

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VENEZIA

Sezione Fallimentare

**ACCORDO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI – SUB PROCEDIMENTO LIQUIDAZIONE DEL
PATRIMONIO L. 3/2012:**



GIUDICE DELEGATO: **Dott.ssa Sara Pitinari**

LIQUIDATORE del PATRIMONIO: **Dott.ssa Chiara Conte**

CTU: **Ing. Francesco Morici**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



FRANCESCO
MORICI
22.07.2026
20:15:20
GMT+02:00

PREMESSA

In seguito all'istanza n. 004 di Autorizzazione alla nomina CTU, depositata in data 17.04.2023 la Dott.ssa Chiara Conte liquidatrice del patrimonio ai sensi della Legge n. 3/2012, autorizzata in data 02.05.2023 dal G.D., la società "PRO6 Professionisti Servizi Immobiliari – Società Cooperativa Consortile" nella persona del sottoscritto Ing. Francesco Morici, all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 4432, quale esperto stimatore per procedura citata in epigrafe.

In data 23.02.2024 il sottoscritto, con l'ausilio dei Carabinieri del Comando Stazione di Catania Librino, effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura. Si allega verbale di sopralluogo (**Allegato A**).

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA

Oggetto della presente relazione è la sola unità immobiliare ubicata al piano quinto dell'edificio condominiale sito in Catania (CT) Via Palermo n. 112 identificata catastalmente al foglio di mappa n. 28, particella 1237, subalterno 24.

Diritti reali:

L'unità immobiliare era pervenuta [REDACTED]
[REDACTED] in forza di Atto di compravendita del 26.01.2012, rep. 71102/17187 ai rogiti del Notaio Riggio Giuseppe di Catania, trascritto presso l'Agenzia del Territorio il 27.01.2012 ai nn. 4835/4022, da potere di: [REDACTED] per 50/100 della piena proprietà, [REDACTED] per 50/100 dell'usufrutto, [REDACTED] per 50/100 della nuda proprietà.

Dati catastali:

Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Catania con i seguenti dati:

Fg.	P.Ila	Sub	Zona cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
28	1237	24	1	A/3	5	5 vani	Totale: 132 mq Totale escluse aree scoperte 104 mq	€ 464,81

Intestatari catastali: [REDACTED] proprietà ½ in regime di comunione dei beni e [REDACTED] proprietà ½ in regime di comunione dei beni.

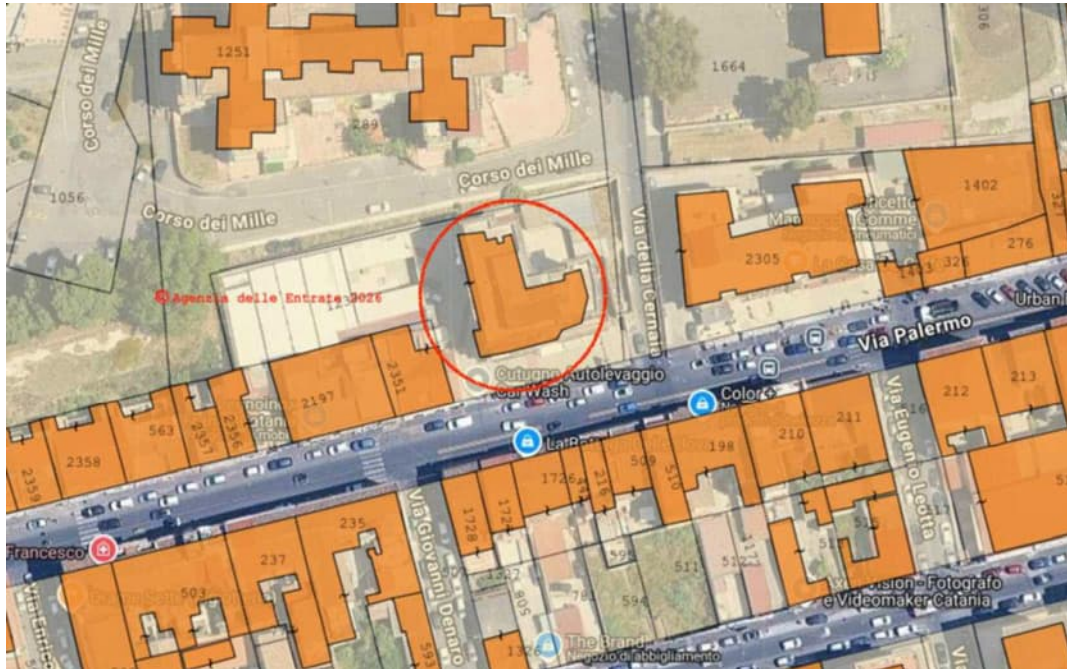


L'immobile è ubicato catastalmente in via Palermo n° 112 piano quinto.

Si allega visura catastale (**Allegato B**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps.



Dall'estratto di mappa e dalla foto satellitare di stimatrix si evince il corretto inserimento in mappa del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Lotto A: Appartamento ubicato in Catania via Palermo n. 112, piano quinto, identificato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio di mappa n. 28, p.lla 1237, subalterno 24, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale 132 mq, totale escluse aree scoperte 104 mq.

Tipologia

Abitazione di tipo economico A/3

Ubicazione:

via Palermo n. 112, Comune di Palermo (95122)

Caratteristiche strutturali

Struttura del tipo intelaiato con travi e pilastri in c.c.a..

Accessi

Da androne condominiale

Confini

L'appartamento confina da tutti i lati con l'area condominiale.

Pertinenze e dotazioni condominiali

Nell'atto di compravendita viene precisato quanto segue: "la suddetta unità immobiliare viene trasferita nello stato di fatto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente per averla ispezionata e trovata di suo gradimento, con ogni inerente diritto, accessorio, pertinenza e con la proporzionale comproprietà dei corpi e servizi dell'edificio di cui fa parte che sono comuni per legge e per destinazione costruttiva, se ed in quanto a servizio dell'immobile."

Composizione interna

L'immobile è così composto: un soggiorno, disimpegno, due ambienti, WC, e veranda oltre ad ampio terrazzo.

Le pareti del bagno sono rivestite per circa 1,20 ml dell'altezza da piastrelle in ceramica, o elementi in pietra mentre per la restante altezza sono rivestite con pannelli in cartongesso. Le pareti di tutti i vani rivestite con pannelli in cartongesso non stuccati né rifiniti con idropittura.

I pavimenti di tutti i vani sono rivestiti in piastrelle di ceramica.

Le porte interne, dove presenti, sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro. Il



prospetto è definito con intonaco civile per esterni ad idropittura.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

Le finiture interne sono in mediocre stato di conservazione e manutenzione e in alcuni casi assenti.

Per quanto concerne invece l'impianto elettrico lo stesso risulta essere in parte realizzato con fili volanti, in alcuni casi addirittura assente, certamente lo stesso non è adeguato alla normativa vigente. È presente impianto idrico – sanitario, impianto di scarico acque reflue.

Attestato di prestazione energetica

Non è presente attestato di prestazione energetica, il costo per la sua redazione è pari ad € 200,00.



