale prevedente le visure storiche dei quattro subalterni, l'elaborato planimetrico e le tre planimetrie catastali esistenti (sub 2, sub 5 e sub 6).

In conclusione può comunque affermarsi che, per quanto sopra indicato, tutti gli immobili non prevedono conformità catastale poiché oggetto di lavori di ristrutturazione non ultimati

5. Confini

Il fabbricato prevede i seguenti confini:

Nord: con proprietà terzi;

Ovest: con proprietà terzi ;

Sud : con Via M. Rapisardi;

Est: con proprietà terzi

6. Regolarità edilizia

A seguito di ispezione presso UTC nonché dalla disponibilità della ditta oggi in liquidazione, si è potuto risalire all'intera storia amministrativa dell'Immobile in oggetto.

Lo stesso infatti risulta essere edificato con struttura in c.a. a seguito di regolari concessioni edilizie nel seguito elencate: C.E. n.49/78, C.E. n.39/92 , C.E. n.7/99 ed una concessione edilizia in sanatoria n.46/92. Detti titoli sono stati richiamati nella relazione tecnica del

Progetto Di Ristrutturazione Edilizia, Mutamento Parziale Della Destinazione D'uso Ed Ampliamento Del Garage, Relativo Agli Immobili Siti In Via M. Rapisardi, Civici 29 E 31 Fiumefreddo Di Sicilia. Ceu Foglio 7 Part. 793 Sub 2-4-5-6

a firma del tecnico Incaricato Dott. Ing. Giuseppe Grasso allegata all'ultimo **permesso di costruire rilasciato dal Comune di Fiumefreddo pratica edilizia n. 73/2016 in data 24.01.2017.**

Tale ultimo permesso di costruire è quello che autorizzava i lavori in corso di esecuzione e che non risultano essere stati ultimati alla data odierna.

In allegato n. 2 si riportano:

- C.E. n. n.39/92
- PdC pratica edilizia n. 73/2016 rilasciato in data 24.01.2017:
 - PdC
 - N.O. Soprintendenza BB.CC.AA.
 - Relazione tecnica
 - Piante, prospetti e sezioni stato di fatto e di progetto
 - N.O. Genio Civile posizione 117785 del 21.03.2017 e Deposito collaudo strutturale

7. Stima

Come detto, il fabbricato oggetto di stima prevede le seguenti part.ile con destinazioni e superfici utili:

- Piano cantinato, garage di mq. 104.50
- Piano cantinato, deposito di mq. 89.75
- Piano terra, negozio e botteghe di mq. 270,00
- Piano primo, abitazione di mq. 203.00 con terrazza mq. 67,00

Premesso quanto sopra, i valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione, tipologia di fabbricato nonché età di realizzazione e stato di conservazione.

Si è altresì tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Osservatorio Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio, riscontrando che il valore all'anno 2025, (semestre II°, ultimo pubblicato) per la zona interessata e con riferimento alla categoria catastale, può essere indicato nei valori massimi previsti, considerando che l'intero immobile era in fase di completa ristrutturazione:

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: FIUMEFREDDO DI SICILIA (D623)

Fascia: Centrale

Zona: NUCLEO STORICO VIE : VITT.EMANUELE III-PRINCIPE DI PIEMONTE-S.VINCENZO-ZARA-GENTILE - DIAZ-ROMA - A.MUSCO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	465	690	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	330	490	L	1,3	1,9	L
Autorimesse	NORMALE	300	450	L	1,1	1,6	L
Box	NORMALE	440	660	L	1,7	2,5	L

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: FIUMEFREDDO DI SICILIA (D623)

Fascia: Centrale

Zona: NUCLEO STORICO VIE : VITT.EMANUELE III-PRINCIPE DI PIEMONTE-S.VINCENZO-ZARA-GENTILE - DIAZ-ROMA - A.MUSCO

Codice zona: B1

Destinazione: Commerciale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	280	450	L	1,4	2,3	L
Negozi	OTTIMO	550	900	L	3,9	6,4	L

In pratica quindi, si considerano i seguenti valori unitari di riferimento da OMI per condizioni dell'immobile normale:

- Negozi €/mq. 900
- Deposito o magazzino €/mq. 450

- Garage €/mq.450
- Abitazione €/mq. 690

Tali valori vengono mediati con le vendite immobiliari per immobili situati nel centro di Fiumefreddo di Sicilia e aventi simili caratteristiche, sotto riportate :

