

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE FALLIMENTARE**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 15/24

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA PAOLA CRISCIONE

CURATORE: AVV. FRANCESCO PICCOLO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

CTU nominato in data 27/12/2024

Caltagirone, li 18/09/2025

Il CTU

f.to dott. ing. Glene Sanalidro



Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

INDICE

RELAZIONE DI STIMA.....	3
PREMESSA.....	3
OPERAZIONI PERITALI.....	5
RISPOSTE AI QUESITI DEL CURATORE.....	7
QUESITO N. 1	7
QUESITO N. 2	9
QUESITO N. 3	12
QUESITO N. 4	12
QUESITO N. 5	13
QUESITO N. 6	13
QUESITO N. 7	15
QUESITO N. 8	15
QUESITO N. 9	19
CONCLUSIONI.....	30
ALLEGATI.....	32



RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

In data 27/12/2024, in occasione delle operazioni di inventario della **liquidazione giudiziale n. 15/2024** – Tribunale di Caltagirone, alla presenza del curatore Avv. Francesco Piccolo, la sottoscritta dott. Ing. Glene Sanalidro, nominata stimatore giusta autorizzazione del G.D. del 20/11/2024, riceveva l'incarico di valutare il valore commerciale dei beni immobili registrati e descritti nel verbale di inventario ai seguenti numeri:

28) Appartamento posto al secondo piano, facente parte di un edificio in maggiore consistenza, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari al foglio 8 particella 459 subalterno 9 categoria A/3, classe 2, vani 3,5, R.C. € 169,91 piano 2 interno 5;

29) Appartamento posto al secondo piano, facente parte di un edificio in maggiore consistenza, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari al foglio 8 particella 459 subalterno 10 categoria A/3, classe 2, vani 3,5, R.C. € 169,91 piano 2 interno 6;

32) Quota ½ indivisa fabbricato, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari al foglio 6 particella 2113 subalterno 1 piano T-1-2 categoria A/4, classe 3, vani 4,5 R.C. € 139,44;

33) Quota ½ indivisa fabbricato a tre elevazioni fuori terra, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Nizza di Sicilia al foglio 8 particella 563 subalterno 3 piano T-1-2 categoria A/4, classe 3, vani 4,5, R.C. € 167,33.

Con riferimento agli immobili sopra elencati, nella stessa occasione, il Curatore ha chiesto alla sottoscritta di rispondere ai 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



Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

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 dà 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) 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 sottoposti a liquidazione giudiziale si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del DPR n. 380/2001, 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) Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

6) 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.



Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

7) *Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della dichiarazione della liquidazione giudiziale il debitore era intestatario 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 del debitore 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, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.*

8) *Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla liquidazione giudiziale, 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) *Determinare il valore degli immobili acquisiti all'attivo della liquidazione giudiziale. 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 della procedura di liquidazione giudiziale, nonché delle eventuali spese condominiali insolute.*

OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire atti bene presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mirabella Imbaccari e presso il Comune di Nizza di Sicilia, ad effettuare le necessarie visure catastali, a



Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

confrontare la documentazione acquisita e con lo stato dei luoghi ispezionati in occasione del sopralluogo.

In occasione della detta visita, la sottoscritta ha proceduto al rilievo fotografico dei luoghi ed al raffronto tra gli stessi e la planimetria e mappa catastali aggiornate ed i titoli di proprietà acquisiti.



Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

RISPOSTE AI QUESITI DEL CURATORE

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, i beni immobili inventariati consistono in:

28) Abitazione in Mirabella Imbaccari (CT), Via Filippo Tigano, 40, interno 5, piano 2, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari al **foglio 8, part. 459, sub. 9**, categoria **A/3^a**, classe 2, consistenza catastale **3,5 vani**, superficie catastale totale **mq 69**, superficie totale escluse aree scoperte **mq 65**, **superficie commerciale mq 63 di cui mq 12 di ballatoio**, **Rendita catastale Euro 169,91**, confinante a ovest con il sub 10.

29) Abitazione in Mirabella Imbaccari (CT), Via Filippo Tigano, 40, interno 6, piano 2, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari al **foglio 8, part. 459, sub. 10**, categoria **A/3^a**, classe 2, consistenza catastale **3,5 vani**, superficie catastale totale **mq 71**, superficie totale escluse aree scoperte **mq 67**, **superficie commerciale mq 65 di cui mq 12 di ballatoio**, **Rendita catastale Euro 169,91**, confinante a est con il sub 9.



Figura 1 - Vista satellitare immobili in Mirabella Imbaccari - via Filippo Tigano n. 40

32) Abitazione in Mirabella Imbaccari (CT), Via Gentile, 29, piano T - 1 -2, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari al **foglio 6, part. 2113, sub. 1**, categoria **A/4^a**, classe



Dott. Ing. Glene Sanalidro

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



Figura 3 - Vista satellitare immobile in Nizza di Sicilia - via Giuseppe Mazzini n. 25

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 dà 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.

Gli immobili periziati sono i seguenti:

Abitazione inventariata al n. 28, nel seguito indicata come LOTTO 1:

Abitazione in Mirabella Imbaccari (CT), Via Filippo Tigano, 40, interno 5, piano 2, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari al **foglio 8, part. 459, sub. 9**, categoria **A/3^a**, classe 2, consistenza catastale **3,5 vani**, superficie catastale totale **mq 69**, superficie totale escluse aree scoperte **mq 65**, **superficie commerciale mq 63 di cui mq 12 di ballatoio**, **Rendita catastale Euro 169,91**, confinante a ovest con il sub 10.

