

Dott. Ing. Glene Sanalidro

Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)

**TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**RELAZIONE DI STIMA  
PROC. N. 1/2017**

**Giudice Delegato: DOTT. SSA PAOLA CRISCIONE**

**Caltagirone, li 30/04/2026**

**II CTU**  
*f.to dott. ing. Glene Sanalidro*



## INDICE

<b>RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE.....</b>	<b>3</b>
<b>PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>OPERAZIONI PERITALI.....</b>	<b>5</b>
<b>RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.....</b>	<b>5</b>
QUESITO N. 1.....	5
QUESITO N. 2.....	7
QUESITO N. 3.....	12
QUESITO N. 4.....	12
QUESITO N. 5.....	13
QUESITO N. 6.....	13
QUESITO N. 7.....	14
QUESITO N. 8.....	15
QUESITO N. 9.....	18
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>24</b>
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>25</b>



## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

### PREMESSA

In data 29/05/2023 l'Avv. Francesco Piccolo, curatore del Fallimento n. 1/2017, Tribunale di Caltagirone, nominava quale ESPERTO STIMATORE la sottoscritta dott. ing. Glene Sanalidro e le conferiva incarico di stima dei beni immobili elencati nel verbale di inventario con esclusione di quelli oggetto di pignoramenti immobiliari, sottoponendo i seguenti quesiti:

*1) Esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto di stima, comprensiva dei confini e dei dati catastali.*

*2) Descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita sia soggetta ad I.V.A. La descrizione del bene deve avvenire previo necessario accesso, 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 ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Si da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.*

*3) Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.*

*4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.*

*5) ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*



6) ad identificare catastalmente l'immobile, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di accatastamento. Indicherà inoltre altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostative.

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della dichiarazione di fallimento la debitrice era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare:

- a) se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota.

L'esperto deve chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione, procedendo alla formazione dei singoli lotti ed indicando se sia necessario o meno il frazionamento.

- b) laddove l'immobile non sia divisibile, l'esperto procederà alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078.

- c) fornirà, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

9) a determinare il valore degli immobili acquisiti all'attivo del fallimento. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedura fallimentare, nonché delle eventuali spese condominiali insolute. L'esperto, considerato che per svolgere l'incarico dovrà accedere agli uffici pubblici che si trovano fuori sede, mi ha chiesto la concessione di un termine di 120 giorni per il deposito della perizia di stima.

Successivamente al conferimento dell'incarico, si acquisiva ed analizzava la documentazione presente in atti.



Prima dell'inizio delle operazioni peritali, la scrivente ha eseguito una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di fallimento, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito visure, estratti di mappa catastale e planimetrie degli immobili oggetto di fallimento, come di seguito identificati:

1. Locale posto al piano terra, riportato al N.C.E.U. del Comune di Castel di Iudica al foglio 45, particella 293, sub. 1, Cat. F/3;
2. Locale posto al piano terra della superficie catastale di mq 82, riportato al N.C.E.U. del Comune di Castel di Iudica al foglio 45, particella 293, sub. 2, Cat. C/3;
3. Terreno riportato al N.C.T del Comune di Castel di Iudica al foglio 45, particella 191, con superficie di 930 mq.

(ALLEGATI n. 2-3-4-5)

## OPERAZIONI PERITALI

Successivamente, si è proceduto a fissare l'inizio delle operazioni peritali, dandone comunicazione alle parti, per il giorno 22 maggio presso gli immobili siti a Castel di Iudica in Via Caporale Pietro Pennisi sn, S.P. 25ii ed identificati catastalmente come sopra indicato.

Alla data prestabilita, sui luoghi indicati, era presente il Sig. \_\_\_\_\_, nella qualità di comproprietario degli immobili oggetto di fallimento (ALLEGATO n. 1 Verbale di sopralluogo).

Alla presenza continua della parte suindicata, si è proceduto alla ricognizione dei luoghi, operando rilievi metrici e fotografici, confrontando lo stato dei luoghi con la documentazione in atti e con quanto precedentemente acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel di Iudica.

Successivamente la sottoscritta, passava alle operazioni di studio.

## RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

### QUESITO N. 1

*Esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto di stima, comprensiva dei confini e dei dati catastali.*



Da quanto riscontrato in sede di soprallugo e dall'esame degli atti acquisiti, gli immobili oggetto della presente, ricadono nel Comune di Castel di Iudica in Via Caporale Pietro Pennisi, loc. Giumarra, e sono così catastalmente individuati:

1) Immobile 1

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZ A	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	45	293	1	F/3 In corso di costruzione		mq	mq	€

2) Immobile 2

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	45	293	2	C/3 Laboratorio per arti e mestieri	U	68 mq	82 mq	€ 122,92

3) Immobile 3

N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
						Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	45	191			seminativo	02	9	30	€ 7,20	€ 1,68

INTESTATI A:

-

C.F.

, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

-

, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con





*Inquadramento territoriale (immagine satellitare fonte Google Earth)*

Al fine di permetterne l'individuazione si allega il link della precedente immagine:

[https://www.google.it/maps/place/Castel+di+iudica/@37.4724845,14.645982,296m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x13113fdb41de2dd7:0x593ba0005b4e2e1!8m2!3d37.467692!4d14.6461159!16s%2Fg%2FI1s5hc\\_t88?entry=ttu](https://www.google.it/maps/place/Castel+di+iudica/@37.4724845,14.645982,296m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x13113fdb41de2dd7:0x593ba0005b4e2e1!8m2!3d37.467692!4d14.6461159!16s%2Fg%2FI1s5hc_t88?entry=ttu)

## QUESITO N. 2

*Descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita sia soggetta ad I.V.A. La descrizione del bene deve avvenire previo necessario accesso, 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 ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Si da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.*

I beni immobili sopra indicati ed individuati ai nn. 1 e 2 ricadono nel territorio Comunale di Castel di Iudica, tra le frazioni di San Giuseppe e Giumarra, in Via Caporale Pietro Pennisi sn e fanno parte di un immobile di forma rettangolare, con tipica struttura di capannone industriale, costituito da una elevazione fuori terra, con una corte antistante accessibile sia dalla Via Caporale Pietro Pennisi sia dalla Via Libertà.

Tutto l'immobile si presenta allo stato grezzo sulle facciate esterne, sul fronte di Via Libertà (lato ovest) è presente un'ampia porta in metallo di grandi dimensioni (con un'altezza di 5 m) di colore



verde, che permette l'accesso carrabile e vi è un'apertura, priva di serramento e una finestra posta sotto trave.

Il lato nord del fabbricato è caratterizzato da 3 finestre sotto travi; il lato est è privo di aperture e confina con altra ditta.

Il lato ovest confina con altra ditta mentre il lato sud con la particella 191, stessa ditta.

**1) immobile sito in Via Caporale Pietro Pennisi sn, Castel di Iudica (CT), identificato al Catasto al foglio 45, part. 293, sub. 1**

Internamente l'immobile si presenta come un ampio ambiente, a forma di "L", con struttura portante con pilastri e travi in c.a., delimitato perimetralmente con setti in c.a. dell'altezza di circa 200 cm e sovrastanti compagni in laterizio forato tipo Poroton da 30 cm; l'altezza interna sottotrave è di 500 cm, le travi di coronamento alte 94 cm su cui poggiano travi in c.a. prefabbricate a "Y" con sovrastanti voltine di copertura in cemento prefabbricate.

Alcune aree della suddetta copertura presentano dei fori che favoriscono ingresso delle acque meteoriche all'interno.

Le finestre sono tutte con telaio in metallo e vetro rinforzato con rete metallica, tutte poste sotto trave, di ampie dimensioni.

La pavimentazione di tutto l'immobile è costituita da un massetto di cemento al grezzo.

All'interno del capannone, sul lato destro per chi entra dal portone principale, vi è una porta di accesso che mette in comunicazione il suddetto fabbricato con la particella 293 sub.2.

Tutto l'immobile è privo di rifiniture, è presente un impianto elettrico essenziale per l'illuminazione dell'ambiente.

Al momento del sopralluogo, il fabbricato risultava occupato da ditta edile ed utilizzato come deposito di materiali da costruzione.

Allo stato attuale l'immobile ha la seguente superficie:

**TOTALE SUPERFICIE UTILE: 615,00 MQ**

**TOTALE SUPERFICIE LORDA: 641,00 MQ**

**Durante il sopralluogo è stato appurato che l'immobile non è conforme alla planimetria depositata all'ufficio tecnico del Comune di Castel di Iudica.**



**Per la realizzazione del fabbricato è stata utilizzata la capacità edificatoria di 4 particelle del foglio 45: partt.62-189-191-195.**

**Le particelle 189-195 sono state soppresse ed è stata costituita la nuova particella 293, mentre sulla 191 ricade un vincolo a parcheggio permanente legato al fabbricato di cui sopra.**

**Il volume legittimato con Concessione Edilizia è di mq 583,74, con corte annessa anche sul lato est.**

**A differenza di quanto autorizzato, oggi l'immobile risulta coperto fino al muro di confine con altra ditta, con un aumento di superficie coperta pari a circa mq 140,00.**

(ALLEGATI nn. 6-7-8-9 – Titoli urbanistici)

La difformità riscontrata nell'immobile incide sui parametri urbanistici, sulla volumetria e altera la sagoma dell'edificio.

Allo stato dei fatti, la difformità **non risulta sanabile**, quindi occorre ripristinare i luoghi con la demolizione del volume ampliato.