Fotografie dei luoghi

REPORT FOTOGRAFICO



Prospetto principale su Via Palermo



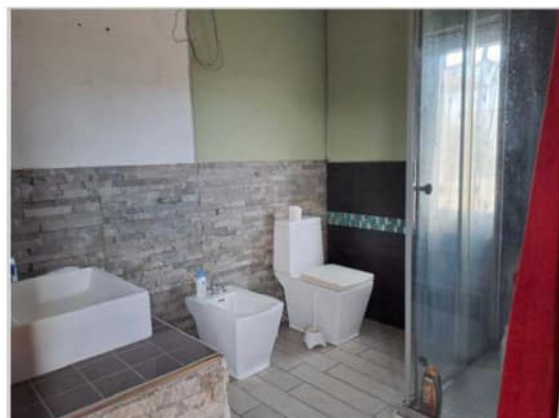
Portone ingresso



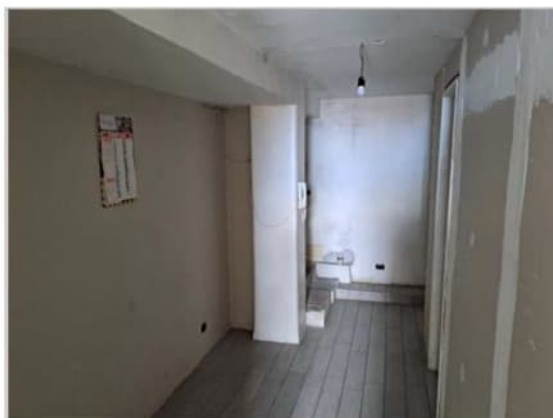
Camera da letto



Veranda



Bagno



Disimpegno



REPORT FOTOGRAFICO



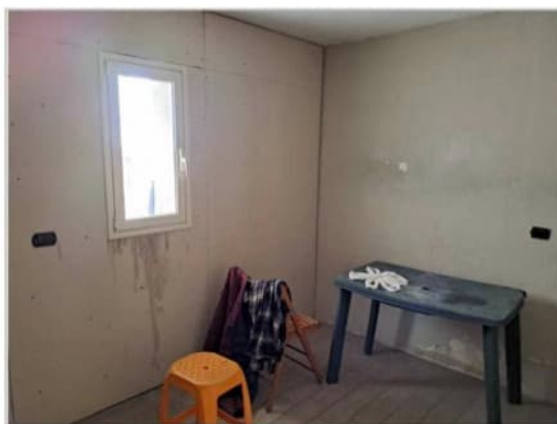
Soggiorno



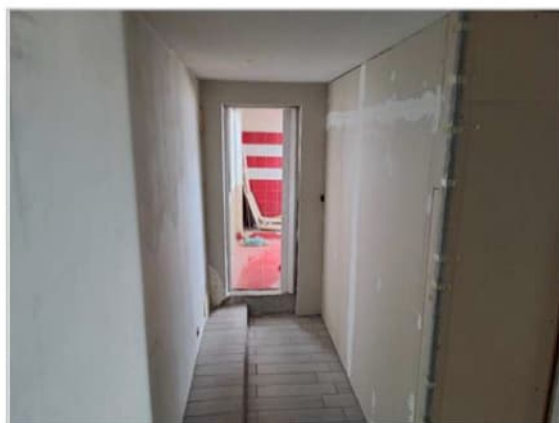
Angolo cucina



Veranda



Camera



Disimpegno



Prospetto su terrazzo

Superficie commerciale: la superficie commerciale totale 126,50 mq

Altezza utile interna: L'altezza interna utile varia da 2,35 m a 2,95 m.



3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

L'unità oggetto di esecuzione è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (Codice C351) con i seguenti identificativi:

Fg.	P.IIa	Sub	Zona cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
28	1237	24	1	A/3	5	5 vani	Totale: 132 mq Totale escluse aree scoperte 104 mq	€ 464,81

Intestatari catastali: [REDACTED] proprietà ½ in regime di comunione dei beni e [REDACTED] proprietà ½ in regime di comunione dei beni.

L'immobile è ubicato catastalmente in via Palermo n° 112 piano quinto.

Si riportano di seguito le variazioni catastali intervenute nel tempo e risultanti sull'immobile oggetto della presente, da oggi fino alla sua costituzione al Catasto Fabbricati.

- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 10/07/1986 pratica n. CT0178520 in atti dal 05/06/2004 unita afferenti edificate in sopraelevazione (n. 3446.1/1986)

Annotazioni: f.o. prot. 127899 del 23/04/2004.

Planimetria catastale:

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono emerse diverse difformità, che si elencano di seguito:

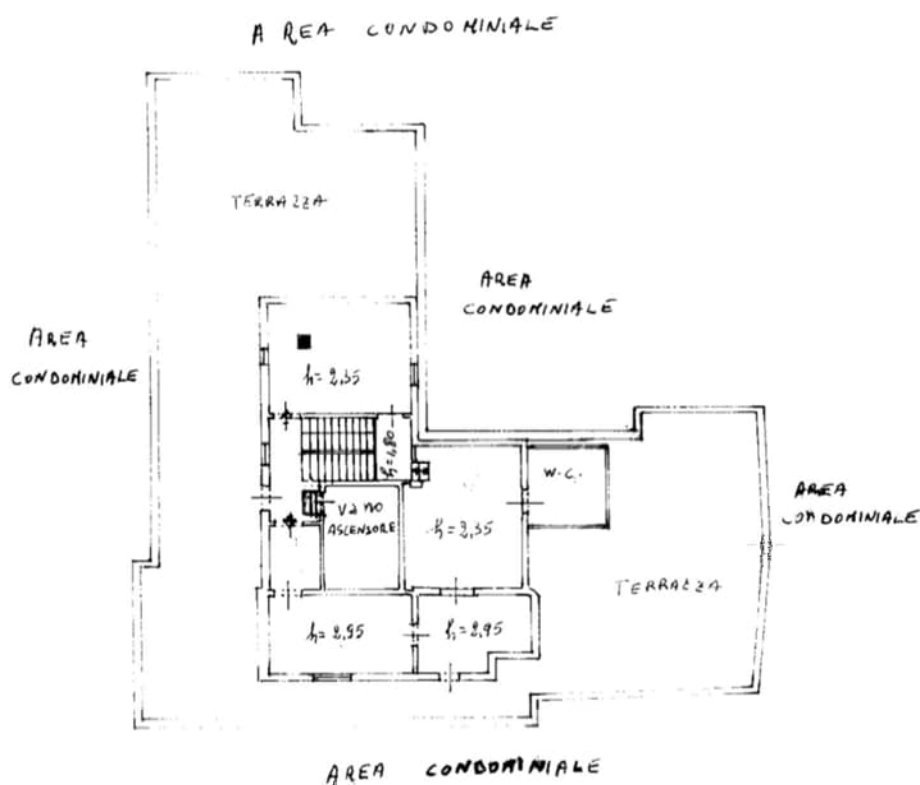
- Realizzazione di partizioni interne con pareti in cartongesso per ricavare una camera ed un bagno nei locali prospicienti il lato est della terrazza;
- Apertura di due finestre sulla parete est del prospetto;
- Realizzazione di un bagno;
- Modifica della finestra del soggiorno che è stata trasformata in apertura per accedere al terrazzo;
- Realizzazione di una tettoia adiacente alla veranda.

Al fine di rendere regolare dal punto di vista catastale l'unità immobiliare, sarà necessario redigere un Docfa catastale per l'aggiornamento della planimetria, contestualmente alla regolarizzazione edilizia e urbanistica delle difformità rilevate.

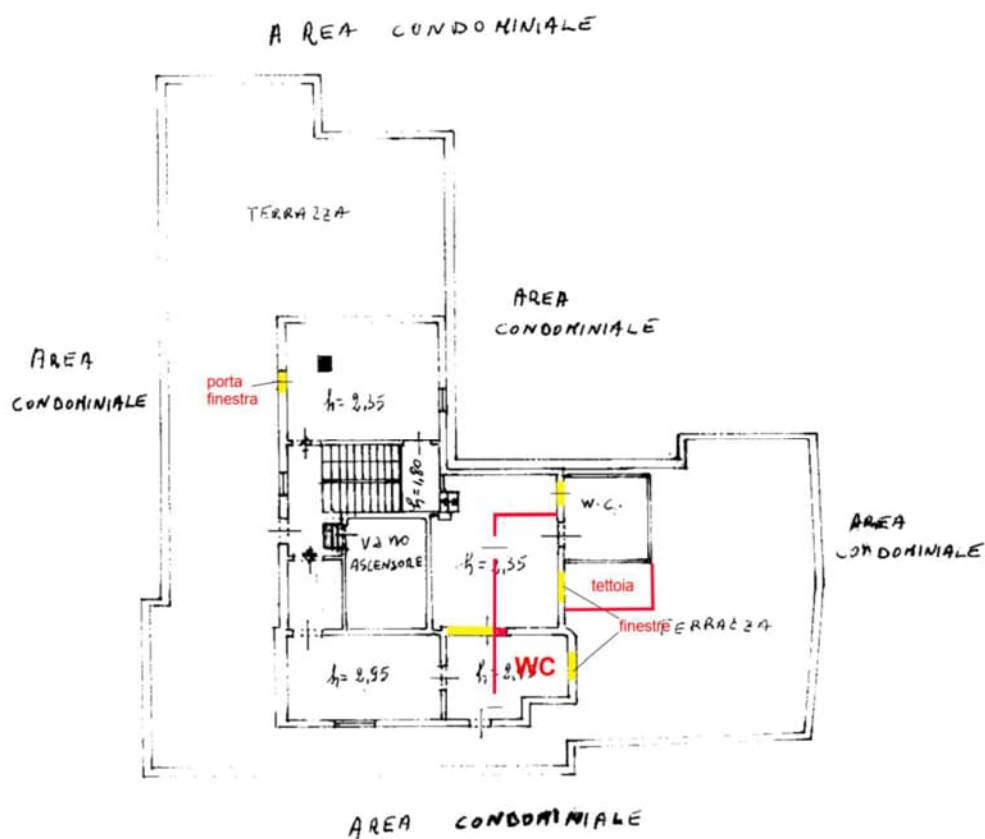
Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista catastale si stimano in € 900,00.