Abitazione inventariata al n. 29, nel seguito indicata come LOTTO 2:



Abitazione in Mirabella Imbaccari (CT), Via Filippo Tigano, 40, interno 6, piano 2, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari al **foglio 8, part. 459, sub. 10**, categoria **A/3^a**, classe 2, consistenza catastale **3,5 vani**, superficie catastale totale **mq 71**, superficie totale escluse aree scoperte **mq 67**, **superficie commerciale mq 65 di cui mq 12 di ballatoio**, **Rendita catastale Euro 169,91**, confinante a est con il sub 9.

Gli appartamenti inventariati ai nn. 28 e 29 del verbale di inventario, siti in Mirabella Imbaccari via Filippo Tigano n. 40, si trovano al piano secondo mansardato rispetto al livello della pubblica via Tigano (piano terzo fuori terra) e costituiscono ampliamento in sopraelevazione di un fabbricato risalente agli anni '70 del secolo scorso, già legittimato giusta Concessione per l'Esecuzione dei Lavori n. 80 del 02/07/1980 relativa ad una prima sopraelevazione del piano primo; l'ampliamento in sopraelevazione per cui sono stati realizzati i due appartamenti oggetto di stima è stato sanato, invece, giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 6/02/2009.

Gli alloggi di cui sopra si raggiungono dal vano scala, bene comune non censibile individuato al sub 1, con portone di accesso al civico 40 della via Filippo Tigano; essi hanno pressochè la stessa superficie e distribuzione interna simmetrica che si compone di n. 2 vani oltre servizio igienico e cucina, dotati di tetto inclinato con altezza interna media pari a m 2,20. Sono entrambi dotati di porte finestre su n. 2 ballatoi che si sviluppano su tutti i due prospetti più lunghi e finestre sui lati corti del fabbricato. Vi è la corte laterale e retrostante, indicata catastalmente come sub 2, che risulta bene comune non censibile. Non sono note alla scrivente tabelle millesimali e corrispondenti millesimi delle parti comuni sopra indicate.

Le strutture portanti sono in c.a. e, come detto, la copertura è a falde inclinate, realizzata con struttura in latero-cemento, gli infissi esterni sono in metallo, le porte interne in legno tamburato, pavimenti e rivestimenti in ceramica.

In generale entrambi gli appartamenti si trovano in condizioni di conservazione e manutenzione mediocri, vi sono evidenti segni di infiltrazioni d'acqua dal tetto con segni di risalita di umidità e muffe sui soffitti e sulle pareti.

L'impianto elettrico appare vetusto; sono presenti radiatori in ghisa per il riscaldamento degli ambienti ma non è possibile esprimersi sull'effettivo funzionamento degli stessi e se questi sono parte di un impianto centralizzato oppure autonomo.



Abitazione inventariata al n. 32, nel seguito indicata come LOTTO 3:

Abitazione in Mirabella Imbaccari (CT), Via Gentile, 29, piano T - 1 -2, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari al **foglio 6, part. 2113, sub. 1**, categoria **A/4^a**, classe 3, consistenza catastale **4,5 vani**, superficie catastale totale **mq 163**, superficie totale escluse aree scoperte **mq 153, superficie commerciale mq 188 di cui mq 50 circa di ballatoi e terrazza, Rendita catastale Euro 139,44**. Il fabbricato confina a sud con la via Gentile, a est con fabbricato di proprietà M., a ovest con la via Caduti del Lavoro, a nord con ditta B.

L'immobile inventariato al n. 32, che si trova a Mirabella Imbaccari, in via Gentile n. 29, si sviluppa in n. 3 elevazioni fuori terra, piano terra, piano primo e piano secondo con terrazza.

Esso appare avere strutture portanti miste, in muratura e cemento armato, ed è stato edificato giusta Nulla Osta per l'Esecuzione Lavori Edili, pratica n. 7, del 13/07/1965. Attualmente presenta alcune difformità sia dal punto di vista urbanistico che catastale. Al piano terra vi è una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale ed al Nulla Osta del 1965; al piano primo è stata realizzata la chiusura di una porzione del ballatoio esterno per la realizzazione di un servizio igienico; al piano secondo, che risulta conforme catastalmente, vi è, invece, una difformità rispetto a quanto legittimato con il sopra detto Nulla Osta del 1965: una porzione del terrazzo è stata chiusa per la realizzazione un ulteriore servizio igienico. Per quest'ultimo ampliamento la scrivente non ha acquisito da parte del Comune di Mirabella Imbaccari alcun titolo autorizzativo, pertanto, tenuto conto del potenziale edificatorio dell'area che è pari a 9 mc/mq, sarà possibile sanarlo ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 recepito in Sicilia con la L.R. 16/2016, perché rientrante all'interno della volumetria assentibile. I costi di sanatoria sono indicati in risposta al quesito n. 9.

In ultimo si rileva che l'alloggio di via Gentile è stato oggetto di un recente intervento di manutenzione straordinaria, con sostituzione degli infissi e rifacimento degli impianti e delle finiture interne almeno per quanto riguarda il piano terra ed il piano primo; il piano secondo ha condizioni mediocri e finiture datate.

