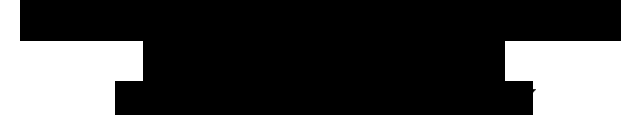


*STUDIO TECNICO Ing. Giuseppe Mattia*



**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

*SEZIONE FALLIMENTARE*

**“FALLIMENTO ISCRITTO AL N° 15/2019 R.G.F.”**

**CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO**

Caltagirone 29 Aprile 2026

IL C.T.U.



(dott. Ing. Giuseppe Mattia)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giuseppe Mattia".

**Relazione generale**

*Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d’Ufficio nel Fallimento iscritto al n. 15/2019 R.G.F.*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Sig. Giudice Dott.ssa Paola Criscione del Tribunale di Caltagirone.

### **IL MANDATO DEL GIUDICE**

Con ordinanza del Giudice della Sezione Fallimentare, emessa in data 26 Settembre 2019, il sottoscritto ingegnere Giuseppe Mattia, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Catania col n. 4149 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltagirone, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura fallimentare n. 15/2019 R.G.F.

Al sottoscritto veniva richiesta la stima dei beni mobili ed immobili di proprietà del fallito, evidenziando i seguenti quesiti:

- 1) *Identifichi esattamente i beni, indicandone i dati catastali;*
- 2) *Accerti la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- 3) *Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;*
- 4) *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- 5) *Indichi la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- 6) *Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile*

*una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*

- 7) *Descriva, previo necessario accesso, gli immobili indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessorie millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*
- 8) *Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità di diritti demaniali, di usi civici, etc.);*
- 9) *Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*
- 10) *Sintetizzi gli elementi utili per la vendita degli immobili;*
- 11) *Indichi per quali immobili necessita l'attestato di prestazione energetica;*
- 12) *Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.*

## ***OPERAZIONI PERITALI:***

Si iniziavano le operazioni peritali, unitamente al Curatore fallimentare avv. Francesco Piccolo, il giorno 12/10/2019 alle ore 15:51 presso i locali della stazione di servizio del fallito, sita in viale Don Luigi Sturzo snc (ex S.P. 60) nel Comune di San Cono.

Durante le operazioni di sopralluogo, il sottoscritto, procedeva sia al rilievo planimetrico che fotografico degli immobili realizzati e/o edificati nel lotto in questione verificando nel contempo l'attendibilità e la conformità tra lo stato attuale degli immobili e le stesse planimetrie catastali.

I rilievi fotografici, le planimetrie degli immobili, le visure catastali aggiornate, gli stralci e le planimetrie catastali sono allegati alla presente relazione. (Vd. Allegati).

## ***RISPOSTE AI QUESITI***

### **Quesito 1:**

*“Identifichi esattamente i beni, indicandone i dati catastali”.*

A) Unità immobiliari in San Cono, situata in viale Don Luigi Sturzo snc al piano terra, riportato al N.C.E.U. del Comune di San Cono:

- Bene A1: fabbricato identificato al N.C.E.U. al foglio 5, alla particella 647 sub 3, piano terra, categoria C/1, classe 1, della consistenza di 83 mq e della superficie catastale di 90 mq, sito in viale Don Luigi Sturzo s.n.c.;
- Bene A2: fabbricato rustico identificato al N.C.E.U. al foglio 5, alla particella 647, sub 5, piano terra, categoria “*in corso di costruzione*” situato in viale Don Luigi Sturzo s.n.c.;
- Bene A3: fabbricato identificato al N.C.E.U. al foglio 5, particella 647 sub 6, piano terra, cat. E/3, sito in viale Don Luigi Sturzo s.n.c. e corte della estensione di mq. 1463;
- Bene A4: area urbana situata in viale Don Luigi Sturzo s.n.c. e censita al N.C.E.U. alla particella 647 sub 7, piano terra, della consistenza 2357 mq.

### **Quesito 2:**

*“Accerti la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti”*

Tutti gli immobili risultano in piena proprietà del fallito.

Lo stesso non risulta coniugato alla data del sopralluogo.

**Quesito 3:**

*“Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento”*

**BENE A**

I beni A1 – A3 sono regolarmente accatastati.