Estratto planimetria catastale (Allegato C)



Rappresentazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (Allegato D)



4. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE OGGETTO DI STIMA

Si riportano di seguito i passaggi di proprietà intervenuti:

1. L'unità immobiliare si apparteneva [REDACTED] per 50/100 della piena proprietà e [REDACTED] per 50/100 della piena proprietà, per averla edificata giusta dichiarazione per UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 10/07/1986 Pratica n. CT0178520 in atti dal 05/06/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 3446.1/1986)
2. Con TESTAMENTO OLOGRAFO del 02/10/2004 Pubblico ufficiale POLITTI Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 21915 - Voltura n. 19210.3/2005 - Pratica n. CT0217403 in atti dal 26/08/2005 in morte del [REDACTED] la quota di sua spettanza veniva devoluta alla coniuge [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 50/100 dell'usufrutto e [REDACTED] per la quota di 50/100 della nuda proprietà. Giusta denuncia di successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 11.09.2007 ai nn. 61901/36154.
3. Agli odierni proprietari l'immobile è pervenuto in forza di Atto di compravendita del 26.01.2012 rep. 71102/17187 ai rogiti del Notaio Riggio Giuseppe, trascritto presso l'Agenzia del Territorio il 27.01.2012 ai nn. 4835/4022

5. REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dopo un approfondito esame dei documenti riguardanti la regolarità urbanistica dell'immobile, in seguito alle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici competenti, si relaziona quanto segue.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato realizzato in conformità al progetto n. 310 approvato dal comune di Catania il 16 aprile 1968 e che è stata rilasciata autorizzazione edilizia di abitabilità in data 3 aprile 1970.

Per la realizzazione dell'appartamento oggetto di stima, in sopraelevazione sul terrazzo di ultimo piano è stata rilasciata dal Comune di Catania Concessione Edilizia in sanatoria n. 292 del 09.04.2010, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania in data 21.04.2010 ai nn. 25209/13892. (Allegato E)

Non essendo stato possibile reperire gli elaborati grafici allegati alla concessione in sanatoria per l'individuazione delle difformità si fa riferimento a quanto già relazionato per le difformità catastali.

Elenco difformità:

- Realizzazione di partizioni interne con pareti in cartongesso per ricavare una camera ed un bagno nei locali prospicienti il lato est della terrazza;
- Apertura di due finestre sulla parete est del prospetto;
- Realizzazione di un bagno;
- Modifica della finestra del soggiorno che è stata trasformata in apertura per accedere al terrazzo;
- Realizzazione di una tettoia adiacente alla veranda.

Per sanare le irregolarità riscontrate, tenuto conto che il Comune di Catania non considera applicabile la normativa inerente la presentazione di Cila tardiva (Art. 3. L.R.16/16 - recepimento con modifiche dell'articolo 6 DPR 380/01), le opere eseguite rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001, come recepito dalla L.R. Sicilia n. 16/2016 pertanto l'intervento è assentibile mediante SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001;

Successivamente dovrà essere presentata una pratica di tipo SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità ex art. 24 del DPR n. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. l) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222) ed allegata alla stessa i relativi certificati degli impianti, la variazione catastale mediante redazione di un nuovo Docfa con registrazione presso l'Agenzia dell'Entrate, come riportato nel precedente paragrafo, ed il Certificato di Prestazione Energetico dell'immobile (Ape).

Si elencano di seguito i costi da sostenere per le operazioni sopra elencate:

- presentazione SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001 € 4.000,00;
- redazione Ape € 200,00;
- presentazione SCA articolo 3, comma 1, lett. l) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 costo comprensivo di diritti d'istruttoria/segreteria € 800,00;
- certificazioni impianti € 800,00;
- redazione Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale € 900,00;
- demolizione tettoia adiacente veranda € 1.000,00;

Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista edilizio/catastale sono quindi

pari a € 7.700,00

Si precisa che in questa sede non è possibile quantificare i costi di adeguamento degli impianti



alla normativa vigente, adeguamenti necessari per il rilascio dei certificati di conformità. Poiché, per la determinazione dei costi di adeguamento, è necessario in primis il rilievo, eseguito mediante saggi ispettivi, da parte di un tecnico certificatore, dello stato in cui versano gli impianti. Successivamente è necessario eseguire l'adeguamento o la sostituzione dell'impianto stesso, in virtù dell'esito degli accertamenti dell'impiantista.

Dal P.R.G. di Catania si evince che l'immobile ricade in Zona territoriale omogenea "B", per la quale sono previste le seguenti norme tecniche di attuazione:

ART. 11

ZONE «B - C - D - E - F»

Nelle zone B-C-D-E-F, compatibilmente con il loro carattere residenziale, possono essere ammessi, purché non rechino disturbi, rumori, esalazioni nocive e comunque non alterino le caratteristiche residenziali della zona:

- 1) piccoli uffici, negozi e botteghe, studi professionali e commerciali, magazzini e depositi limitatamente al seminterrato e scantinato, laboratori artigianali al servizio del quartiere, questi ultimi limitati ai piani terra o piano rialzato, ed a condizione che dispongano degli spazi interni. liberi, dai quali soltanto debbono avere accesso;
- 2) autorimesse pubbliche, grandi magazzini di vendita, banche, sedi di tipografie, di giornali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento o impianti analoghi, case di cura, scuole, uffici pubblici e simili, con non più di 50 dipendenti, sempre che siano previsti, al di fuori della rete stradale, in spazi privati, aree per il parcheggio delle autovetture di estensione adeguata alle esigenze determinate dalla destinazione degli edifici.

ART. 12

ZONA «B»

Nella zona classificata con la lettera B nel P.R.G. oltre ad interventi di normale restauro edilizio interno agli edifici ed ai cortili, sono ammesse demolizioni e ricostruzioni per singoli edifici fra proprietari consorziati, alla condizione che il volume degli edifici da ricostruire non superi in alcun caso il volume di quelli preesistenti. Gli edifici dovranno essere ricostruiti lungo il filo degli allineamenti stradali stabiliti o confermati dal Piano Regolatore Generale o di quelli fissati da eventuali piani particolareggiati di iniziativa comunale. L'altezza degli edifici ricostruiti non può superare di $1 + 1/4$ la larghezza della strada e comunque non può superare l'altezza di m. 17,50 qualunque sia la larghezza della strada e dello spazio antistante.

E' vietata la formazione di cortili chiusi nello interno dei singoli lotti; nonché di corpi di fabbrica



interni sporgenti rispetto al filo interno del corpo di fabbrica lineare. Tuttavia quando per la presenza di altre costruzioni esistenti a confine del lotto, la nuova costruzione venga a formare cortile chiuso, la superficie minima di questo dovrà essere almeno pari ad $\frac{1}{4}$ della somma delle superfici delle pareti che vengono a delimitare l'area del cortile.