I costi necessari da affrontare, desunti dal prezzario regionale di Sicilia 2025, sono:

- Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.  
Eseguito a mano o con utensile elettromeccanico al m<sup>3</sup> ..... € 472,60

140mq x4,00h= 560 mc

560 mc x € 472,60= **€ 26.465,60**

- Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica.....m<sup>3</sup> € 38,71

560 mc x € 38,71 = **€ 21.677,60**

**Per un costo presunto di € 48.143,20**

Inoltre è necessario corrispondere ad un professionista abilitato le somme necessarie per la presentazione della istanza di demolizione, oneri di istruttoria pratica e diritti di segreteria, eventuale sanzione amministrativa, direzione lavori.

Per dette attività è necessario sostenere un costo presuntivo di circa **€5.000,00**



Per una spesa totale di **53.143,20** (l'importo verrà detratto dal valore dell'immobile).

**2) immobile sito in Via Libertà sn, Castel di Iudica (CT), identificato al Catasto al foglio 45, part. 293, sub. 2.**

L'immobile, ricavato all'interno del capannone industriale identificato al subalterno 1, il cui ingresso è sprovvisto di serramento, è costituito da un ampio locale di forma rettangolare, con rivestimenti alle pareti fino ad un'altezza di 220 cm con piastrelle 20x20 di colore bianco, il pavimento piastrellato con mattonelle rettangolari bicolori (bianco e grigio), presenta nella zona mediana (lato lungo) una canaletta di scolo in metallo, che si estende anche nell'area ove sono ubicati i servizi, posti entrando sul lato sinistro.

Di fronte all'ingresso principale vi è una porta metallica a due ante che collega il suddetto vano con il sub.1.

L'immobile ha un'altezza interna di 330 cm con copertura realizzata mediante l'uso di profilati scatolari metallici e pannelli coibentati (elementi facilmente smontabili).

Sul lato prospiciente la Via Pennisi è presente un grande foro circolare, presumibilmente dove vi era allocato un dispositivo di areazione forzata.

L'impianto elettrico presente è di tipo industriale.

Sul lato sinistro per chi entra dall'ingresso al sub 2, attraverso una porta in legno tamburato, si accede all'area dei servizi, caratterizzata da un disimpegno con una porta che collega il suddetto immobile con la particella 293 sub.1, un ripostiglio, un antibagno e bagno rifinito in tutte le sue parti.

Il suddetto immobile è collegato alla fossa settica, presumibilmente tipo Ihmoff, posta in area esterna, sul lato nord dell'edificio principale.

Oggi l'immobile risulta così suddiviso:

- vano principale mq 62,75
- disimpegno mq 3,00
- antibagno mq 1,56
- wc mq 1,56

**TOTALE SUPERFICIE UTILE: 68,87 MQ**

**TOTALE SUPERFICIE LORDA: 82,00 MQ**

Durante il sopralluogo è stato appurato che l'immobile è conforme alla planimetria catastale e realizzato con regolare Autorizzazione Edilizia n° 27-13 del 13-09-2013 in variante alla Concessione



Edilizia n. 37 del 18-12-2006 che si riportano in allegato.

**3) Terreno sito in Via Libertà sn, Castel di Iudica (CT), identificato al Catasto al foglio 45, part. 191.**

SI RIBADISCE CHE: che su detto terreno, vincolato con la Concessione Edilizia n° 37 del 18/12/2006, è presente un atto d'obbligo per vincolo permanente area a parcheggio, per l'intestatario della Concessione Edilizia ed aventi causa, della superficie di mq 470,00 (con tale atto la superficie destinata a parcheggio è diventata a tutti gli effetti "pertinenza" dell'unità costituente il fabbricato principale e pertanto, in quanto tale, non separabile dall'edificio a cui il parcheggio è asservito); in aggiunta all'area vincolata a parcheggio sopra detta, per effetto della stessa C.E. n. 37/2006, è prevista un'area di mq 170,00, che avrebbe dovuto essere ceduta gratuitamente e trasferita al Comune di Castel di Iudica, come area destinata a servizi pubblici.

Quest'ultima area di 170 mq, ai fini del calcolo di stima, non verrà valutata.

Il suddetto terreno è occupato totalmente da una baraccatura precaria metallica, che si estende anche su altra particella non oggetto di fallimento; tale struttura precaria è costituita da due coperture in lamiera ondulata leggera, poste ad altezze differenti, su selementi portanti in acciaio di dubbia staticità.

Parte della struttura metallica principale è appoggiata, mediante la foratura del muro perimetrale e di alcune aree della struttura in c.a, all'immobile distinto in catasto alla part.293, indicato al n. 1 della presente relazione.

Sul lato nord del suddetto lotto è presente un muro alto circa 200 cm.