Negozi:



€ 73.000

Locale commerciale via Diana 6, Fiumefreddo di Sicilia

3 locali 71 m² 1 bagno Piano T

MESSAGGIO VISITA



€ 84.000

Locale commerciale con laboratorio via Antonio Gramsci 34, Fiumefreddo di Sicilia

5 locali 136 m² 1 bagno Piano T

MESSAGGIO VISITA



€ 324.000

Negozio - Locale commerciale via Umberto I, 20, Fiumefreddo di Sicilia

452 m² 2 bagni

MESSAGGIO VISITA

La media pesata delle dette proposte di vendita porta ad un valore unitario pari a €/mq 729,89 che depurato del 10% (ribasso per contrattazione media nel corso delle vendite), porta ad un valore unitario di **€/mq. 657.00**. Tale valore è rappresentativo altresì di uno stato di manutenzione normale

Abitazioni



€ 120.000

Quadrilocale via Aldo Moro 4, Fiumefreddo di Sicilia

4 locali 110 m² 2 bagni Piano 2
Balcone Parzialmente...

MESSAGGIO



€ 87.000

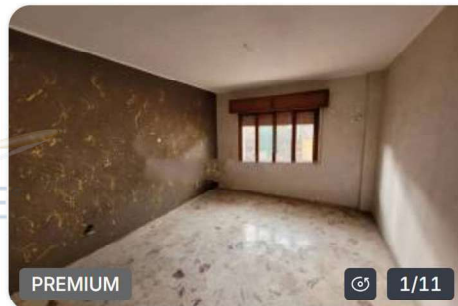
CENTURY 21
Excellentia

Quadrilocale via Aldo Moro, Fiumefreddo di Sicilia

4 locali 152 m² 2 bagni Piano 2 - 3
No Ascensore Balcone Terrazzo Parzialmente...

MESSAGGIO

VISITA



€ 90.000

Rëxer

Quadrilocale via Regina Margherita, Fiumefreddo di Sicilia

4 locali 134 m² 1 bagno Piano 1
No Ascensore

MESSAGGIO

VISITA



La media pesata delle dette proposte di vendita porta ad un valore unitario pari a €/mq 750,00 che depurato del 10% (ribasso per contrattazione media nel corso delle vendite), porta ad un valore unitario di €/mq. 675.00. Tale valore è rappresentativo altresì di uno stato di manutenzione normale

Garage e magazzini



Garage 220mq a Fiumefreddo di Sicilia

79.000 €

Fiumefreddo di Sicilia (CT)

220 mq

Agenzia Diamond Immobiliare

Mostra numero



Garage-Magazzino

150.000 €

Fiumefreddo di Sicilia (CT)

292 mq



FIUMEFREDDO DI SICILIA (CT)

Valutazione Pre-asta

da **€ 262.890,00**



Magazzino o deposito all'asta via Etna 6, Fiumefreddo di Sicilia

1 locale

350 m²

Piano 10

PREMIUM

262.890 €

1/10

MESSAGGIO



La media pesata delle dette proposte di vendita porta ad un valore unitario pari a €/mq 570,63 che depurato del 10% (ribasso per contrattazione media nel corso delle vendite), porta ad un valore unitario di **€/mq. 514.00**. Tale valore è rappresentativo altresì di uno stato di manutenzione normale

Dalla media del valore OMI e quelli scaturenti dalle offerte di vendita, si ottengono i seguenti valori unitari per le diverse destinazioni d'uso presenti all'interno del fabbricato oggetto di stima :

- Negozi €/mq. $(900+657)/2 = \text{€/mq. } 778.50$
- Deposito o magazzino €/mq. $(450+514)/2 = \text{€/mq. } 482,00$
- Garage €/mq. $(450+514)/2 = \text{€/mq. } 482,00$
- Abitazione €/mq. $(690+675)/2 = \text{€/mq. } 682.50$

Tale valori tuttavia rappresentano una condizione di manutenzione buona e caratteristiche di fabbricato comparabile a quello oggetto di stima.

A tali valori viene quindi applicato un coefficiente correttivo relativo allo stato di manutenzione ed alla non completa realizzazione dei lavori di ristrutturazione. Nel caso in oggetto si è scelto quale coefficiente correttivo un valore pari a 0.65, considerando che l'immobile risulta mancante di finiture e infissi, opere che incidono sul valore per il 35%.