Abitazione inventariata al n. 33, nel seguito indicata come LOTTO 4:

Abitazione in Nizza di Sicilia (ME), Via G. Mazzini, 25, piano T - 1 -2, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Nizza di Sicilia al **foglio 8, part. 563, sub 3**, categoria **A/4^a**, classe 3, consistenza catastale **4,5 vani**, superficie catastale totale **mq 124**, superficie totale escluse aree



Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

scoperte **mq 118, superficie commerciale mq 128 di cui mq 20 circa di terrazza, Rendita catastale Euro 167,33**. L'abitazione confina a nord-est con la via Mazzini, a nord-ovest con la via G.Medici, a sud-est con fabbricato di proprietà T., a sud-ovest con fabbricato di proprietà B.

Con riferimento all'alloggio sito in Nizza di Sicilia, in via Giuseppe Mazzini n. 25 si riporta quanto segue.

Trattasi di un fabbricato certamente edificato in epoca antecedente al 1967, costituito catastalmente per frazionamento da immobile di maggiore consistenza adiacente; ha strutture in muratura e finiture e conformazione di scarsa qualità; si compone di n. 2 vani e servizio igienico a piano terra, un vano al piano primo ed un vano stenditoio con wc-lavanderia al piano secono; i piani sono collegati mediante n. 2 corpi scala, il primo che dalla porta di ingresso conduce al piano primo, il secondo, interno, che dal piano primo porta al piano secondo. Il piano terreno è dotato di accessi indipendenti sulla via Mazzini e sulla via Medici.

In generale, per quanto potuto verificare sui luoghi, le finiture, gli impianti e le strutture del fabbricato in Nizza di Sicilia necessitano di un intervento di importante ristrutturazione.

Ai fini dell'imponibilità IVA, tutti gli immobili sopra descritti rientrano nella fattispecie di cui all'art. 10 D.P.R. 633/1972 che prevede l'**esenzione IVA**.

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 Nizza di Sicilia, tenuto conto della tipologia costruttiva del LOTTO 4, è possibile considerare presuntivamente che l'edificazione sia antecedente al 2 settembre 1967, anche se non è possibile, al momento, individuare con certezza l'anno di costruzione.

Per quanto l'immobile in Mirabella Imbaccari, individuato come LOTTO 3, si può certamente affermare che quest'ultimo sia stato edificato e legittimato a seguito del Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 1965 già citato in risposta al quesito n. 2.

QUESITO N. 4

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



Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. [...]

Per quanto detto in risposta al quesito n. 2, tenuto conto della tipologia costruttiva e compositiva dall'alloggio sito in Nizza di Sicilia, indicato nella presente relazione come LOTTO 4, si può presuntivamente dire che sia stato edificato in data precedente al 1967 e non è possibile valutare se siano state apportate delle modifiche successive in assenza di autorizzazione edilizia.

Per quanto attine, invece, al LOTTO 3, appartamento sito in via Gentile n. 29 a Mirabella Imbaccari, si rilevano alcune difformità sia catastali che urbanistiche:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni, sanabile, i cui costi sono indicati in risposta al quesito n. 9;
2. Ampliamento volumetrico sul ballatoio del piano primo, non sanabile perché trattasi di chiusura di balcone non ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003 e pertanto ne vengono valutati i costi di demolizione/smontaggio e conferimento a discarica come deprezzamenti che concorrono alla determinazione della stima dell'immobile;
3. Ampliamento volumetrico al piano secondo, sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 come recepito dalla L.R. 16/2016 perché all'interno del volume assentibile per la zona omogenea B del vigente Piano Regolatore del Comune di Mirabella Imbaccari; i costi di sanatoria vengono riportati in risposta al quesito n. 9;

Ai fini della stima del valore degli immobili, pertanto, si è tenuto conto dei deprezzamenti per costi di demolizione e rettifica catastale dove necessari.

QUESITO N. 5

Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Non è stato possibile richiedere i certificati di destinazione urbanistica per gli immobili oggetto di stima.

QUESITO N. 6

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. [...]



Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

I beni oggetto di stima risultano accatastati come di seguito:

LOTTO 1 - Abitazione in Mirabella Imbaccari (CT), Via Filippo Tigano, 40, interno 5, piano 2, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari al **foglio 8, part. 459, sub. 9**, categoria **A/3^a**, classe 2, consistenza catastale **3,5 vani**, superficie catastale totale **mq 69**, superficie totale escluse aree scoperte **mq 65, superficie commerciale mq 63 di cui mq 12 di ballatoio**, **Rendita catastale Euro 169,91**, confinante a ovest con il sub 10.

LOTTO 2 - Abitazione in Mirabella Imbaccari (CT), Via Filippo Tigano, 40, interno 6, piano 2, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari al **foglio 8, part. 459, sub. 10**, categoria **A/3^a**, classe 2, consistenza catastale **3,5 vani**, superficie catastale totale **mq 71**, superficie totale escluse aree scoperte **mq 67, superficie commerciale mq 65 di cui mq 12 di ballatoio**, **Rendita catastale Euro 169,91**, confinante a est con il sub 9.

LOTTO 3 – Quota ½ Abitazione in Mirabella Imbaccari (CT), Via Gentile, 29, piano T - 1 -2, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari al **foglio 6, part. 2113, sub. 1**, categoria **A/4^a**, classe 3, consistenza catastale **4,5 vani**, superficie catastale totale **mq 163**, superficie totale escluse aree scoperte **mq 153, superficie commerciale mq 188 di cui mq 50 circa di ballatoi e terrazza**, **Rendita catastale Euro 139,44**. Il fabbricato confina a sud con la via Gentile, a est con fabbricato di proprietà M., a ovest con la via Caduti del Lavoro, a nord con ditta B.