La normale minima condotta tra le opposte pareti interne dei fabbricati costruiti a margine dell'isolato non potrà essere inferiore ai $\frac{4}{5}$ dell'altezza del maggiore dei due corpi di fabbrica, e, comunque, mai inferiore ai ml. 10,00.

La distanza normale minima tra la fronte interna di ogni singolo fabbricato ed il confine del lotto dovrà non essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato stesso, a meno che, mediante regolare convenzione registrata, il proprietario del lotto confinante non conceda una minore distanza. In tal caso, il distacco tra i fronti dei due edifici non potrà essere inferiore alla media delle altezze massime dei due fabbricati.

Nel caso si dovessero lasciare dei distacchi sul fronte stradale essi non devono essere inferiori alla media delle altezze dei fabbricati fiancheggianti.



6. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di stima all'epoca del sopralluogo risultava occupata dal sig. [REDACTED] che la utilizzava come residenza principale.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa € 6.200,00;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a € 200,00;



- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa € 900,00;

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. Iscrizione contro - Ipoteca Volontaria RP 385 RG 4836 del 27.01.2012 concessa a garanzia di mutuo del 26.01.2012, rep. 71103 racc. 17188, a rogito del Notaio Riggio Giuseppe;
2. Iscrizione contro - Ipoteca Giudiziale RP 4119 RG 32288 del 02.08.2019 nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania Rep. 5157 del 07.09.2017 ;
3. Trascrizione contro - Atto Giudiziario – Decreto di Fissazione dell'Udienza per l'Omologazione del Debitore del 05.09.2022 RP 30618 RG 39897 emesso dal Tribunale di Venezia Rep. 3/2022 del 14.08.2022

8. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Le spese fisse relative all'immobile in questione, sono relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie, quali I.M.U. se dovuta, T.A.R.I. e T.A.S.I. e spese relative a servizi di prima necessità quali erogazione di energia elettrica, erogazione di acqua corrente etc...

Per quanto attiene alle spese condominiali l'eventuale aggiudicatario è obbligato in solido a pagare le spese condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente alla data dell'aggiudicazione (art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile).

9. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura sistematica di comparazione (comparison) applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. È un metodo di stima immobiliare basato sul confronto con beni simili rilevati nello stesso segmento di mercato.

In definitiva grazie a questo procedimento è possibile pervenire, in maniera scientifica e dimostrabile, al prezzo di mercato o al reddito di un immobile.



L'MCA si fonda sul principio per cui "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Un compratore, infatti, non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato.

Il MCA è discendente diretto della teoria economica cosiddetta Marginalista o Marginalismo. Senza spingerci troppo in là con l'analisi di questa importante teoria economica oggi dominante, e che ha rivoluzionato e sostituito tutte le teorie precedenti, soffermiamoci solo nel considerare le ricadute utili che ha registrato nel tema delle stime immobiliari.

Per la legge di Jevons, se due immobili presentano le stesse caratteristiche di formazione del valore sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo il prezzo fissato dal mercato sarà il medesimo.

La funzione comparativa estimativa afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

È facile, a questo punto, dedurre che il MCA si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico condotto sistematicamente, e sulla dimostrazione dei risultati.

Bisogna reperire, insomma, il maggior numero di informazioni possibili riguardo i beni di confronto per riuscire ad analizzarne le specifiche caratteristiche e valutare i prezzi marginali. Per applicare correttamente il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base a caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle comuni caratteristiche dell'oggetto di stima (subject). Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima:

- prezzo;
- valore di costo;
- valore di trasformazione;
- valore complementare;
- valore di sostituzione.

In pratica potremmo affermare che il MCA consiste in queste fasi principali:

1. analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
2. rilevazione dei dati immobiliari completi (inquadramento satellitare, planimetrie,



piante, foto, ecc.);

3. scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
4. compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
5. stima dei prezzi marginali (adjustments);
6. redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
7. sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi MCA. Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

La scelta delle caratteristiche

Per la corretta applicazione del procedimento MCA è determinante la scelta e la valutazione delle caratteristiche sia degli immobili di confronto (comparabili) che del subject (immobile da stimare).

Le caratteristiche da contemplare, fondamentalmente, possono essere:

- quantitative – la determinazione delle caratteristiche quantitative avviene secondo misure tecniche ed economiche prese nella scala di misura cardinale;
- qualitative – queste caratteristiche si determinano con la misura in scala nominale e in scala ordinale:
 - caratteristiche qualitative non ordinabili (dicotomiche) – Queste caratteristiche si misurano assegnando i valori *zero* e *uno* (variabili dicotomiche) rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica; oppure convenendo di assegnare *zero* a una e *uno* all'altra di due modalità;
 - caratteristiche qualitative ordinabili (ordinali) – Per queste caratteristiche la misura si può determinare con l'impiego della scala a punteggio (stato di manutenzione, ecc.).

Un metodo di misurazione e determinazione di alcune caratteristiche, è rappresentato dai



rapporti mercantili. Un rapporto mercantile esprime la relazione sintetica tra due grandezze tecnico-economiche immobiliari. Poiché si tratta di rapporti tra grandezze omogenee, esso è rappresentato da un numero puro (adimensionale) in genere contrassegnato con π , simbolo ormai affermato e riconosciuto nel mondo delle stime immobiliari.

Nella tabella che segue sono riportati i dati dei comparativi utilizzati per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima.

TABELLE MCA

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale (euro)	109.000,00	65.000,00	120.000,00	/
Prezzo pertinenza (es box/cantina)	5.000,00	0,00	0,00	
sconto %	5%	5%	5%	
Prezzo unità principale (euro)	98.800,00	61.750,00	114.000,00	
Data DAT (mesi)	2	0	3	0
Superficie principale SUP (mq)	100,00	68,00	130,00	126,50
Superficie area esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizio SER (nr)	2	1	2	1
Impianti IMP (nr)	4	3	4	3
Livello piano LIV (nr)	2	1	1	5
Stato di manutenzione STM (n)	2	2	2	0

2. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

2.1 STATISTICHE CAMPIONARIE

Prezzo e caratteristica	Media o frequenza	Min o frequenza	Max o frequenza	Dev. st. o totale
DAT (mesi)	1,67	0	3	1,25
SUP (mq)	99,33	68,00	130,00	25,32
Superficie area esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
SER (1,2)	1	2	-	3
LIV (2,3,4)	1	0	0	1
STM (1,2)	0	3	-	3
PRZ (euro)	91.516,67	61.750,00	114.000,00	21.943,88
Prezzo medio superficie commerciale	921,31 euro/mq			



3. INDICI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO

3.1 INDICI TIPOLOGICI

BAL/SUP	0,3000
Ct (rapporto area/edificio)	0,0200

3.2 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,01
p(BAL)/p(SUP)	0,30
p(LIV)/PRZ	0,02
Costo servizio a nuovo (euro):	7.500,00
- vetusta media (anni)	10
- vita media (anni)	15
Impianti a nuovo (euro):	10.000,00
- vetusta media (anni)	15
- vita media (anni)	30
Costo int. manutenzione (euro)	20.000,00

4. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	A	B	C
p(DAT) (euro/mese)	-82,33	-51,46	-95,00
p(SUP) (euro/mq)	876,92	876,92	876,92
p(SUE) (euro/mq)	17,54	17,54	17,54
p(BAL) (euro/mq)	263,08	263,08	263,08
p(SER) (euro/n)	2.500,00	2.500,00	2.500,00
p(IMP) (euro/n)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
p(LIV) (euro/n)	1.976,00	1.235,00	2.280,00
p(STM) (euro/n)	20.000,00	20.000,00	20.000,00

5. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	98.800,00	61.750,00	114.000,00
DAT (mesi)	164,67	0,00	285,00
SUP (mq)	23.238,46	51.300,00	-3.069,23
SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-2.500,00	0,00	-2.500,00
IMP (n)	-5.000,00	0,00	-5.000,00
LIV (n)	5.928,00	4.940,00	9.120,00
STM (n)	-40.000,00	-40.000,00	-40.000,00
Prezzi corretti (euro)	80.631,13	77.990,00	72.835,77

6. STIMA

Stima Unità S = **77.152,30 euro**
Parametro unitario= **609,90 euro/mq**



Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 6.200,00 circa;
- Costi per redazione dell'A.P.E.: € 200,00 circa;
- Costi per regolarizzazione delle difformità catastali: € 900,00 circa;

Dunque, il valore di stima dell'immobile è deprezzato di euro: $V = € 77.152,30 - € 6.200,00 - € 200,00 - € 900,00 = € 69.852,30$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è in c.t. di € 70.000,00.