Si ha di conseguenza:

Immobile sub 4 Abitazione

Superficie commerciale			
S. catast. abit(mq)	S. Pertinenze- terrazza 25%		Sup. totale (mq)
203,00	16,75		211,38
A) Superficie totale x €/mq =			
Sup. totale (mq)	€/mq	Valore	
211,38	€ 682,50	€ 144.263,44	
B) Coeff. di merito e di riduzione:			
1) C1= età, qualità e conservazione dell'edificio		0,65	(edificio incompleto)
Coeff. di merito finale: C1 =		0,65000	
C) Valore finale di stima = A) x B)		Arrotondato a	0,65
			€ 93.771,23
		arrotondato a	€ 93.700,00

Immobile sub 5 - Negozio

Superficie commerciale

S. negozio (mq)	S. Pertinenze-				Sup. totale (mq)
270,00	0,00				270,00

A) Superficie totale x €/mq =

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
270,00	€ 778,50	€ 210.195,00

B) Coeff. di merito e di riduzione:

1) C1= età, qualità e conservazione dell'edificio	0,65	(edificio incompleto)
---	------	-----------------------

Coeff. di merito finale: C1 =

0,65000

C) Valore finale di stima = A) x B)

Arrotondato a

0,65

arrotondato a

€ 136.626,75

€ 136.600,00

Immobile sub 2-6 – Magazzino e garage

Superficie commerciale

Sup gar-mag (mq)	S. Pertinenze-				Sup. totale (mq)
194,25	0,00				194,25

A) Superficie totale x €/mq =

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
194,25	€ 482,50	€ 93.725,63

B) Coeff. di merito e di riduzione:

1) C1= età, qualità e conservazione dell'edificio	0,65	(edificio incompleto)
---	------	-----------------------

Coeff. di merito finale: C1 =

0,65000

C) Valore finale di stima = A) x B)

Arrotondato a

0,65

arrotondato a

€ 60.921,66

€ 60.900,00

7.1 Valore di vendita Immobile

il valore dell'immobile sulla scorta di quanto indicato, è quindi pari a

VALORE DI STIMA FGL. 7 part.III 793 sub 2-4-5-6 € 291.200,00

A tale importo deve detrarsi la spesa necessaria al rinnovo del PdC (quello citato è oggi decaduto) nonché alla spesa tecnica per DL, importo che può essere indicato in complessivi € 15.000

Altresì il valore di vendita deve altresì tener conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto a norma della LEGGE 6 agosto 2015, n. 132; tale riduzione può essere indicata nel 15% del valore stimato per cui :

VALORE DI VENDITA per asta FGL. 7 part.III 793 sub 2-4-5-6 € 234.770

Arrotondato ad € 235.000

8. Conclusioni

Al fine dell' asta immobiliare, si indicano i dati di maggiore importanza da indicare in vendita:

Intero fabbricato da terra a cielo ubicato in Fiumefreddo di Sicilia con accesso dai civici 29-31 della Via Mario Rapisardi, non completo in quanto soggetto a lavori di ristrutturazione edilizia non ultimati, composto da

- a. Piano cantinato con destinazione catastale magazzino e garage, esteso mq. 194.25 con H 2.85, accessibile tramite scivola carrabile (garage) e collegato al piano detta con scala in c.a. (deposito) – in catasto Fgl 7 part.III 793 sub 2-6
- b. Piano terra con destinazione catastale commerciale - negozio, esteso mq. 270 con H 3,50 – in catasto Fgl 7 part.III 793 sub 5
- c. Piano primo con destinazione catastale abitazione, esteso mq. 203 con H 2.8 e terrazza di mq. 67.00, accessibile dal piano terra tramite scala

(ancora non realizzata) – in catasto Fgl 7 part.IIIa 793 sub 4

Tutti gli immobili non prevedono conformità catastale poiché oggetto di lavori di ristrutturazione non ultimati, oggetto di regolare titolo edilizio seppure oggi decaduto (PdC pratica edilizia n. 73/2016 rilasciato in data 24.01.2017).

VALORE DI VENDITA per asta Fgl. 7 part.IIIa 793 sub 2-4-5-6 € 235.000

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte l'incarico affidatomi, si deposita la presente relazione con i relativi allegati di seguito elencati.

Catania, li 26.06.2026

Ing. Alessandro Paternò Raddusa



Documentazione allegata alla relazione:

Allegato 01

Documentazione catastale

Allegato 02

Documentazione regolarità edilizia