Il bene A2 risulta accatastato ma come categoria F3, ossia in corso di costruzione, e per tale motivo non esiste al N.C.E.U. la planimetria catastale ma risulta solo inserita la sagoma del fabbricato nell’elaborato planimetrico.

Il bene A4, invece, risulta regolarmente accatastato all’ente urbano, vedasi elaborato planimetrico allegato.

Al fine di legalizzare la posizione catastale, una volta ultimato il fabbricato (bene A2), qualora fosse possibile regolarizzarlo dal punto di vista urbanistico, quest’ultimo andrebbe accatastato mediante la presentazione della planimetria all’Agenzia del Territorio di Catania (N.C.E.U.).

**Quesito 4:**

“Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”.

Dalla certificazione ipocatastale redatta dal dott. Leanza Marcello, notaio in Niscemi ed iscritto nel Collegio Notarile di Gela e Caltanissetta, in data 29/04/2019 risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico del fallito:

n.	Descrizione	A favore	Contro	Sopra	Beni
1	Ipoteca Giudiziaria iscritta presso la Conservatoria di Catania del 04/02/2016 ai nn. 4057/442 in favore della ██████████. con sede in Catania per un montante complessivo di € 204.000,00.	██████████ ██████████ ██████████ con sede in Catania	Il debitore	Piena proprietà.	Terreno identificato al Foglio 5 alle partt. 647 sub 3, ex sub 4 e sub 5
2	Ipoteca Giudiziaria iscritta presso la Conservatoria di Catania del 04/02/2016 ai nn. 4058/443 in favore della ██████████. con sede in Catania per un montante complessivo di € 46.000 a garanzia di € 31.521,66 per capitale.	██████████ ██████████ ██████████ con sede in Catania	Il debitore	Piena proprietà.	Terreno identificato al Foglio 5 alle partt. 647 sub 3, ex sub 4 e sub 5
3	Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili iscritto presso la Conservatoria di Catania del 18/03/2019 ai nn. 10162/7531 in favore della ██████████ con sede a Gela.	██████████ ██████████ ██████████ con sede a Gela	Il debitore	Piena proprietà.	Terreno identificato al Foglio 5 alle partt. 647 sub 3, ex sub 4 e sub 5

**Quesito 5:**

*“Indichi la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”.*

**BENE A**

La zona nella quale ricade il lotto è classificata come Zona “E – Agricola” del vigente Piano Regolatore Generale.

In tali zone l’indice di edificabilità è di 0,03 mc/mq e la distanza minima dal confine è di 5,00 m nel caso di edilizia residenziale e di 10,00 m nel caso di fabbricati ad uso produttivo.

**Quesito 6:**

*“Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie”.*

**BENI A**

I fabbricati si trovano tutti ubicati in viale Don Luigi Sturzo s.n.c. a San Cono.

Il fabbricato principale (bene A1 e A3) è costituito da due unità indipendenti ma tra loro adiacenti e da una corte di 1463 mq (vedasi elaborato planimetrico allegato).

Da quanto si è potuto accertare presso l’U.T.C. di San Cono per il fabbricato A1 e A3 è stata rilasciata concessione edilizia n. 556/1991, con variante n. 16/1995 e successiva variante n. 7 del 08/07/2002 anch’essa approvata.

Successivamente è stata richiesta l’autorizzazione a nome del fallito per la realizzazione di una pertinenza che costituisce l’ampliamento del locale adibito a “BAR” ed avente struttura amovibile. Per tale ampliamento del fabbricato principale con pertinenza è stata rilasciata l’autorizzazione n. 5 del 15/01/2013 ma, ad oggi, manca il collaudo delle strutture e, quindi, l’agibilità.

Il fabbricato in corso di costruzione, indicato come bene A2, si trova ubicato sempre all’interno dell’area del distributore di carburanti ma ancora oggi è allo stato rustico

avendo il proprietario realizzato solamente le fondazioni, le tramezzature perimetrali con pannelli prefabbricati in c.a. e la relativa copertura.