LOTTO 4 – Quota ½ Abitazione in Nizza di Sicilia (ME), Via G. Mazzini, 25, piano T - 1 -2, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Nizza di Sicilia al **foglio 8, part. 563, sub 3**, categoria **A/4^a**, classe 3, consistenza catastale **4,5 vani**, superficie catastale totale **mq 124**, superficie totale escluse aree scoperte **mq 118, superficie commerciale mq 128 di cui mq 20 circa di terrazza**, **Rendita catastale Euro 167,33**. L'abitazione confina a nord-est con la via Mazzini, a nord-ovest con la via G.Medici, a sud-est con fabbricato di proprietà T., a sud-ovest con fabbricato di proprietà B.

Le abitazioni identificate come Lotto 1 e Lotto 2 sono conformi sia dal punto di vista urbanistico che catastale e non necessitano di aggiornamento.

Il fabbricato destinato identificato come Lotto 3, come detto, presenta delle difformità relative alla diversa distribuzione interna ed a causa di un ampliamento volumetrico al piano secondo; al fine di rettificare la planimetria catastale si stima la spesa di € 600,00 per compenso professionale ed oneri catastali.

L'immobile definito Lotto 4 risulta anch'esso conforme dal punto di vista catastale.



Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

QUESITO N. 7

Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della dichiarazione della liquidazione giudiziale il debitore era intestatario 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 del debitore sia suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota. [...]

All'atto della dichiarazione di liquidazione giudiziale il debitore risultava proprietario dell'intero degli immobili identificati come Lotto 1 e Lotto 2, giusta atto di compravendita del 26/04/2022, Notaio Giuseppe Dottore, REP.N. 18891, RACCOLTA N. 14934.

Il debitore risulta proprietario della quota $\frac{1}{2}$ indivisa del Lotto 3 avendo ceduto a titolo gratuito l'altra quota $\frac{1}{2}$ a seguito di atto di donazione del 19/04/2023, Notaio Giuseppe Dottore, REP.N. 20832.

Per quanto riguarda il Lotto 4, il debitore risulta proprietario della quota $\frac{1}{2}$ indivisa del detto immobile a seguito di atto di compravendita del 29/09/2021, Notaio Sebastiano Micali, REP.39543, Raccolta n. 23290.

Tenuto conto delle caratteristiche compositive dei lotti 3 e 4 le quote di proprietà del debitore non sono suscettibili di separazione in natura per avere porzioni di valore esattamente pari alla quota.

QUESITO N. 8

provveda l'esperto 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.

Come meglio dettagliato nelle visure ipotecarie che si riportano in allegato, sui beni oggetto di stima gravano le seguenti formalità pregiudizievoli relative al ventennio precedentela liquidazione giudiziale.

LOTTO 1 – Abitazione in Mirabella Imbaccari, via Filippo Tigano, 40 in Catasto fabbricati al Foglio 8 part. 459 sub 9

TRASCRIZIONE del 18/05/2009 - Registro Particolare 18686 Registro Generale 30311

Pubblico ufficiale DOTTORE GIUSEPPE Repertorio 2394/1747 del 22/04/2009



Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

TRASCRIZIONE del 18/05/2009 - Registro Particolare 18687 Registro Generale 30312

Pubblico ufficiale DOTTORE GIUSEPPE Repertorio 2395/1748 del 22/04/2009

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

TRASCRIZIONE del 11/05/2022 - Registro Particolare 15785 Registro Generale 20786

Pubblico ufficiale DOTTORE GIUSEPPE Repertorio 18891/14934 del 26/04/2022

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 27/12/2024 - Registro Particolare 47189 Registro Generale 62088

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 19/2024 del 24/10/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

LOTTO 2 – Abitazione in Mirabella Imbaccari, via Filippo Tigano, 40 in Catasto fabbricati al Foglio 8 part. 459 sub 10

TRASCRIZIONE del 18/05/2009 - Registro Particolare 18686 Registro Generale 30311

Pubblico ufficiale DOTTORE GIUSEPPE Repertorio 2394/1747 del 22/04/2009

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

TRASCRIZIONE del 18/05/2009 - Registro Particolare 18687 Registro Generale 30312

Pubblico ufficiale DOTTORE GIUSEPPE Repertorio 2395/1748 del 22/04/2009

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

TRASCRIZIONE del 11/05/2022 - Registro Particolare 15784 Registro Generale 20785

Pubblico ufficiale DOTTORE GIUSEPPE Repertorio 18891/14934 del 26/04/2022



ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 27/12/2024 - Registro Particolare 47189 Registro Generale 62088

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 19/2024 del 24/10/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

LOTTO 3 – Abitazione in Mirabella Imbaccari, via Gentile, 29 in Catasto fabbricati al Foglio 6 part. 2113 sub 1

TRASCRIZIONE del 10/05/2023 - Registro Particolare 17151 Registro Generale 22809

Pubblico ufficiale DOTTORE GIUSEPPE Repertorio 20832/16390 del 19/04/2023

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1031 del 10/03/2025 (SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE)

TRASCRIZIONE del 27/12/2024 - Registro Particolare 47189 Registro Generale 62088

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 19/2024 del 24/10/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

ANNOTAZIONE del 10/03/2025 - Registro Particolare 1031 Registro Generale 10382

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 19/2024 del 21/02/2025

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 17151 del 2023

LOTTO 4 – Abitazione in Nizza di Sicilia, via Giuseppe Mazzini, 25 in Catasto fabbricati al



Foglio 8 part. 563 sub 3

TRASCRIZIONE del 13/08/2005 - Registro Particolare 17498 Registro Generale 31179

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1154/2005 del 18/07/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 13/02/2013 - Registro Particolare 3149 Registro Generale 3907