Si fa presente che la baraccatura prima descritta non ha idonei requisiti strutturali perché non realizzata secondo la normativa tecnica in materia di costruzioni in zona sismica, né risulta compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti; ciò implica che non è in alcun modo sanabile e sarà necessario il ripristino dei luoghi.

I costi necessari da affrontare, desunti dal prezzario regionale di Sicilia, considerati forfettariamente mq 600 di baraccatura, sono:

- Rimozione di opere in ferro, quali ringhiere, grate, cancelli, ecc., compresi l'accatastamento del materiale utilizzabile ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse..... m<sup>2</sup> € 8,04

$$600 \text{ mq} \times € 8,04 = € 4.824,00$$



- Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica..... m<sup>3</sup> € 38,71

Per mc 50 forfettari

50 mc x € 38,71 = € 1.935,50

Per un costo di € 6.759,50 (importo che verrà detratto dal valore del terreno).

### QUESITO N. 3

*Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.*

Da quanto dedotto dalla documentazione in atti e da quanto acquisito presso il Comune di Castel di Iudica, gli immobili distinti in catasto al foglio 45, part. 293, sub. 1 e s u b . 2 sono stati realizzati dopo il 1968.

### QUESITO N. 4

*ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. [...]*

I beni ubicati nel Comune di Castel di Iudica e distinti in catasto al:

- Foglio 45, part. 293, sub. 1 - 2

sono stati realizzati con:

- Concessione Edilizia n. 37 del 18/12/2006

E successive varianti :

- Autorizzazione edilizia n°20/07 variante alla C.E. n.37 del 18/12/2006 per la realizzazione di un cortile adiacente al deposito per materiali edili.



- Autorizzazione edilizia n°27/13 per il cambio di destinazione d'uso parziale, relativa al sub.2.
- SCIA – Segnalazione Certificata di Inizio Attività - prot. 9937 del 21/10/2013

(ALLEGATI nn. 6-7-8-9)

Per quanto riguarda l'immobile censito al foglio 45 part. 293 sub 1, sono state riscontrate difformità poiché presente un volume eccedente a quello legittimato con la C.E. n°37 del 18/12/2006, non sanabile. I costi di demolizione della parte eccedente vengono riportati in risposta al quesito n. 2.

L'immobile al foglio 45 part. 293 sub 2, al contrario, risulta conforme a quanto autorizzato con i titoli sopra riportati.

#### QUESITO N. 5

*ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i beni/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*

La scrivente, ha acquisito, da parte del **Comune di Castel di Iudica**, il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale si rileva che l'area di sedime del fabbricato in cui si trovano i beni censiti al:

- Foglio 45 part.293 sub.1 e sub.2

Ricade per una superficie di 150,00 mq su Pubblica Via da P.R.G, la restante superficie in zona **C2** – Aree urbane di completamento ad attività Pubbliche e private.

L'area censita al catasto terreni al

- Foglio 45 part.191

Ricade per una superficie di 150,00 mq su Pubblica Via da P.R.G, la restante superficie in zona **C2** – Aree urbane di completamento ad attività Pubbliche e private.

(ALLEGATO n.10)

#### QUESITO N. 6

*ad identificare catastalmente l'immobile, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di accatastamento. Indicherà altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento*



*del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostative.*

I beni ricadenti nel Comune di Castel di Iudica si trovano tra le vie Caporale Pennisi e Libertà, sn e risultano distinti in catasto come segue,:

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZ A	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	45	293	1	F/3				
2	45	293	2	C/3	U	68 mq	82 mq	€ 122,92

N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE		SUPERFICIE			REDDITO	
							Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
3	45	191			seminativo	02		9	30	€ 7,20	€ 1,68

corrispondono con l'attuale descrizione dei beni oggetto di fallimento e ne consentono univocamente l'identificazione.

**Si precisa che l'immobile distinto in catasto al f. 45 part. 293 sub. 1 ad oggi risulta in corso di costruzione pertanto non vi è disponibile la planimetria catastale.**

#### QUESITO N. 7

*ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della dichiarazione di fallimento la debitrice era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. [...]*

La scrivente ha appurato che, all'atto della notifica del fallimento, i beni distinti in Catasto del Comune di Castel di Iudica al Foglio 45 part. 293 sub. 1-2 ed alla part. 191, risultavano di proprietà  
per la quota di  
1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.



## QUESITO N. 8

*a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Sui beni pignorati gravano le seguenti formalità pregiudizievoli relative al ventennio precedente il pignoramento, per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà dei debitori eseguiti.