Per il bene A2, da indagini più approfondite, è emerso che è stata presentata a nome di [REDACTED], in data 01/04/2003 avente protocollo n. 001685, una pratica D.I.A. (denuncia di inizio attività) all'U.T.C. di San Cono a firma del geom. [REDACTED] [REDACTED] nella quale venivano contemplati sia i lavori di manutenzione dei locali esistenti (la cui superficie è pari a 72 mq) che i lavori di ampliamento dei suddetti locali mediante la realizzazione di una nuova struttura prefabbricata della superficie di mq. 133 circa.

In data 22/04/2003 lo stesso proprietario comunicava all'U.T.C. di San Cono di aver dato inizio ai lavori suddetti.

In data 14/04/2003 l'U.T.C. di San Cono con una nota (P.D. n. 6/2003) comunicava la sospensione dell'inizio lavori in quanto la documentazione presentata, che contemplava il cambio di ubicazione della struttura esistente e, contestualmente, di ampliamento, risultava priva delle necessarie autorizzazioni ed invitava la ditta all'inoltro della documentazione mancante.

Il bene A2, trovandosi ancora oggi allo stato rustico, non risulta autorizzato dagli uffici preposti e, pertanto, non è in regola dal punto di vista urbanistico.

Difatti, secondo quanto riportato nella lettera di risposta dall'UTC di San Cono datata 19/11/2025 il fabbricato che ricade in zona agricola può essere regolarizzato purché le destinazioni siano compatibili con le attività connesse con attività agricole nonché a carattere residenziale fisse o stagionali.

Quindi, qualora la destinazione del bene A2 sia legata alle attività agricole (come la lavorazione di prodotti artigianali o materiali per l'agricoltura) ed il soggetto risulti un coltivatore diretto, il fabbricato può essere regolarizzato in quanto va considerato come indice di edificabilità il valore di 0,10 mc/mq essendo la superficie edificata pari a 202,60 mq ed avendo il lotto un'estensione di 2357 mq.

Negli altri casi il fabbricato (bene A2) non può essere regolarizzato in quanto la superficie del Foglio 5 della particella 647 sub 7 (pari a 2357 mq) non è sufficiente per regolarizzare un fabbricato delle dimensioni in pianta di 202,60 mq in quanto l'indice di edificabilità risulta pari a 0,03 mq/mq.

Il bene A4 appartiene all'area urbana. Lo stesso, pur essendo suddiviso dai restanti beni (A1 e A3) e non censito come corte della stazione di servizio, risulta di fatto a servizio dell'impianto stesso e quindi anche di pertinenza dei beni A1 e A3.

Inoltre all'interno del bene A4 è stato realizzato sia il bene A2 (fabbricato in corso di costruzione) sia una tettoia in ferro delle dimensioni di 5,95 m x 6,95 m. che risulta aperta su tutti i lati. Quest'ultima è stata autorizzata in data 13/04/1995 con concessione edilizia n. 16 (prat. 37/1995) come tettoia a servizio dell'impianto di autolavaggio unitamente alla scivola in muratura alta circa 1,50 metri, aperta al centro, al fine di consentire anche il lavaggio ed il cambio olio negli automezzi pesanti. Sempre all'interno del bene A4 sono stati realizzati un locale tecnico prefabbricato a servizio dell'attività, avente superficie inferiore a 9 mq e altezza inferiore a 1,60 metri, ed un baracca in legno tutti regolarmente autorizzati dall'UTC di San Cono in data 27.02.2002.

Per la tettoia, invece, non si riscontra il deposito di calcoli strutturali al Genio Civile di Catania, quindi è mancante anche il collaudo e l'accatastamento.

In definitiva, allo stato attuale, i beni A1 e A3 e la tettoia risultano conformi al progetto depositato all'UTC e quindi alle norme previste dagli strumenti urbanistici vigenti; gli stessi però risultano privi di collaudo, accatastamento e di agibilità.

Al fine di regolarizzare i fabbricati A1 e A3 si può stimare un costo di € 2.500,00 (duemilacinquecento/00 euro) per la redazione della relazione a struttura ultimata ed il collaudo, di € 1.000,00 (mille/00) per l'ottenimento della certificazione dei profilati in acciaio e dei cubetti in calcestruzzo ed € 1.500,00 (millecinquecento/00) per la presentazione della S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità) presso l'UTC di San Cono.

Il totale dunque ammonta a circa **5.000,00 €** (cinquemila/00 euro).