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2713/9990 del 04/12/2012

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 07/03/2014 - Registro Particolare 4243 Registro Generale 5440

Pubblico ufficiale MESSINA Repertorio 325/9990 del 10/02/2014

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 18733 del 31/08/2021

Rettifica a TRASCRIZIONE del 31/08/2021 - Registro Particolare 18733 Registro Generale 23911

Pubblico ufficiale MESSINA Repertorio 245/9990 del 24/08/2021

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4243 del 2014

TRASCRIZIONE del 11/10/2021 - Registro Particolare 21391 Registro Generale 27224

Pubblico ufficiale MICALI SEBASTIANO Repertorio 39543/23290 del 29/09/2021

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 11/10/2021 - Registro Particolare 21392 Registro Generale 27225



Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

Pubblico ufficiale MICALI SEBASTIANO Repertorio 39543/23290 del 29/09/2021

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 11/10/2021 - Registro Particolare 21393 Registro Generale 27226

Pubblico ufficiale MICALI SEBASTIANO Repertorio 39543/23290 del 29/09/2021

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 11/10/2021 - Registro Particolare 21394 Registro Generale 27227

Pubblico ufficiale MICALI SEBASTIANO Repertorio 39543/23290 del 29/09/2021

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 11/10/2021 - Registro Particolare 21395 Registro Generale 27228

Pubblico ufficiale MICALI SEBASTIANO Repertorio 39543/23290 del 29/09/2021

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 13/01/2025 - Registro Particolare 545 Registro Generale 684

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 19/2024 del 24/10/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Non risultano alla scrivente, inoltre, spese condominiali o altre spese comuni alla data della presente relazione. Gli immobili non risultano, infine, gravati da censo, livello o altri diritti.

QUESITO N. 9

Determinare il valore degli immobili acquisiti all'attivo della liquidazione giudiziale. 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 [...]



Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato di ciascun immobile oggetto di liquidazione, si è proceduto secondo due metodi di stima:

- **metodo sintetico comparativo (per confronto diretto)**

Il valore di mercato del bene è stato determinato quale prodotto del prezzo cui alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, anno 2024, secondo semestre, moltiplicato per la superficie convenzionale del bene secondo la seguente formula:

$$Vm = p \times S$$

dove

Vm = Valore di mercato del bene oggetto di stima

p = prezzo unitario

S = superficie convenzionale del bene

- **metodo analitico**, per capitalizzazione dei redditi (per frutto)

La stima per capitalizzazione dei redditi consente di determinare il valore di mercato di un immobile in funzione del reddito ordinario medio annuo futuro (affitto al netto delle spese di manutenzione, amministrazione, imposte ecc) e del saggio di investimento o *saggio di capitalizzazione* specifico di quell'investimento, in quel mercato.

Per ciascun bene si è assunto quale valore di riferimento quello risultante dalla media aritmetica dei due risultati omogenei, detratti i costi di demolizione, i costi di sanatoria e per regolarizzazione catastale dove necessari.

Per la determinazione dei valori unitari di mercato e del saggio di capitalizzazione si è tenuto conto dei canoni d'affitto da banca dati e dei prezzi di vendita degli immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione e destinazione d'uso (abitazioni di tipo economico), paragonabili a quelle degli immobili in oggetto, riportati nella Banca Dati sopra detta.

Il saggio di capitalizzazione utilizzato è stato corretto con incrementi e decrementi in funzione dei seguenti parametri:

- centralità rispetto al centro urbano;
- disponibilità di parcheggio;
- quota rispetto al piano stradale;
- grado di rifinitura interna ed esterna;
- necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- età dell'edificio;
- suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione.

Ai fini della determinazione delle quote di proprietà, si è tenuto conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise. Di seguito si riporta il valore immobiliare determinato.



Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

LOTTO 1 - ABITAZIONE MIRABELLA I. - VIA TIGANO SUB 9

Stima immobile per frutto				
Canone mensile		€	63,00	(1)
Mensilità			12	
Saggio Medio Commerciale			3,60%	(2)
Interessi sulla cauzione		€	0,63	(3)
Reddito Padronale Lordo		€	771,37	(4)
		% RPL		
Quote di manutenzione	10%	€	77,14	(5)
Spese di amministrazione/condominiali	3%	€	23,14	(6)
Sfitto ed inesigibilità	2%	€	15,43	(7)
Imu				(8)
Rendita catastale	€ 169,91			
Valore catastale	€ 28.545,00			
Aliquota comune di Mirabella I.	1,60%			
		€	456,72	
Interessi di anticipazione		€	10,30	(9)
Spese di parte padronale		€	582,73	
Reddito Capitalizzabile (BF)		€	188,64	
Saggio di Capitalizzazione			2,49%	(10)
Valor Capitale		€	7.577,18	(11)

Stima immobile per comparazione diretta

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

Valore di vendita per immobile (**Banca dati quotazioni immobiliari provincia Catania**) anno 2024 sem. 2- valori massimi

Comune di Mirabella I.