Catania 02.07.2026

L'ESPERTO STIMATORE



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Francesco Morici', written over a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'ORDINE INGEGNERI DELLA PROV. DI PALERMO', 'Ing. FRANCESCO MORICI', and 'N. 4432'. There is a star symbol at the bottom of the stamp.

FRANCESCO
MORICI
22.07.2026
20:15:22
GMT+02:00

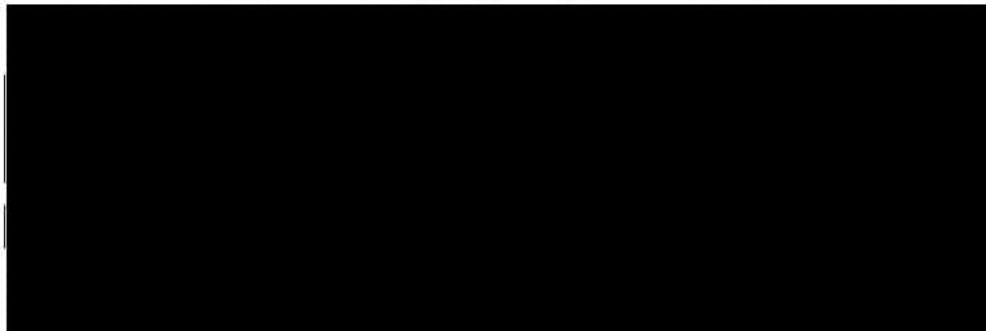


TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VENEZIA

Sezione Fallimentare

ACCORDO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI – SUB PROCEDIMENTO

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO L. 3/2012 :



ARD n.
03/2022
Sub. 1 LdPD
Dott.ssa
S. Pitinari

GIUDICE DELEGATO: **Dott.ssa Sara Pitinari**

LIQUIDATORE del PATRIMONIO: **Dott.ssa Chiara Conte**

CTU: **Ing. Francesco Morici**

VERBALE DI ACCESSO

Alle ore 12,32 del giorno 23 febbraio 2024 il sottoscritto Ing. Morici Francesco c.f.: MRCFNC62A19G273C per conto della società "PRO6 Professionisti Servizi Immobiliari - Società Cooperativa Consortile", nominato CTU nella procedura in epigrafe, al fine di determinare il reale e concreto valore di mercato del bene dell'immobile sito in Catania (CT) Via Palermo n. 112, immobile da sfaggire,

premesse

- che la procedura in epigrafe di Liquidazione del Patrimonio è stata aperta con decreto del Tribunale di Venezia in data 09.03.2023,
- che dall'esame della documentazione acquisita dalla procedura risulta presente un appartamento sito in Catania (CT) Via Palermo n. 112 identificato catastalmente al Foglio 28, Particella 1237, Sub. 24,



Zona 1, Cat. A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita catastale € 464,81 di proprietà per il 50% a ciascuno [REDACTED] sovraindebitati [REDACTED] indicati anch'essi in epigrafe;

– che in data 14.03.2023 il liquidatore ha provveduto ad inviare all'Avv. [REDACTED] legale dei sigg. sovraindebitati, il decreto di apertura della liquidazione del patrimonio dei [REDACTED]

[REDACTED] n. 3/2022 Trib. di VE con la richiesta che il bene immobile fosse immesso immediatamente nella disponibilità del liquidatore come ordinato dal Giudice Delegato dott.ssa Sara Pitinari nel decreto di apertura della procedura;

– che ad oggi il bene immobile non è stato ancora immesso nella disponibilità del liquidatore dott.ssa Chiara Conte e non è dato sapere se l'immobile è occupato senza titolo dallo stesso sig. [REDACTED] o da altre persone e pertanto necessita un intervento/verifica immediata;

– che in data 18.05.2023 il liquidatore ha provveduto ad inviare tramite pec al legale dei sigg.ri sovraindebitati [REDACTED] [REDACTED] alcune date concordate con il perito estimatore Ing. Morici per l'accesso nell'immobile sopra indicato in modo tale che i [REDACTED] potessero essere presenti come richiesto dal legale degli stessi e che si riportano qui sotto per evidenza: 26/05/2023 ore 11.00 ; 09/06/2023 ore 15.00 ; 10/06/2023 ore 11.00 e 15/06/2023 disponibilità dalle ore 11.00 alle ore 16.00;

– che nessuno ha risposto agli inviti del Liquidatore per l'accesso nell'immobile oggetto della procedura;

– che il liquidatore ha provveduto ad inviare la stessa pec



informativa anche ai sigg. sovraindebitati su mail ordinaria indicata dagli stessi in sede di stesura della Relazione del Gestore della Crisi oltre all'invio sul canale WhatsApp;

- che la sig.ra [REDACTED] a ottobre 2023 ha consegnato le chiavi dell'appartamento per svolgere la perizia dell'immobile e la vendita tramite di procedura competitiva come disciplinato dalla normativa vigente;

- che si ritiene necessario procedere all'accesso nel predetto immobile sito in Catania (CT) Via Palermo n. 112 identificato catastalmente al Foglio 28, Particella 1237, Sub. 24, Zona 1, Cat. A/3, Classe 5 con l'ausilio dei Carabinieri del Comando Stazione di CATANIA LIBRINO al fine di verificare se all'interno vi siano persone o cose non autorizzate ad abitare nell'appartamento da staggire;
tutto ciò premesso ed esposto il CTU Ing. Morici,

verifica

- che l'immobile sito in Catania (CT) Via Palermo n. 112 identificato catastalmente al Foglio 28, Particella 1237, Sub. 24, Zona 1, Cat. A/3, Classe 5, sia :

☒ occupato da persone dal/della

Sig./Sig.ra [REDACTED]

☒ occupato da cose SONO PRESENTI ALCUNI ELEMENTI DI ARREDO



☐ libero.

Intima

al/alla Sig./Sig.ra

occupante/i l'appartamento di **liberare l'immobile da persone e cose presenti all'interno entro il termine del 24/03/2024** (30 giorni da oggi).

avverte

che in caso di mancato asporto dei beni mobili e documenti entro il termine assegnato, tutto quanto rinvenuto all'interno degli immobili verrà considerato abbandonato e il Liquidatore dott.ssa Chiara Conte procederà allo smaltimento o alla distruzione.

Alle ore 13.00, terminate le operazioni di perizia e immissione nel possesso, il presente verbale, previa lettura, viene chiuso e sottoscritto dai presenti.

(Il C.T.U. Ing. Francesco Morici)

(Carabinieri Comando Stazione di

CATANIA LIBRINO

(Sigg. presenti nell'appartamento oggetto della procedura)

Catania,

23/02/2024



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/05/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/05/2026

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

Foglio **28** Particella **1237** Subalterno **24**

Busta mod.58: **84808**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CATANIA (C351A) (CT)**

Foglio **28** Particella **1237**

Classamento:

Rendita: **Euro 464,81**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/3^a**, Classe **5**, Consistenza **5 vani**

Foglio **28** Particella **1237** Subalterno **24**

Indirizzo: VIA PALERMO n. 112 Piano 5

Dati di superficie: Totale: **132 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **104 m²**

> Intestati catastali

> [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

> 2. [REDACTED]
[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

> Dati identificativi

 dal **05/06/2004**

Immobile attuale

Comune di **CATANIA (C351) (CT)**

Foglio **28** Particella **1237** Subalterno **24**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE
del 10/07/1986 Pratica n. CT0178520 in atti dal
05/06/2004 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN
SOPRAELEVAZIONE (n. 3446.1/1986)

Annotazioni: f.o. prot. 127899 del 23/04/2004.