Per il fabbricato A2, qualora venga acquisito ed utilizzato come deposito associato ad un'attività agricola, occorre presentare una SCIA in sanatoria (segnalazione certificata di inizio attività) ed il deposito di un CIS (certificato di idoneità sismico) presso l'ufficio del Genio Civile di Catania.

Ad oggi si possono stimare i seguenti costi per la regolarizzazione del fabbricato A2 nel seguente modo:

- Sanzione amministrativa	516,00 €
- Diritti di segreteria	51,60 €
- Marca da bollo istanza	16,00 €
- Oneri di urbanizzazione	
2 x (0,81 €/mc x 820,00 mc)	1.328,40 €
- Oneri di costruzione	
2 x (265,17 €/mq x 205,00 mq x 7,45%)	8.100,00 €

per un totale di **10.012,00 €** (diecimiladodici/0 euro).

N.B. [non è stato possibile ottenere il coefficiente adottato dal Comune di San Cono per valutare gli oneri di concessione. E' stato adottato il coefficiente del Comune di Caltagirone ritenendo che di poco si discosta dal valore utilizzato dal Comune di San Cono].

A tale somma vanno inoltre computate le spese tecniche per la presentazione della SCIA in sanatoria corredata di tutti gli elaborati di rito (relazioni, disegni, calcolo superfici e computo oneri), del certificato di idoneità sismico e della pratica di accatastamento dell'immobile. Le spese tecniche si stimano pari a **€ 15.000,00** (quindicimila/00 euro) circa.

Il totale complessivo da corrispondere per regolarizzare il fabbricato A2 ammonta dunque a **25.000,00 €**.

Il totale complessivo per regolarizzare i fabbricati A1 e A3 e la tettoia che insiste sull'area urbana è pari a **5.000,00 €**.

### **Quesito 7:**

*“Descriva, previo necessario accesso, gli immobili indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessorie millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)”.*

Il bene è costituito da un fabbricato con corte e da un'area esterna urbana, tutti ricadenti nella periferia del comune di San Cono, e precisamente lungo il viale Don Luigi Sturzo s.n.c., ossia nella principale via di accesso al paese.

Esso confina a sud con la S.P. 60, a nord, ad est con una stradella interpodereale che consente l'accesso altre proprietà private e ad ovest con altra proprietà privata.

Il bene è così censito nel N.C.E.U. del Comune di San Cono:

N.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
1	5	647	3	T	C1	1	83 m <sup>2</sup>	1.251,68
2	5	647	5	T	In corso di costruzione			
3	5	647	6	T	E3			1.078,35
4	5	647	7	T	Area urbana		2357 m <sup>2</sup>	

La zona è facilmente raggiungibile sia dall'ambito urbano che dalla S.S. 124 che, oltrepassato il bivio Gigliotto, prende il nome di S.P.60.

L'area in questione, accessibile dai due ingressi realizzati lungo il viale Don Luigi Sturzo, è dotata di un ampio parcheggio della superficie complessiva di 3820 mq circa.

L'accessibilità, relativa alla rete viaria, è dunque comoda.

Il fabbricato ha struttura in cemento armato e solai in latero-cemento. La copertura della porzione del fabbricato è piana ma non è accessibile.

### **La descrizione**

E' un fabbricato composto da una sola elevazione fuori terra situato a San Cono in viale Don Luigi Sturzo s.n.c., attualmente adibito a "Stazione di Servizio di carburanti".

Costruito intorno al 1990 oggi si presenta in buono stato di conservazione essendo stato di recente oggetto di manutenzione straordinaria.

Il fabbricato, costituito dai beni indicati con le lettere A1 e A3, ha una superficie lorda di mq 118,70; in particolare la zona adibita a bagni e ufficio ha una superficie di mq 15,30 mentre il locale adibito a bar e deposito ha una superficie di 82,60 mq oltre la zona lasciata a portico la cui superficie è pari a 7,20 mq. Il fabbricato della stazione di servizio ricade sulla corte della estensione di 1463 mq, così come si evince dall'elaborato planimetrico.

Nel complesso, l'intero fabbricato ha una cubatura lorda di mc 356,10.

I prospetti dell'edificio sono realizzati in laterizio a doppia fodera e presentano delle vetrate espositive che poggiano su un muretto perimetrale dell'altezza di 1,00 metri e due porte/vetrate di ingresso, una che consente l'accesso al bar ed una all'ufficio. I

prospetti sono tutti intonacati e ben rifiniti essendo stati di recente oggetto di manutenzione straordinaria.