### **Foglio: 45 - Particella 293 - Subalterno 1**

1. ISCRIZIONE del 10/05/2013 - Registro Particolare 1817 Registro Generale 25317  
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 303/2013 del 09/05/2013  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
2. ISCRIZIONE del 29/06/2017 - Registro Particolare 3320 Registro Generale 23689  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 870/2017 del 20/05/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. ISCRIZIONE del 24/09/2018 - Registro Particolare 5095 Registro Generale 36452  
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 1969/2015 del 19/09/2018  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

### **Foglio: 45 - Particella 293 - Subalterno 2**

1. ISCRIZIONE del 10/05/2013 - Registro Particolare 1817 Registro Generale 25317  
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 303/2013 del 09/05/2013 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
2. ISCRIZIONE del 29/06/2017 - Registro Particolare 3320 Registro Generale 23689 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 870/2017 del 20/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. ISCRIZIONE del 24/09/2018 - Registro Particolare 5095 Registro Generale 36452 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 1969/2015 del 19/09/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO



### Catasto Terreni - Sezione urbana - Foglio 45 Particella 191

1. TRASCRIZIONE del 24/10/2006 - Registro Particolare 39949 Registro Generale 68852 Pubblico ufficiale AGOSTA MARIA CATERINA Repertorio 18684/5541 del 26/09/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 10/05/2013 - Registro Particolare 1817 Registro Generale 25317 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 303/2013 del 09/05/2013 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
3. ISCRIZIONE del 29/06/2017 - Registro Particolare 3320 Registro Generale 23689 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 870/2017 del 20/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. ISCRIZIONE del 24/09/2018 - Registro Particolare 5095 Registro Generale 36452 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 1969/2015 del 19/09/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO (ALLEGATO n. 12-13-14)

### PROVENIENZA VENTENNALE:

#### Comune di CASTEL DI IUDICA (C091) (CT) Foglio 45 Particella 293:

- Atto del 05/08/1999 Pubblico ufficiale DOTT. LUIGI LOJACO Sede PATERNO' (CT) Repertorio n. 187179 - Voltura n. 6847.1/1999 in atti dal 16/09/1999 a favore  
)  
con Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione  
dei beni e  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione  
dei beni contro  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 e  
Diritto di:  
Proprieta' per 1/2
- Atto del 02/10/1989 Pubblico ufficiale NOT. LOJACONO L. Sede PATERNO' (CT) Repertorio n. 166578 - UR Sede CATANIA (CT) Registrazione n. 11821 registrato in data 17/10/1989 - Voltura n. 1934.1/1990 - Pratica n. 179717 in atti dal  
a favore di



Diritto di: Proprieta' per 1/2 e

Diritto di:

Proprieta' per 1/2 contro

- TESTAMENTO PUBBLICO di  
Sede CALTAGIRONE (CT) Registrazione Volume 432 n. 24 registrato in data  
24/01/1978 - Voltura n. 3477.2/1978 in atti dal 03/05/1993 a favore di contro

Diritto di usufruttuario.

**Comune di CASTEL DI IUDICA (C091) (CT) Foglio 45 Particella 191:**

- Atto del 26/09/2006 Pubblico ufficiale AGOSTA MARIA CATERINA Sede  
CATANIA (CT) Repertorio n.18684 - COMPRAVENDITA Nota presentata con  
Modello Unico n. 9949.1/2006 Reparto PI di CATANIA in atti dal 25/10/2006 a  
favore di

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di

comunione dei beni con

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione

contro

Diritto di: Proprieta' per 1/2

il

Diritto di: Proprieta' per 1/2

- Atto del 06/07/1990 Pubblico ufficiale NOT. LOJACONO L. Sede PATERNO' (CT)  
Repertorio n. 172338 - UR Sede CATANIA (CT) Registrazione n. 9017 registrato in  
data 23/07/1990 - Voltura n. 6013.1/1990 - Pratica n. 153135 in atti dal 25/10/2000 a  
favore di

Diritto di: Proprieta' per 1/2

Diritto di:

Proprieta' per 1/2 contro



- TESTAMENTO PUBBLICO di \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Sede CALTAGIRONE (CT) Registrazione Volume 432 n. 24 registrato in data  
24/01/1978 - Voltura n. 3477.2/1978 in atti dal 03/05/1993 a favore di contro

Diritto di usufruttuario.

#### QUESITO N. 9

*a determinare il valore degli immobili acquisiti all'attivo del fallimento. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedura fallimentare, nonché delle eventuali spese condominiali insolute.*

#### 1) Immobile distinto in catasto al f. 45 part.293 sub.1

I beni ricadono nel territorio Comunale di Castel di Iudica, tra la frazioni di San Giuseppe e Giumarra in Via Caporale Pietro Pennisi sn, a sud del centro abitato comunale.

Il mercato immobiliare di Castel di Iudica, per la vendita di capannoni industriali, è molto ristretto, di conseguenza, ai fini della presente stima, si è ritenuto di estendere la ricerca oltre l'area di riferimento.

I prezzi di vendita di mercato nelle zone limitrofe sono circa pari a € 295,00/mq.