FRANCESCO
MORICI
22.07.2026
20:15:33
GMT+02:00

> Indirizzo

📅 dal 05/06/2004

Immobile attuale

Comune di **CATANIA (C351) (CT)**

Foglio **28** Particella **1237** Subalterno **24**

VIA PALERMO n. 112 Piano 5

Busta mod.58: **84808**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 10/07/1986 Pratica n. CT0178520 in atti dal 05/06/2004 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 3446.1/1986)

Annotazioni: f.o. prot. 127899 del 23/04/2004.

> Dati di classamento

📅 dal 05/06/2004

Immobile attuale

Comune di **CATANIA (C351) (CT)**

Foglio **28** Particella **1237** Subalterno **24**

Rendita: **Euro 464,81**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/3^a**, Classe **5**, Consistenza **5,0 vani**

Busta mod.58: **84808**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 10/07/1986 Pratica n. CT0178520 in atti dal 05/06/2004 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 3446.1/1986) Notifica in corso con protocollo n. CT0178521 del 05/06/2004

Annotazioni: f.o. prot. 127899 del 23/04/2004.

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **CATANIA (C351) (CT)**

Foglio **28** Particella **1237** Subalterno **24**

Totale: **132 m²**

Totale escluse aree scoperte : **104 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 10/07/1986, prot. n. 3446

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **CATANIA (C351)(CT)** Foglio **28** Particella **1237** Sub. **24**

➤ 

📅 dal 10/07/1986 al 02/10/2004

Diritto di: Proprietà' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)

➤ 

1. UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 10/07/1986 Pratica n. CT0178520 in atti dal 05/06/2004 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 3446.1/1986)



dal 10/07/1986 al 02/10/2004
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)

> [REDACTED]

dal 02/10/2004 al 26/01/2012
Diritto di: Usufrutto per 500/1000 (deriva dall'atto 2)

> [REDACTED]

dal 02/10/2004 al 26/01/2012
Diritto di: Nuda proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 2)

> [REDACTED]

dal 02/10/2004 al 26/01/2012
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 2)

> [REDACTED]

dal 26/01/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 3)

> [REDACTED]

dal 26/01/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 3)

2. TESTAMENTO OLOGRAFO del 02/10/2004
Pubblico ufficiale POLITTI Sede CATANIA (CT)
Repertorio n. 21915 - Voltura n. 19210.3/2005 - Pratica n. CT0217403 in atti dal 26/08/2005

3. Atto del 26/01/2012 Pubblico ufficiale RIGGIO GIUSEPPE Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 71102 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4022.1/2012 Reparto PI di CATANIA in atti dal 27/01/2012

Visura telematica

FRANCESCO
MORICI
22.07.2026
20:15:34
GMT+02:00



Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



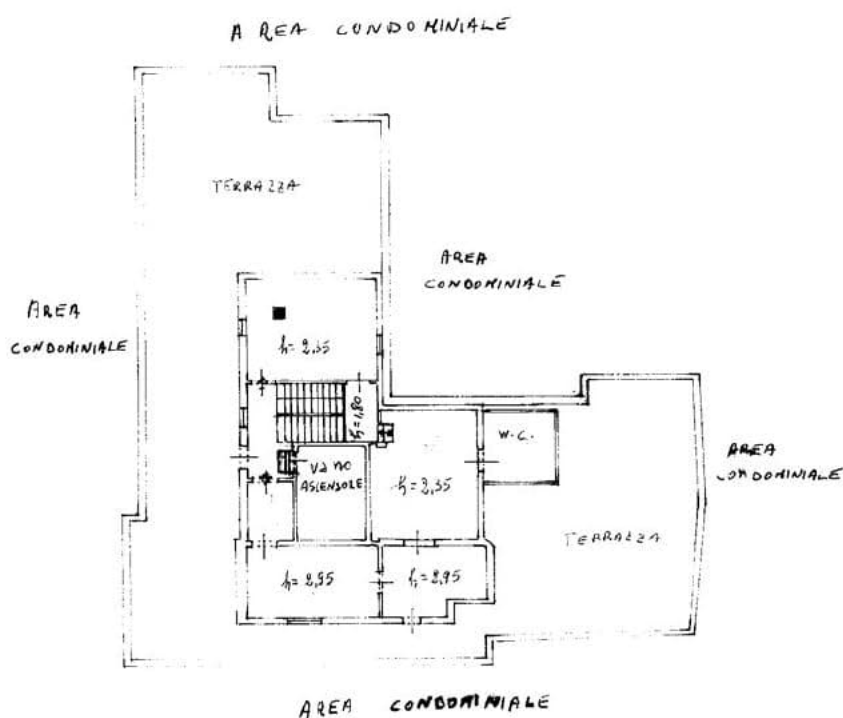
MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

14. *DECRETO-LEGGE 14 APRILE 1919, N. 657*

Via PALERMO N° 112

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANIA



0146219

PIANO 5°

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 70 LOG. 1986

PROT. N° 7677

F. 28 p 124 v. 26
+ 0.127849

Compilata dal prof.
(Titolo) ingegnere cognome del tecnico

Iscritte all'Albo de. *franchi*
della Provincia di *Latina*

DATA

Firma:

10 metri
meno 24 >

Allegato dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2023 - Comune di CATANIA(C351) - < Foglio 28 - Particella 1237 - Subalterno 24 >

FRANCESCO MORIGI
22.07.2026
20:15:35
GMT+02:00

Ultima planimetria in atti

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



MODULARIO
F. rog. rend. 498



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

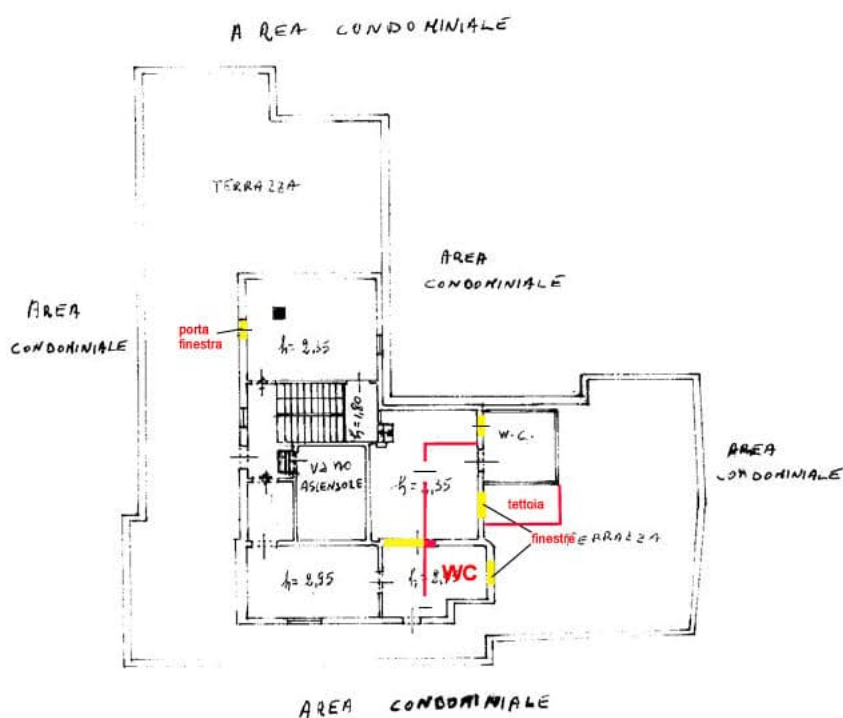
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 14 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CATANIA Via PALERMO N° 112
Ditta Fiorinno Salvatore n. Catania il 10-11-1955 e Fiorinno Romano n. Catania il 19-2-1959, dov'è ST. Via Palermo, 112
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANIA



0146219

PIANO 5°

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **10 LUG 1986**

PROT. N°

F. 28 p. 127 n. 24
40.12.1844/10

Compilata dal Piero Fiorinno
(Firma, nome, cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Periti
della Provincia di Catania

DATA

Firma: Piero Fiorinno

Ultima planimetria in atti

Ispezione telematica

n. T1 149883 del 25/05/2026

Inizio ispezione 25/05/2026 22:30:53

Richiedente MRCFNC

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 25209

Registro particolare n. 13892

Presentazione n. 152 del 21/04/2010

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO
Data 09/04/2010
Pubblico ufficiale COMUNE DI CATANIA
Sede CATANIA (CT)

Numero di repertorio 292
Codice fiscale 001 370 20871

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO
Descrizione 413 CONCESSIONE EDILIZIA
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente DIREZIONE URBANISTICA
Indirizzo VIA BIONDI 8

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	C351 - CATANIA (CT)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 28	Particella 1237	Subalterno 24
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza -	
Indirizzo	VIA PALERMO		N. civico 112
Piano	5		



Ispezione telematica

n. T1 149883 del 25/05/2026

Inizio ispezione 25/05/2026 22:30:53

Richiedente MRCFNC

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 25209

Registro particolare n. 13892

Presentazione n. 152 del 21/04/2010

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 2 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di BENE PERSONALE

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale COMUNE DI CATANIA

Sede CATANIA (CT)

Codice fiscale 00137020871

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 03/07/2026 Ora 20:01:58
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per dati anagrafici
Richiedente MRCFNC

Ispezione n. T122710 del 03/07/2026

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Tipo di formalità:

Tutte

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal

01/10/1990 al

03/07/2026

Periodo recuperato e validato dal

02/01/1978 al

29/09/1990

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1978

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1.

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 01/10/1990 al 03/07/2026 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1978 al 29/09/1990

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2006 - Registro Particolare 47836 Registro Generale 82315
Pubblico ufficiale LAZZARA SALVATORE Repertorio 101376/15130 del 18/12/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in Belpasso (CT)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/01/2012 - Registro Particolare 4022 Registro Generale 4835
Pubblico ufficiale RIGGIO GIUSEPPE Repertorio 71102/17187 del 26/01/2012



FRANCESCO
MORICI
22.07.2026
20:15:37
GMT+02:00

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 03/07/2026 Ora 20:01:58
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente MRCFNC

Ispezione n. T122710 del 03/07/2026

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CATANIA(CT)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 27/01/2012 - Registro Particolare 385 Registro Generale 4836
Pubblico ufficiale RIGGIO GIUSEPPE Repertorio 71103/17188 del 26/01/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CATANIA(CT)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/02/2012 - Registro Particolare 6535 Registro Generale 7861
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 12/3747 del 18/02/2002
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in Belpasso(CT)
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 02/08/2019 - Registro Particolare 4119 Registro Generale 32288
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5157 del 07/09/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in CATANIA(CT)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/09/2022 - Registro Particolare 30618 Registro Generale 39897
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 3/2022 del 14/08/2022
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA PER L'OMOLOGAZIONE DELL'ACCORDO DEL DEBITORE
Immobili siti in CATANIA(CT)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1978

Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalità presente.

FRANCESCO
MORICI
22.07.2026
20:15:37
GMT+02:00



Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 03/07/2026 Ora 20:07:04
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente MRCFNC

Ispezione n. T122855 del 03/07/2026

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Data di Nascita:

Tipo di formalità:

Ulteriori restrizioni:

Tutte

Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 01/10/1990 al 03/07/2026

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1978 al 29/09/1990

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1978

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1.

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 01/10/1990 al 03/07/2026 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1978 al 29/09/1990

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/01/2012 - Registro Particolare 4022 Registro Generale 4835
Pubblico ufficiale RIGGIO GIUSEPPE Repertorio 71102/17187 del 26/01/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CATANIA(CT)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 27/01/2012 - Registro Particolare 385 Registro Generale 4836

FRANCESCO
MORICI
22.07.2026
20:15:38
GMT+02:00



Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 03/07/2026 Ora 20:07:04
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T122855 del 03/07/2026

per dati anagrafici

Richiedente MRCFNC

Pubblico ufficiale RIGGIO GIUSEPPE Repertorio 71103/17188 del 26/01/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CATANIA(CT)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 02/08/2019 - Registro Particolare 4119 Registro Generale 32288
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5157 del 07/09/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in CATANIA(CT)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/09/2022 - Registro Particolare 30618 Registro Generale 39897
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 3/2022 del 14/08/2022
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA PER L'OMOLOGAZIONE DELL'ACCORDO DEL
DEBITORE
Immobili siti in CATANIA(CT)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1978
Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli
richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalità presente.



FRANCESCO
MORICI
22.07.2026
20:15:38
GMT+02:00



RE/MAX Platinum
Via Cesare Beccaria 67 95123
Catania (CT)

Tel. 095 951 9803
Fax. 0957410271

Appartamento in Vendita

Via Palermo 614, 95100, Catania (CT)

Zone: Nesima, Indipendenza, San Giorgio

Quartiere: Palermo - Indipendenza

€ 109.000

Riferimento: 30721146-4141



Locali: 3

Anno di costruzione: 1967

Cucina: Abitabile

Totale piani: 3

Stato: Buono / Abitabile

Bagni: 2

Riscaldamento: Autonomo

Disponibilità: libero

Posti Auto: 1

Spese condominio: € 10/mese

Superficie: 100 m²

Condizionatore: Sì

Piano: 2

Garage: 1

Balcone: Sì

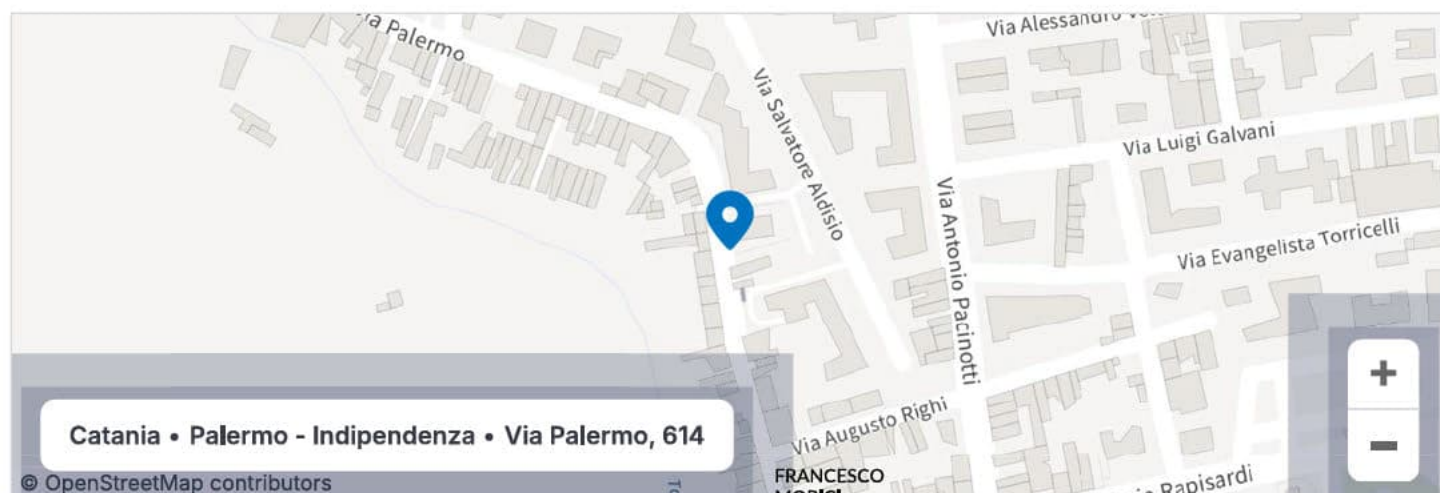
Classe energetica EP globale non rinnovabile: 175 kWh/m² anno

EP globale rinnovabile: ≥ 3,51 kWh/m² anno

EP invernale del fabbricato

EP estiva del fabbricato

Descrizione: Appartamento via Palermo n. 614 Catania Situato al secondo piano di uno stabile di tre livelli senza ascensore, questo luminoso appartamento si trova in via Palermo n. 614 a Catania, in una zona strategica e ben servita, a pochi passi dalla metropolitana e da tutte le principali attività commerciali, tra cui l'ospedale Garibaldi Nuovo. L'ingresso si apre su un ampio salone, seguito da un comodo disimpegno che condu...