La porzione del locale bar in cui è consentita la ristorazione ha invece struttura costituita da profilati in acciaio ed oggi risulta chiusa con blocchi di cemento o Poroton.

La pavimentazione è in scaglie di marmo nella zona di ingresso e in gres porcellanato nella zona di recente manutenzione/ampliamento, l'intonaco si presenta rifinito a tonachina con idropittura ed il tutto appare in ottime condizioni.

Dalla zona adibita al bar si accede al locale deposito. Lo stesso è anche raggiungibile dall'esterno mediante porta blindata. La pavimentazione è in gres porcellanato mentre l'intonaco delle pareti è rifinito con la sola tonachina.

Il bagno, accessibile dall'esterno del locale, risulta di modeste dimensioni. E' presente una zona che funge da disimpegno in cui è collocato un lavabo e da due zone separate in cui sono presenti i soli vasi igienici. La zona adibita a bagno è tutta rivestita con piastrelle di maiolica bianca 20x20 cm fino all'altezza di 2,00 metri. Gli impianti sono tutti funzionanti, incassati ed a norma.

E' presente un quadro elettrico generale dove sono collocati gli interruttori.

Tutti i locali interni della zona uffici e bar vendita sono dotati di impianto elettrico e di videosorveglianza.

L'area esterna dell'estensione complessiva di circa 3820 metri quadrati è accessibile dai due ingressi realizzati sul viale Don Luigi Sturzo. Tale area è interamente asfaltata e si presenta rifinita e ben delimitata anche perimetralmente sia dai lotti limitrofi che dalla stradella interpodereale (larga 3,00 metri) mediante un primo muretto in cemento armato dell'altezza di 0,70 cm ed un successivo terrazzamento recintato a monte con paletti in cemento armato e rete metallica avente maglia a forma di rombo fino all'altezza di circa 2,00 metri dal piano di calpestio interno.

Nell'intera area esiste un impianto di illuminazione costituito da pali in acciaio e lampade per l'illuminazione esterna oltre all'impianto di videosorveglianza che, oltre ad inquadrare l'interno del locale, inquadra anche l'area esterna della stazione dei carburanti. Alcune tubazioni della rete elettrica non sono incassate ma esterne, essendo realizzate con canalette ben ammortate alle pareti, pertanto, risultano conformi alle vigenti norme in materia.

Nella suddetta area sono inoltre realizzate, sopra gli impianti di erogazione dei carburanti, delle coperture metalliche (aventi forma circolare) che sono sostenute da pilastri in ferro (anch'essi di forma circolare) che coprono i quattro distributori di

carburante ma che non risultano di proprietà del fallito e pertanto, non saranno oggetto di stima.

La zona antistante il bar, l'ufficio e l'area in cui sono collocati i quattro erogatori di carburante fino alla aiuola che separa l'area del distributore dal viale, è interamente pavimentata con mattonelle rosse autobloccanti (calcestruzzo e pietra naturale).

Inoltre l'area esterna esposta ad est presenta due piccole scivole in calcestruzzo che consentono di raggiungere la quota di 1,50 metri rispetto al piano di calpestio e che in passato venivano utilizzate per il lavaggio ed il cambio di olio nei mezzi pesanti.

Si rileva a nord est della suddetta area un locale deposito delle dimensioni di 4,60 m x 4,60 m realizzato perimetralmente con blocchi di tufo e costituito da un solaio inclinato ad unica falda. Il locale è accessibile attraverso una porta in ferro; inoltre tutte le pareti esterne ed interne sono intonacate ma non sono rifinite a tonachina. Il locale deposito/locale tecnico è allacciato attraverso ad una condotta idrica esterna ad un serbatoio in pvc della capienza di circa 5000 litri.

Nell'area antistante il deposito è stata realizzata una tettoia in ferro avente le dimensioni in pianta di 5,95 m x 6,95 m. ed aperta su tutti i lati. La struttura è costituita da pilastri scatolari a forma quadrata delle dimensioni di cm. 10 x 10 cm irrigidite da travi trasversali delle dimensioni di 3x5 cm e 4x8 cm poste sui due lati perimetrali e sulle travi di copertura. La copertura è ad unica falda ed è realizzata con pannelli in lamierino coibentati.