Tali valori possono essere influenzati da molteplici fattori, quali caratteristiche intrinseche ed estrinseche, "comodi", che possono far variare notevolmente il prezzo dell'oggetto di stima, infatti ai comodi sono associati dei coefficienti correttivi in funzione di:

#### • **Dimensioni:**

Un capannone più grande avrà ovviamente un prezzo più elevato.



• **Tipologia:**

I capannoni prefabbricati in acciaio o cemento armato possono avere prezzi diversi rispetto a quelli in muratura.

• **Stato di manutenzione:**

Un capannone in buone condizioni potrebbe avere un prezzo più alto di uno che necessita di ristrutturazione.

• **Posizione:**

La posizione di un capannone può influenzare il suo valore, ad esempio, un capannone in una zona strategica con facile accesso alle autostrade potrebbe avere un prezzo più elevato.

Un immobile F/3 non si valuta utilizzando la rendita catastale, ma il valore venale, che si stima attraverso metodi di confronto, tenendo conto delle spese di completamento e della fase di costruzione.

Per questo motivo la scrivente utilizza i coefficienti di svalutazione (con riferimento nazionale) per le opere da realizzare, di tipo popolare, tenuto conto del contesto periferico.

Prezzo medio di mercato **€ 295,00/mq.**

Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari capannoni, anno 2025 secondo semestre, valori medi:

**(€200,00 + € 310,00)/2= €255,00/mq (ALLEGATO n.14)**

Prezzo medio = (Prezzo di mercato + Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari) /2

**Prezzo medio: (295,00 €/mq + 255,00€/mq)/2 = 275,00 € /mq**

Il valore di mercato  $V_{sv}$  (valore svalutato) si determinerà come **PRODOTTO** del valore medio di riferimento per i coefficienti di svalutazione delle opere di completamento.

<i>SVALUTAZIONE PER OPERE DI COMPLETAMENTO</i>			
<i>OPERE DI COMPLETAMENTO CATEGORIE DI OPERE</i>	<i>LIVELLO POPOLARE</i>	<i>LIVELLO MEDIO</i>	<i>LIVELLO SIGNORILE</i>
<i>Scavi e fondamenta</i>	<i>0,94</i>	<i>0,95</i>	<i>0,96</i>
<i>Pilastrini, setti ecc.</i>	<i>0,68</i>	<i>0,74</i>	<i>0,8</i>
<i>Murature di tamponamento</i>	<i>0,92</i>	<i>0,935</i>	<i>0,95</i>



<i>Tramezzature interne</i>	0,96	0,97	0,96
<i>Intonaci pareti e soffitti interni</i>	0,965	0,96	0,955
<i>Pavimenti</i>	0,94	0,915	0,89
<i>Rivestimenti</i>	0,98	0,975	0,97
<i>Tinteggiature</i>	0,96	0,95	0,94
<i>Infissi e porte</i>	0,93	0,91	0,89
<i>Opere in pietra varie</i>	0,975	0,97	0,865
<i>Cancellate e ringhiere</i>	0,98	0,97	0,97
<i>Impianto fognario</i>	0,97	0,97	0,97
<i>Impianto elettrico tuberia</i>	0,99	0,99	0,99
<i>Impianto elettrico chiusura</i>	0,99	0,985	0,98
<i>Impianto idrico sanitario</i>	0,985	0,98	0,975
<i>Impianto riscaldamento tuberia</i>	0,95	0,98	0,99
<i>Impianto riscaldamento elementi</i>	0,97	0,97	0,97
<i>Impianti di elevazione</i>	0,98	0,975	0,97
<b>TOTALE COEFFICIENTI</b>	<b>0,85</b>		

**TOTALE COEFFICIENTI DI SVALUTAZIONE : 0,85**

Prezzo medio: € 275,00 /mq

$V_x = 275,00 \text{ €/mq} \times 0,85 = 234,71 \text{ €/mq}$

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie (lorda)	641,35	€ 234,71	€ 150.530,53

TOTALE € 150.530,53

- Valore Immobile capannone: € 150.530,53
- A detrarre costi oneri e sanzioni per: € 53.143,20 (costi di demolizione e oneri vari)
- Valore venale attuale: € 97.387,33

**Arrotondamento € 97.387,00**

**di cui la quota di spettanza del fallimento è pari a ½ indiviso: € 48.693,50**

Ai sensi del D. Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii., il fabbricato di cui sopra, che risulta in corso di costruzione, del quale non è ancora definita la destinazione d'uso ed è sprovvisto di sistemi tecnici di climatizzazione, non è soggetto alla redazione dell'APE.