© OpenStreetMap contributors

04/07/2026

FRANCESCO
MORICI
22.07.2026
20:15:39
GMT+02:00

Questo annuncio è visibile su

immobiliare.it

Appartamento in Vendita**Largo Campania 87, 95100, Catania (CT)**

Zone: Nesima, Indipendenza, San Giorgio

Quartiere: Palermo - Indipendenza

€ 65.000**Riferimento: 7336-BE**

Locali: 2

Anno di costruzione: 1980

Totale piani: 2

Balcone: Sì

Bagni: 1

Cucina: Abitabile

Stato: Buono / Abitabile

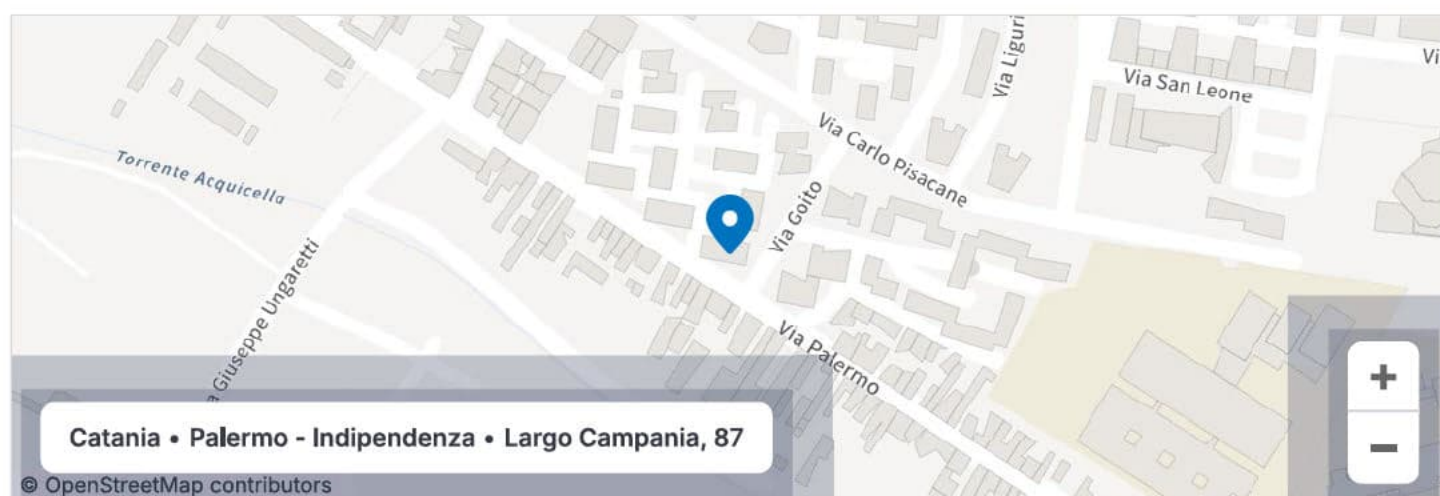
Superficie: 68 m²

Piano: 1

Spese condominio: € 16/mese

Classe energetica  EP globale non rinnovabile: 175 kWh/m² anno

Descrizione: Century 21 AZ Immobiliare propone in vendita appartamento bivani sito in Largo Campania 87 a Catania in zona via Palermo L immobile si trova al primo piano di uno stabile non ascensorato ed è ideale per chi cerca una soluzione abitativa funzionale o un investimento sicuro L appartamento si presenta in condizioni abitabili fin da subito ed è caratterizzato da una buona distribuzione degli spazi interni e da una pia...



Catania • Palermo - Indipendenza • Largo Campania, 87

© OpenStreetMap contributors

04/07/2026

Questo annuncio è visibile su

FRANCESCO
MORICI
22.07.2026
20:15:39
GMT+02:00



RE/MAX Platinum
Via Cesare Beccaria 67 95123
Catania (CT)

Tel. 095 951 9803
Fax. 0957410271

Terratetto unifamiliare in Vendita

Via Palermo 729, 95122, Catania (CT)

Zone: Nesima, Indipendenza, San Giorgio

Quartiere: Palermo - Indipendenza

€ 120.000

Riferimento: 30721325-136



Locali: > 5

Anno di costruzione: 1980

Cucina: Abitabile

Stato: Buono / Abitabile

Arredamento: Arredato

Bagni: 2

Riscaldamento: Centralizzato

Disponibilità: libero

Balcone: Sì

Superficie: 130 m²

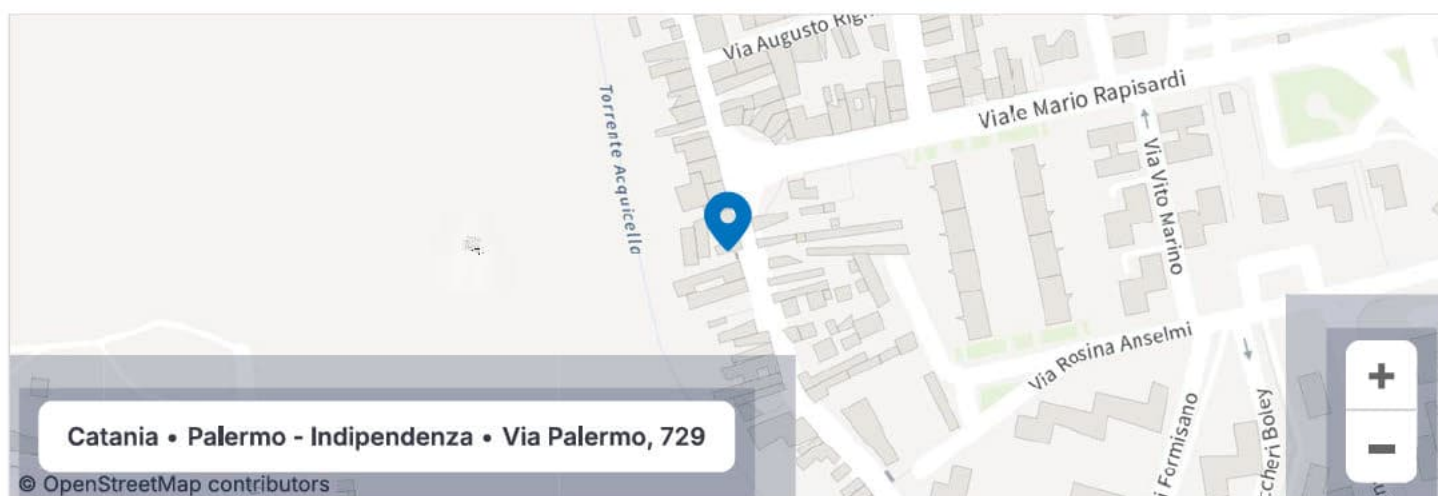
Condizionatore: Sì

Totale piani: 2

Terrazzo: Sì

Classe energetica G

Descrizione: CASA INDIPENDENTE A CATANIA VIA PALERMO 729 (CT) CASA INDIPENDENTE 6 VANI+ ACCESSORI POSIZIONE L'immobile si trova nel comune di Catania, precisamente in via Palermo 729, in zona residenziale tranquilla, ben collegata ai principali servizi, in un contesto ordinato e vivibile. **COMPOSIZIONE** L'appartamento, costruito intorno al 1980, dotato di riscaldamento centralizzato è situato al primo piano, si affaccia su str...



Catania • Palermo - Indipendenza • Via Palermo, 729

© OpenStreetMap contributors

04/07/2026

Questo annuncio è visibile su



FRANCESCO
MORICI
22.07.2026
20:15:40
GMT+02:00