B1 - zona centrale

Fonte Agenzia delle Entrate

Abitazioni di tipo economico Valore €/mq € 300,00

Superficie commerciale mq 63,00

Valore immobiliare € 18.900,00

Valore medio tra a) e b)

Valore immobiliare medio € 13.238,59**Valore immobiliare arrotondato****€ 13.239,00****Determinazione del Saggio di capitalizzazione (10)**

Valore dichiarato compravendita zone simili*	300,00 €/mq	A
Valore locazione	€ 771,37	B
Superficie Immobile (sup lorda)**	63 mq	C
Saggio = B / (A x C)	4,081%	
Centralità rispetto al centro urbano (+/-0,22%)	-0,612%	
Disponibilità di parcheggio (+/-0,6%)	-1,633%	
Quota rispetto al piano stradale (+/-0,08%)	0,122%	
Grado di rifinitura interna ed esterna (+/-0,16%)	0,327%	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (+/-0,12%)	0,122%	
Età dell'edificio (+/-0,20%)	0,204%	
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione (+/-0,04%)	-0,122%	
Saggio di Capitalizzazione	2,490%	

* si considera il valore massimo dichiarato abitazioni civili (Fonte Agenzia delle Entrate Anno 2024 - Semestre 2)

** si considera la superficie commerciale della parte di immobile di altezza superiore a 1,70 m (65 mq - 16mq= 49 mq) più superficie ballatoi e sottotetto al 50% (16 mq+ 12 mq) = 49 mq + (16+12) mq/2 = 63 mq



Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

LOTTO 2 - ABITAZIONE MIRABELLA I. - VIA TIGANO SUB 10

Stima immobile per frutto					
Canone mensile		€	65,00	(1)	
Mensilità			12		
Saggio Medio Commerciale			3,60%	(2)	
Interessi sulla cauzione		€	0,65	(3)	
Reddito Padronale Lordo		€	795,86	(4)	
Quote di manutenzione		% RPL			
	10%	€	79,59	(5)	
Spese di amministrazione/condominiali		3%	€	23,88	(6)
Sfitto ed inesigibilità		2%	€	15,92	(7)
Imu				(8)	
Rendita catastale	€	169,91			
Valore catastale	€	28.545,00			
Aliquota comune di Mirabella I.		1,60%			
		€	456,72		
Interessi di anticipazione		€	10,37	(9)	
Spese di parte padronale		€	586,47		
Reddito Capitalizzabile (BF)		€	209,39		
Saggio di Capitalizzazione			2,49%	(10)	
Valor Capitale		€	8.410,59	(11) a)	

Stima immobile per comparazione diretta

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

Valore di vendita per immobile (**Banca dati quotazioni immobiliari provincia Catania**) anno 2024 sem. 2- valori massimi

Comune di Mirabella I.

B1 - zona centrale

Fonte Agenzia delle Entrate

Abitazioni di tipo economico Valore €/mq € 300,00

Superficie commerciale mq 65,00

Valore immobiliare € 19.500,00

b)

Valore medio tra a) e b)

Valore immobiliare medio € 13.955,30

c)

Valore immobiliare arrotondato**€ 13.955,00****Determinazione del Saggio di capitalizzazione (10)**

Valore dichiarato compravendita zone simili*	300,00 €/mq	A
Valore locazione	€ 795,86	B
Superficie Immobile (sup lorda)**	65 mq	C
Saggio = B / (A x C)	4,081%	
Centralità rispetto al centro urbano (+/-0,22%)	-0,612%	
Disponibilità di parcheggio (+/-0,6%)	-1,633%	
Quota rispetto al piano stradale (+/-0,08%)	0,122%	
Grado di rifinitura interna ed esterna (+/-0,16%)	0,327%	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (+/-0,12%)	0,122%	
Età dell'edificio (+/-0,20%)	0,204%	
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione (+/-0,04%)	-0,122%	
Saggio di Capitalizzazione	2,490%	

* si considera il valore massimo dichiarato abitazioni civili (Fonte Agenzia delle Entrate Anno 2024 - Semestre 2)

** si considera la superficie commerciale della parte di immobile di altezza superiore a 1,70 m (67 mq - 16mq= 49 mq) più superficie ballatoi e sottotetto al 50% (16 mq+ 12 mq) = 51 mq + (16+12) mq/2 = 65 mq



Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

LOTTO 3 - ABITAZIONE MIRABELLA IMBACCARI - VIA GENTILE 29

Stima immobile per frutto					
Canone mensile		€	188,30	(1)	
Mensilità			12		
Saggio Medio Commerciale			3,60%	(2)	
Interessi sulla cauzione		€	1,88	(3)	
Reddito Padronale Lordo		€	2.305,55	(4)	
Quote di manutenzione		% RPL			
	10%	€	230,55	(5)	
Spese di amministrazione/condominiali		3%	€	69,17	(6)
Sfitto ed inesigibilità		2%	€	46,11	(7)
Imu				(8)	
Rendita catastale	€	139,44			
Valore catastale	€	23.425,63			
Aliquota comune di Mirabella I.		1,60%			
		€	374,81		
Interessi di anticipazione		€	12,97	(9)	
Spese di parte padronale		€	733,61		
Reddito Capitalizzabile (BF)		€	1.571,93		
Saggio di Capitalizzazione			2,49%	(10)	
Valor Capitale		€	63.139,60	(11) a)	

Stima immobile per comparazione diretta

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

Valore di vendita per immobile (**Banca dati quotazioni immobiliari provincia Catania**) anno 2024 sem. 2- valori massimi

Comune di Mirabella I.