Lungo il perimetro esposto a nord si rileva, inoltre, un locale tecnico delle dimensioni di 2,50 m x 2,50 m anch'esso realizzato con blocchi di tufo. La copertura, ad unica falda, è realizzata con pannelli in eternit.

Il locale è accessibile attraverso una saracinesca in ferro mentre tutte le pareti esterne ed interne sono intonacate ma non sono rifinite a tonachina.

Nella zona nord – ovest dell'area esterna è stata recintata un'ulteriore area di circa 204 metri (17,00 m \* 12,00 m) in cui è stato realizzato un chiosco delle dimensioni di 3,50 m x 2,50 metri. Tale chiosco è costituito da pilastri, travi e pareti in legno. La pavimentazione è del tipo industriale e l'intera area risulta ben illuminata considerato che sono stati collocati dei paletti in pvc dell'altezza di 1,00 metri circa con soprastanti sfere bianche e lampade.

Il fabbricato censito in catasto "in corso di costruzione" ha le dimensioni massime in pianta di 12,00 m x 20,00 metri ed una superficie lorda pari a 205,00.

La struttura in cemento armato risulta interamente realizzata così come è realizzata anche la copertura ad un'unica falda.

La pareti perimetrali del fabbricato sono costituite da pannelli prefabbricati in cemento armato che sono spesso utilizzati per i capannoni industriali e su tali pareti sono state realizzate tutte le aperture (porte/finestre).

Il fabbricato internamente si presenta non rifinito, in quanto sono inesistenti tutti gli impianti, i massetti e gli infissi.

**Quesito 8:**

*“Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità di diritti demaniali, di usi civici, etc.)”.*

**Lotto Unico** – Area adibita a “Stazione di Servizio di carburanti”.

Costruita intorno negli anni 90 oggi si presenta in buono stato di conservazione essendo stata di recente oggetto di manutenzione straordinaria.

Il lotto è costituito dai beni indicati con le lettere A1, A2, A3 e A4.

Il fabbricato, costituito dei beni indicati con la lettera A1 e A3, ha una superficie lorda di mq 118,70, la cui zona adibita a bagni e ufficio è di mq 15,30 mentre il locale adibito a bar e deposito è di mq 82,60 oltre la zona lasciata a portico la cui superficie è pari a 7,20 mq. Nel complesso, l'intero fabbricato ha una cubatura lorda di 356,10 mc ed insiste su una corte della estensione di 1463 mq. I prospetti dell'edificio sono tutti intonacati e ben rifiniti essendo stati di recente oggetto di manutenzione straordinaria.

Nella suddetta area sono state realizzate delle coperture metalliche che sono sostenute da pilastri in ferro che coprono i quattro erogatori di carburante (non di proprietà del fallito).

L'area esterna della estensione complessiva di 3820 metri quadrati è accessibile da due ingressi posti sul viale Don Luigi Sturzo.

Il piazzale è tutto asfaltato tranne la zona in cui vi sono gli erogatori di carburanti, in cui però risultano collocate dei mattoni autobloccanti per esterni.

A nord est della suddetta area vi è un deposito delle dimensioni di 4,60 m x 4,60 m realizzato con blocchi di tufo e costituito da una copertura ad unica falda. Il locale è accessibile attraverso una porta in ferro; inoltre tutte le pareti esterne ed interne sono intonacate ma non sono rifinite a tonachina.

Nell'area antistante il deposito è stata realizzata una tettoia in ferro avente le dimensioni in pianta di 5,95 m x 6,95 m., aperta su tutti i lati. Lungo il perimetro esposto a nord si rileva inoltre un ulteriore locale tecnico delle dimensioni di 2,50 m x 2,50 m anch'esso realizzato con blocchi di tufo. La copertura, ad unica falda, è realizzata con pannelli in eternit.

Nella zona nord – ovest dell'area esterna è stata recintata un ulteriore area di circa 204 metri (17,00 m \* 12,00 m) in cui è stato realizzato un chiosco delle dimensioni di 3,50 m x 2,50 metri. Tale chiosco è costituito da pilastri, travi e pareti in legno. La pavimentazione è del tipo industriale mentre l'intera area è ben illuminata in quanto sono stati collocati dei paletti in pvc con le relative sfere e lampade.