## 2) Immobilie distinto in catasto al f. 45 part.293 sub.2

Dal punto di vista estimativo, le categorie "C" (rientrano nella suddetta categoria gli immobili ad uso commerciale, magazzini, laboratori, stabilimenti balneari e box auto) sono delle unità immobiliari economicamente indipendenti e, di conseguenza, vendibili separatamente, ma in certi casi possono essere considerate anche delle pertinenze delle abitazioni principali.

A sua volta, la stima, dipende da diversi parametri, il principale è la superficie occupata espressa in metri quadrati; per comodità la scrivente prende come parametro di riferimento la dimensione di un box (circa mq 16), inoltre la presenza di "comodi" può far variare notevolmente il prezzo dell'oggetto di stima, infatti ai comodi sono associati dei coefficienti correttivi che fanno variare il prezzo.

I "comodi" più comunemente utilizzati sono i seguenti:

- **Superficie**, la superficie minima netta per un box è mq16,00
- **Altezza di piano**, dipende dalla tipologia del fabbricato che lo ospita, infatti la maggioranza delle categorie "C" sono ubicate nel piano interrato, in certi casi sono ubicate nel piano fuori terra ed in alcuni casi nel sottotetto
- **Prospetto**, un immobile di categoria "C" può trovarsi all'interno di un condominio a tutti gli effetti, con tutti i diritti e doveri che ne conseguono
- **Accesso**, accesso autonomo direttamente da strada pubblica o da parti comuni dell'edificio
- **Funzionalità** è data dall'essere una pertinenza accessoria dell'immobile principale (C/2 e C/6),
- **Stato di conservazione interna**, in riferimento allo stato di rifinitura, impianti ed alle condizioni generali.
- **Aree annesse**, se è munito di servizi, cantina, soppalchi, aree antistanti ecc...
- **Vetustà dell'immobile**, l'epoca della realizzazione del bene.
- **Posizione** rispetto al centro urbano, ai servizi, agli assi viari ecc.

Il bene ricade nel territorio Comunale di Castel di Iudica, tra la frazioni di San Giuseppe e Giumarra in Via Caporale Pietro Pennisi, in posizione periferica.

Il mercato immobiliare di Castel di Iudica, per la vendita di attività commerciali, è molto ristretto; i prezzi di vendita di mercato della zona sono pari a € 280,00/mq

Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari, anno 2025 secondo semestre, valori medi:

$(€160,00 + € 240,00)/2 = €200,00/mq$  (ALLEGATO n. 15)



Prezzo medio = (Prezzo di mercato + Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari) / 2

$$\text{Prezzo medio: } (280,00 \text{ €/mq} + 200,00\text{€/mq})/2 = 240,00\text{€/mq}$$

**COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI (C)**

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
SUPERFICIE	> 16 mq.	1,1
	< 16 mq.	0,9
VETUSTA' DELL' IMMOBILE	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNA	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,9
ALTEZZA DI PIANO	P.T o rialzato con accesso carraio	1,05
	P.T o rialzato senza accesso carraio	1
	Seminterrato con accesso carraio	0,95
	Seminterrato accessibile solo da scale	0,7
PROSPETTI	Ottimi	1,05
	Buoni	1
	Mediocri	0,95
	Pessimi	0,7
FUNZIONALITA'	si	1,1
	no	1
ACCESSO	Singolo	1
	Doppio	1,1
AREE ANNESSE	si	1,1
	no	1



<b>POSIZIONE</b>	<i>Centrale</i>	<i>1,1</i>
	<i>Semicentrale</i>	<i>1</i>
	<i>Periferico</i>	<i>0,9</i>
<b>COEFFICIENTE GLOBALE</b>		<i>0,80</i>

$$V_x = \text{PRZ medio/mq} * \prod_{j=1}^n$$

**TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO : 0,80**

**Prezzo medio: € 240,00 /mq**

$$V_x = 240,00 \text{ €/mq} \times 0,80 = 192,10 \text{ €/mq}$$

<b>DESCRIZIONE AMBIENTI</b>	<b>MQ</b>	<b>€/mq</b>	<b>PRODOTTO</b>
<i>Superficie (lorda)</i>	<i>81,27</i>	<i>€ 192,10</i>	<i>€ 15.611,93</i>

TOTALE € 15.611,93

- *Valore Immobile negozio: € 15.611,93*
- *A detrarre costi oneri e sanzioni per: € 0,00*
- *Valore venale attuale: € 15.611,93*

**Arrotondamento € 15.612,00**

**di cui la quota di spettanza del fallimento è pari a ½ indiviso: € 7.806,00**

Il laboratorio, "il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione", tanto più che risulta sprovvisto del serramento di ingresso, va escluso dal campo di applicazione del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii. e, pertanto, dalla redazione dell'APE.

### **3) Immobile distinto in catasto al f. 45 part.191**

Così come sopra esposto, tenuto conto che risulta vincolato all'immobile principale, capannone indicato ai nn. 1 e 2 della presente relazione di stima, il terreno alla part. 191 dovrebbe essere catastalmente "graffato" alla particella 293.