B1 - zona centrale

Fonte Agenzia delle Entrate

Abitazioni di tipo economico

Valore €/mq

€ 300,00

Superficie commerciale mq

188,30

Valore immobiliare**€ 56.490,00**

b)

Valore medio tra a) e b)

Valore immobiliare medio**€ 59.814,80**

c)

DEPREZZAMENTI**Costi di demolizione volume abusivo non sanabile**

Prezzario Lavori Pubblici Regione Sicilia 2024 prorogato al 2025

Voce SIC24_21.1.5

*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.**1) eseguito con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico*

Si considerano vuoto per pieno mc 2,50 x 1,20 x 3,00 x €/mc 306,75 =

-€ 2.760,75

Voce SIC24_21.1.25

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.

mc 2,50 x 1,20 x 3,00 x €/mc 38,71 =

-€ 348,39

Oneri conferimento a discarica autorizzata

Si considera un peso specifico medio di kg/mc 500

mc 2,50 x 1,20 x 3,00 x kg/mc 1200 x 0,010 €/kg=

-€ 10,80**Costi sanatoria diversa distribuzione interna a piano terra**

Oblazione per opere interne realizzate in assenza di autorizzazione

-€ 1.000,00

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

Costi volume realizzato in assenza di permesso al piano secondo

Sanatoria ex art. 13 DPR 380/2001 - oneri di urbanizzazione 2 x 7,50 mq x m. 3,00 x 3,50 €/mc	-€	157,50	
Sanatoria ex art. 13 DPR 380/2001 - contributo costo di costruzione 2 x 7,50 mq x 187,00 €/mq x 0,05	-€	140,25	
Diritti e bolli	-€	100,00	
Compensi professionali ed oneri vari	-€	1.800,00	
Costi di regolarizzazione catastale	-€	600,00	
SOMMANO I DEPREZZAMENTI	-€	6.917,69	d)
Valore immobiliare al netto dei deprezzamenti c) - d)		€ 52.897,11	
Valore quota 1/2 indivisa		€ 26.448,55	
Valore quota 1/2 indivisa ridotta del 30% per maggiore difficoltà di vendita		€ 18.513,99	
Valore immobiliare arrotondato		€ 18.514,00	

Determinazione del Saggio di capitalizzazione (10)

Valore dichiarato compravendita zone simili*	300,00 €/mq	A
Valore locazione	€ 2.305,55	B
Superficie Immobile (sup lorda)**	188 mq	C
Saggio = B / (A x C)	4,081%	
Centralità rispetto al centro urbano (+/-0,22%)	-0,612%	
Disponibilità di parcheggio (+/-0,6%)	-1,633%	
Quota rispetto al piano stradale (+/-0,08%)	0,122%	
Grado di rifinitura interna ed esterna (+/-0,16%)	0,327%	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (+/-0,12%)	0,122%	
Età dell'edificio (+/-0,20%)	0,204%	
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione (+/-0,04%)	-0,122%	
Saggio di Capitalizzazione	2,490%	

* si considera il valore massimo dichiarato abitazioni civili (Fonte Agenzia delle Entrate Anno 2024 - Semestre 2)

** si considera la superficie commerciale più superficie ballatoi e terrazza al 50% = 163 mq + (50,60) mq/2 = 188 mq

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

LOTTO 4 - ABITAZIONE NIZZA DI SICILIA - VIA MAZZINI 25

Stima immobile per frutto					
Canone mensile		€	627,20	(1)	
Mensilità			12		
Saggio Medio Commerciale			3,60%	(2)	
Interessi sulla cauzione		€	6,27	(3)	
Reddito Padronale Lordo		€	7.679,44	(4)	
Quote di manutenzione		% RPL			
	10%	€	767,94	(5)	
Spese di amministrazione/condominiali		3%	€	230,38	(6)
Sfitto ed inesigibilità		2%	€	153,59	(7)
Imu				(8)	
Rendita catastale	€	167,33			
Valore catastale	€	28.111,32			
Aliquota comune di Nizza di Sicilia		1,06%			
		€	297,98		
Interessi di anticipazione		€	26,10	(9)	
Spese di parte padronale		€	1.475,99		
Reddito Capitalizzabile (BF)		€	6.203,44		
Saggio di Capitalizzazione			6,05%	(10)	
Valor Capitale		€	102.577,68	(11) a)	

Stima immobile per comparazione diretta

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

Valore di vendita per immobile (**Banca dati quotazioni immobiliari provincia Messina**) anno 2024 sem. 2- valori minimi

Comune di Nizza di Sicilia

B1 - zona centrale

Fonte Agenzia delle Entrate

Abitazioni di tipo economico Valore €/mq € 890,00

Superficie commerciale mq 128,00

Valore immobiliare**€ 113.920,00**

b)

Valore medio tra a) e b)

Valore immobiliare medio**€ 108.248,84**

c)

Valore quota 1/2 indivisa**€ 54.124,42****Valore quota 1/2 indivisa ridotta del 30% per maggiore difficoltà di vendita****€ 37.887,09****Valore immobiliare arrotondato****€ 37.887,00****Determinazione del Saggio di capitalizzazione (10)**

Valore dichiarato compravendita zone simili*	1250,00 €/mq	A
Valore locazione	€ 7.679,44	B
Superficie Immobile (sup lorda)**	128 mq	C
Saggio = B / (A x C)	4,800%	
Centralità rispetto al centro urbano (+/-0,22%)	-0,720%	
Disponibilità di parcheggio (+/-0,6%)	0,960%	
Quota rispetto al piano stradale (+/-0,08%)	0,144%	
Grado di rifinitura interna ed esterna (+/-0,16%)	0,384%	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (+/-0,12%)	0,384%	
Età dell'edificio (+/-0,20%)	0,240%	
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione (+/-0,04%)	-0,144%	
Saggio di Capitalizzazione	6,048%	

* si considera il valore massimo dichiarato abitazioni civili (Fonte Agenzia delle Entrate Anno 2024 - Semestre 2)