Il fabbricato censito in catasto "in corso di costruzione" ha le dimensioni massime in pianta di 12,00 m x 20,00 metri ed una superficie lorda pari a 205,00. La struttura, costituita da travi e pilastri in cemento armato risulta interamente realizzata così come è realizzata anche la copertura ad un'unica falda. Le pareti sono realizzate con pannelli prefabbricati in cemento armato tipicamente utilizzati per i capannoni e su tali pareti sono state realizzate tutte le aperture (porte/finestre). Tale fabbricato risulta non autorizzato dagli uffici competenti.

### **Quesito 9:**

*“Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria”.*

L'immobile viene stimato nelle sue condizioni attuali. La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo, nonché con il metodo analitico di capitalizzazione del reddito.

Nella valutazione non vengono contemplate le attrezzature relative all'attività della stazione di servizio per l'erogazione del carburante (pompe di erogazione con relative

coperture, serbatoi interrati ecc. ecc.) ma vengono valutate solo l'area adibita a stazione di servizio ed i fabbricati ad oggi realizzati.

### **BENE A – LOCALE COMMERCIALE**

#### **Stima con il metodo sintetico-comparativo**

Considerando tutte le sue caratteristiche estrinseche (zona, posizione, accessibilità, etc) ed intrinseche (orientamento, esposizione, struttura, finiture, distribuzione interna, etc,) nonché tutti gli altri elementi che concorrono nel determinare il valore di un immobile ed effettuate le ricerche nel mercato immobiliare della zona, nell'ipotesi di contrattazione in libero mercato, considerando superfici virtuali comprensive dell'incidenza dei muri, il valore unitario del fabbricato si può così stimare:

Per il fabbricato con la relativa corte esterna, adibito a locale commerciale, in considerazione del buon livello delle finiture principali (pavimentazioni e controsoffitti), si può stimare un valore unitario in libero mercato di 1.400,00 €/mq di superficie commerciale, intendendo per superficie commerciale la superficie lorda di piano.

Per l'area esterna di mq. 2357 in cui sono stati realizzati il locale deposito, il chiosco e la tettoia, considerato che è collegata e quindi fruibile anche dall'area adibita alla stazione di servizio carburanti, pur ricadendo in zona agricola, si può attribuire un valore unitario pari a 10,00 €/mq di superficie commerciale, intendendo sempre la superficie lorda di piano.

Il valore complessivo dell'immobile è dunque:

- Piano terra (locale commerciale A1+A3 inclusa corte)	mq 118,70 x 1.400,00 € =	€ 166.180,00
- Area esterna (area urbana con tettoia)	mq 2357 x 10,00 € =	€ 23.570,00
<b>Valore Complessivo</b>		<b>€ 189.750,00</b>

#### **Stima con il metodo di capitalizzazione del beneficio fondiario**

Il beneficio fondiario si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese che il proprietario del fabbricato deve sostenere.

Il reddito lordo è costituito dalla pigione annua ordinaria che, per immobili con caratteristiche simili a quelle attuali dell'immobile in oggetto (comprensivo di corte),

ipotizzando un utilizzo di tipo commerciale, simile a quello attuale e per il quale l'immobile è vocato, esso si può stimare in 13.800,00 €/anno (1.150,00 €/mese).

Le spese sono costituite da imposte, mediamente stimabili nel 30% del reddito lordo, nonché negli oneri per manutenzione, affitto, etc, che, nel caso in esame, si possono quantificare nel 10% del reddito lordo. Il beneficio fondiario è pertanto:

Reddito lordo annuo			13.800,00 €
A detrarre	Imposte	30% x 13.800,00	4.140,00 €
Spese varie		10% x 13.800,00	<u>1.380,00 €</u>
Beneficio fondiario			8.280,00 €

Essendo stimabile il saggio di capitalizzazione nel 3,6%, il valore dell'immobile è  $8.280,00/0,036 = \text{€ } 230.000,00$

#### **Il valore di mercato ed il valore di vendita**

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'immobile si può ricavare dalla media dei due valori così ottenuti ed è pari a  $(\text{€ } 189.750,00 + 230.000,00)/2 = \text{€ } 209.875,00$

che si può arrotondare a **€ 210.000,00** (duecentodiecimila/00 euro).