Esso si compone di 460 mq destinati a corte (di cui 170 mq da destinarsi a parcheggio pubblico) e 470 mq vincolati a parcheggio.

Pertanto, per i fini della determinazione del più probabile valore di mercato, la scrivente utilizzerà la somma di due valutazioni differenti, una riferita alla corte detratti i 170 mq da cedere al Comune di Castel di Iudica ( $A = 930 \text{ mq} - 470 \text{ mq} - 170 \text{ mq} = 290 \text{ mq}$ ) e l'altra alla superficie a parcheggio ( $B = 470 \text{ mq}$ ) secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari:

- (A) Corte al 10% del valore dell'immobile principale, applicata fino a 25 mq e l'eccedenza al 2%
- (B) Posti auto scoperti 20% del valore dell'immobile principale

A) Corte al 10% del valore dell'immobile principale

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie corte (25 mq) 10% (di € 228,00 / mq)	25	€ 22,80	€ 570,00
Superficie corte (oltre 25 mq) 2% (di € 228,00 / mq)	265	€ 4,56	€ 1.208,40
<b>TOTALE</b>			<b>€ 1.778,40</b>

B) Posti auto scoperti 20% del valore dell'immobile principale

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie parcheggio 20% (di € 228,00 / mq)	470	€ 45,60	€ 21.043,20
<b>TOTALE</b>			<b>€ 21.043,20</b>

**Stima del valore complessivo del terreno:**

**A+B = € 22.821,60**

- *Valore terreno: € 22.821,60*
- *A detrarre costi oneri e sanzioni: € 6.759,50*
- *Valore venale attuale: € 16.062,710*

**Arrotondamento € 16.062,00**

**di cui la quota di spettanza del fallimento è pari a ½ indiviso: € 8.031,00**

## CONCLUSIONI

Data la natura dei beni, dei vincoli e delle loro pertinenze, la scrivente ritiene più opportuno che la vendita sia effettuata in un unico lotto, come di seguito descritto.

## LOTTO UNICO



- Quota ½ indiviso fabbricato di tipo industriale distinto in catasto al F. 45 part. 293 sub.1, Categoria F/3;
- Quota ½ indiviso fabbricato distinto in catasto al F. 45 part. 293 sub.2, Categoria C/3, consistenza 68 mq, superficie catastale di 82 mq e rendita di € 122,92;
- Quota ½ indiviso terreno distinto in catasto al F. 45 part. 191, qualità seminativo, superficie di 930 mq, reddito Dominicale € 7,20, reddito Agrario € 1,68.

Il prezzo per la vendita del lotto unico sopra descritto è di € **64.531,00** (*diconsi euro sessantaquattromilacinquecentotrentuno/00*)

Per tenere conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise si è tenuto conto nella determinazione dei coefficienti di svalutazione utilizzati per la stima di ciascun immobile.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di n. 26 pagine e degli allegati in calce, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Delegato per ogni chiarimento.

Caltagirone, li 30/04/2026

## ALLEGATI

- 1) ALLEGATO N° 1: Verbale di sopralluogo del 22-05-2025
- 2) ALLEGATO N° 2: Estratto di mappa catastale Castel di Iudica f. 45
- 3) ALLEGATO N° 3: Planimetria Catastale Castel di Iudica f. 45 part. 293 sub.2
- 4) ALLEGATO N° 4: Visure catastali storiche f. 45 part. 293
- 5) ALLEGATO N° 5: Visura catastale storica f. 45 part. 191
- 6) ALLEGATO N° 6: Concessione Edilizia n. 37 del 18-12-2006
- 7) ALLEGATO N° 7: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 20 DEL 12-04-2007 in Variante alla Concessione Edilizia n° 37 del 18-12-2006
- 8) ALLEGATO N° 8: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 27 DEL 13-09-2013 - cambio di destinazione d'uso parziale - in Variante alla Concessione Edilizia n° 37 del 18-12-2006
- 9) ALLEGATO N° 9: S.C.I.A. prot. 9937 del 21-10-2013
- 10) ALLEGATO N° 10: Certificato di Destinazione Urbanistica



Dott. Ing. Glene Sanalidro

Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)

- 11) ALLEGATO N° 11: Visura ipotecaria part. 293 sub.1
- 12) ALLEGATO N° 12: Visura ipotecaria part. 293 sub.2
- 13) ALLEGATO N° 13: Visura ipotecaria part. 191
- 14) ALLEGATO N° 14: Quotazioni immobiliari dest. produttiva - Agenzia delle Entrate
- 15) ALLEGATO N° 15: Quotazioni immobiliari dest. commerciale - Agenzia delle Entrate