** si considera la superficie commerciale più superficie terrazza al 50% = 118 mq + 20 mq/2 = 128 mq



Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

Note

- 1 Valore di locazione giusta contratto di affitto laddove disponibile o fonte Agenzia delle Entrate anno 2024 semestre 2
- 2
il saggio medio commerciale è ragguagliato a quello finanziario in btp (Settembre 2025)
- 3 interessi sulla cauzione valutati con il tasso commerciale per un valore di 2 mensilità anticipate
- 4 RPL è il reddito patrimoniale lordo cioè il reddito che l'immobile frutta al proprietario ponendolo in regime di locazione. Esso viene calcolato con la seguente formula (ammontare annuo posticipato medio)

$$\sum_{t=1}^n ma = ma(12 + 6,5t)$$
- 5 quota parte del reddito lordo investito per interventi di manutenzione impianti e strutture)
- 6 Spese annue parti comuni
- 7 Sfitto ed inesigibilità tiene conto dei mancati pagamenti e di tempi di sfitto possibili tra cambio di utenti, in letteratura tecnica posta al 2%
- 8 spese per tassa IMU
- 9 tutte le spese di anticipazione sono versate in anticipo dalla proprietà ma devono essere capitalizzate posticipatamente, pertanto se ne considerano gli interessi.
- 10 si calcola come rapporto tra il reddito lordo annuo che l'immobile produce e il prezzo di vendita delle unità simili presenti nella zona (Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2024 secondo semestre) Si considera il valore medio corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile
- 11 Più probabile prezzo di mercato per l'edificio nuovo

CONCLUSIONI

I beni immobili di cui alla liquidazione giudiziale n. 15/2024 consistono in un n. 4 lotti indivisibili come di seguito descritti.

LOTTO 1 - Abitazione inventariata al n. 28:

Abitazione in Mirabella Imbaccari (CT), Via Filippo Tigano, 40, interno 5, piano 2, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari al **foglio 8, part. 459, sub. 9**, categoria **A/3^a**, classe 2, consistenza catastale **3,5 vani**, superficie catastale totale **mq 69**, superficie totale escluse aree scoperte **mq 65**, **superficie commerciale mq 63 di cui mq 12 di ballatoio**, **Rendita catastale Euro 169,91**, confinante a ovest con il sub 10.



Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

LOTTO 2 - Abitazione inventariata al n. 29:

Abitazione in Mirabella Imbaccari (CT), Via Filippo Tigano, 40, interno 6, piano 2, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari al **foglio 8, part. 459, sub. 10**, categoria **A/3^a**, classe 2, consistenza catastale **3,5 vani**, superficie catastale totale **mq 71**, superficie totale escluse aree scoperte **mq 67**, **superficie commerciale mq 65 di cui mq 12 di ballatoio**, **Rendita catastale Euro 169,91**, confinante a est con il sub 9.

LOTTO 3 - Abitazione inventariata al n. 32:

Quota ½ Abitazione in Mirabella Imbaccari (CT), Via Gentile, 29, piano T - 1 -2, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari al **foglio 6, part. 2113, sub. 1**, categoria **A/4^a**, classe 3, consistenza catastale **4,5 vani**, superficie catastale totale **mq 163**, superficie totale escluse aree scoperte **mq 153**, **superficie commerciale mq 188 di cui mq 50 circa di ballatoi e terrazza**, **Rendita catastale Euro 139,44**. Il fabbricato confina a sud con la via Gentile, a est con fabbricato di proprietà M., a ovest con la via Caduti del Lavoro, a nord con ditta B.

LOTTO 4 - Abitazione inventariata al n. 33:

Quota ½ Abitazione in Nizza di Sicilia (ME), Via G. Mazzini, 25, piano T - 1 -2, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Nizza di Sicilia al **foglio 8, part. 563, sub 3**, categoria **A/4^a**, classe 3, consistenza catastale **4,5 vani**, superficie catastale totale **mq 124**, superficie totale escluse aree scoperte **mq 118**, **superficie commerciale mq 128 di cui mq 20 circa di terrazza**, **Rendita catastale Euro 167,33**. L'abitazione confina a nord-est con la via Mazzini, a nord-ovest con la via G.Medici, a sud-est con fabbricato di proprietà T., a sud-ovest con fabbricato di proprietà B.

I valori commerciali dei lotti, determinati considerando i deprezzamenti per costi di demolizione, sanatoria edilizia e rettifica catastale dove necessari, vengono di seguito riportati:

LOTTO 1	
Valore immobiliare arrotondato	€ 13.239,00
LOTTO 2	
Valore immobiliare arrotondato	€ 13.955,00
LOTTO 3	
Valore immobiliare arrotondato	€ 18.514,00
LOTTO 4	
Valore immobiliare arrotondato	€ 37.887,00



Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

Sommani i valori immobiliari **€ 83.595,00**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di n. 32 pagine e degli allegati in calce, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni chiarimento.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti:

ALLEGATI

- Allegato 1: Visure ipotecarie
- Allegato 2: Visure catastali
- Allegato 3: Planimetrie catastali
- Allegato 4: Estratti di mappa catastale
- Allegato 5: Valori Immobiliari OMI Banca dati 2024 semestre 2;
- Allegato 6: Documentazione fotografica;
- Allegato 7: C.E. in Sanatoria n. 5/2009 – C.E. n. 80/1980
- Allegato 8: Nulla Osta Esecuzioni Lavori Edili n. 7/1965;
- Allegato 9: Riscontro Comune di Nizza di Sicilia

Caltagirone, li 18/09/2025