A tale somma va comunque decurtato l'importo necessario per il completamento dell'iter burocratico presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cono, il Genio Civile di Catania e l'Agenzia delle Entrate – Ufficio catasto, per i beni A1 e A3 che si può stimare in **€ 5.000,00**.

Pertanto il valore del lotto in questione è dunque pari a **205.000,00 €** (diconsi € duecentocinque/00).

Per il fabbricato in corso di costruzione (bene A2), applicando il metodo sintetico-comparativo, si può stimare un valore unitario pari a 350,00 €/mq di superficie commerciale, indicando come valore quello necessario per la costruzione del suddetto manufatto mentre alcun valore può essere attribuito alla corte in quanto le sue potenzialità edificatorie sono state sfruttate con il bene A2.

- Piano terra (locale in corso di costruzione)

$$\text{mq } 205,00 \times 350,00 \text{ €} = \text{€ } 71.750,00$$

#### **Relazione generale**

Tuttavia, qualora il manufatto si possa regolarizzare dal punto di vista urbanistico, destinandolo alle attività agricole e/o a carattere residenziale, la somma da decurtare per il completamento dell'iter burocratico presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cono, il Genio Civile di Catania e l'Agenzia delle Entrate – Ufficio catasto, si può stimare in € 25.000,00.

Pertanto il valore del bene A2 sarebbe pari a 45.000,00 € (diconsi € quarantacinquemila/00).

**Ad oggi, non essendo sanabile dal punto di vista urbanistico, non si può attribuire alcun valore commerciale al fabbricato in questione (bene A2), in quanto il valore sopra indicato andrebbe utilizzato per la eventuale demolizione dell'immobile e lo smaltimento dei materiali.**

**Alla luce di ciò, il sottoscritto ha escluso il bene A2 dalla valutazione complessiva in quanto non è possibile ad oggi regolarizzarlo.**

**Non si esclude, nel contempo, che nei prossimi anni venga emanata una legge e/o un decreto che consenta di poter sanare gli immobili oggi abusivi.**

**Si precisa, infine, che il fabbricato rustico in corso di costruzione (bene A2) qualora non potesse essere sanato e/o regolarizzato dovrà in ogni caso essere demolito a cura e spese dell'aggiudicatario.**

**Quesito 10:**

*“Sintetizzi gli elementi utili per la vendita degli immobili”*

**Lotto Unico:** Area adibita a “Stazione di Servizio di carburanti” costituita da:

- Fabbricato identificato al N.C.E.U. del Comune di San Cono al foglio 5, particella 647 sub 3, piano terra, categoria C/1, classe 1, della consistenza di 83 mq e della superficie catastale di 90 mq, sito in viale Don Luigi Sturzo s.n.c.;
- Fabbricato rustico identificato al N.C.E.U. del Comune di San Cono al foglio 5, particella 647 sub 5, piano terra, categoria “in corso di costruzione” situato in viale Don Luigi Sturzo s.n.c.;
- Fabbricato. identificato al N.C.E.U. del Comune di San Cono al foglio 5, particella 647 sub 6, piano terra, cat. E/3, sito in viale Don Luigi Sturzo s.n.c. e corte della estensione di 1463 mq;
- Area urbana censita al N.C.E.U. del Comune di San Cono al foglio 5, particella 647 sub 7, piano terra, della consistenza di 2357 mq, situata in viale Don Luigi Sturzo s.n.c.
- Il prezzo per la vendita del lotto unico è di € **205.000,00**.

**Quesito 11:**

*“Indichi per quali immobili necessita l’attestato di prestazione energetica”.*

Per i fabbricati A1 e A3 necessita l’attestato di prestazione energetica.

Per il fabbricato A2 non necessita l’attestato di prestazione energetica in quanto lo stesso risulta ad oggi in corso di costruzione.

Per il bene A4 non necessita l’attestato di prestazione energetica in quanto è un’area esterna.

**Quesito 12:**

*“Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”.*

Vedasi documentazioni fotografiche e planimetrie allegate.

Quanto sopra in fede.

Caltagirone lì 29 Aprile 2026



IL C.T.U.

(dott. ing. Giuseppe Mattia)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giuseppe Mattia".