

STUDIO TECNICO
ING. MICHELANGELO PACE
VIA RAGUSA, N°17°
95041 – CALTAGIRONE
TEL. 3338373662

COD. FISC. PCA MHL 72E06 B428Q
PARTITA IVA 03338050879

Caltagirone li, 30/10/2025

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

----- CONSULENZA TECNICA -----

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

- LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N°5 - 2025 -

IL C.T.U.
Ing. Michelangelo Pace
Firmato digitalmente

G.D. dott.ssa Oriana Calvo

TUBERALE DI CATTAGIONE

LICITAZIONE CONDIZIALE N. 3-2025.

UFFICIO DI SOGNALE

Il giorno 2025 il giorno 40 del mese di giugno.
Il sottoscritto ing. Federico Boni, quale
civ. istruito nominato nella procedura
di cui in oggetto, dopo aver preso accordo
telefonico con il debitore, alle ore 10:00
si è presentato nei luoghi in via Palermo
n.m., nella sede della società.

È presente il debitore, che è proceduto al
completamento del rilievo metrico della
struttura relativamente ad alcuni
dettagli sfuggiti nei precedenti sopralluoghi.
Il punto esatto si trova alle ore 10:30
conservando al civ. di espletare ulteriori
sopralluoghi ove necessario.

L.C.S.



Ing. Federico Boni

ILL.MO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N°5/2025

G.D. dott.ssa Oriana Calvo

Curatore della Liquidazione Giudiziale dott. comm. Tiziana Malandrino

OGGETTO DELLA PRESENTE CONSULENZA:

“VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI ACQUISITI ALL'ATTIVO DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, SITI A: UNO A PALAGONIA IN VIA PALERMO 206 (FABBRICATI CON CORTE). ED UNO A RAMACCA IN C/DA BRACCO (TERRENO AGRUMETATO)“

Il sottoscritto ingegnere Michelangelo Pace, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Catania al n°B533 di matricola, con studio a Caltagirone, via Ragusa n°17, nominato stimatore nella procedura di Liquidazione Giudiziale indicata in epigrafe, ha ricevuto l'incarico di stima dei beni immobili, da parte del curatore dott.ssa Tiziana Malandrino, in data 3/03/2025 e contestuale accettazione del 3/03/2025.

Accettato l'incarico ed eseguiti i necessari accertamenti tecnici, ricerche presso i pubblici Uffici, può riferire con la presente relazione tecnica e di stima.

In occasione dei sopralluoghi eseguiti in occasione degli inventari, in presenza del curatore della liquidazione giudiziale e del debitore, e di quelli

successivi eseguiti dallo scrivente prettamente per i rilievi metrici, a seguito di una prima ricognizione dei luoghi negli immobili acquisiti all'attivo della procedura, ha richiesto al debitore la documentazione riguardante la situazione urbanistica degli immobili in via Palermo 206.

In occasione dei numerosi sopralluoghi, si sono svolte le operazioni peritali sugli immobili, procedendo al rilievo metrico (solo fabbricati) e fotografico (dei terreni e fabbricati), rappresentando nel dettaglio la situazione dei luoghi attuale.

R E L A Z I O N E

- P R E M E S S A - *CAPITOLO 1*

In occasione dell'inventario dei beni acquisiti all'attivo della procedura e dei successivi sopralluoghi eseguiti, lo scrivente ha rilevato i dati tecnici necessari, riguardanti i beni immobili oggetto della presente relazione di stima.

Su richiesta dello stimatore, è stata prodotta una parte della documentazione riguardante la provenienza degli immobili e la situazione urbanistica dei fabbricati, stante che, i documenti mancanti, sono stati reperiti dallo scrivente presso i pubblici Uffici, mediante ricerche dirette e telematiche, ricostruendo quindi tutta la cronistoria degli eventi relativamente ai titoli di provenienza, alla situazione catastale e alla situazione urbanistica.

Con tutta la documentazione reperita, si è in grado di redigere la relazione descrittiva e di stima immobiliare dei beni immobili individuati nella presente procedura.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E FORMAZIONE DEI LOTTI

Nel presente paragrafo, tenuto conto degli accertamenti eseguiti, nonché della documentazione reperita e dello stato dei luoghi, si è ritenuto opportuno creare sin da subito, due lotti autonomi e singolarmente vendibili che di seguito sono stati così individuati:

LOTTO N°1

Costituito da n°2 fabbricati urbani, di cui, uno destinato alla lavorazione di arance (e prodotti agricoli in generale), con uffici, servizi igienici e relativi accessori; l'altro, ex segheria, pressoché limitrofo al primo, inutilizzato ed inutilizzabile, per le condizioni piuttosto vetuste in cui versa il solaio di copertura; vi è anche una piccola striscia di terreno pressoché adiacente il primo fabbricato. Siti in territorio di Palagonia in via Palermo 206 a pochissima distanza dal centro urbano; di proprietà del debitore, per l'intera consistenza.

LOTTO N°2

Costituito da un piccolo appezzamento di terreno, coltivato ad agrumeto, sito in territorio di Ramacca in c/da Bracco; di proprietà del debitore per l'intera consistenza.

- PROVENIENZA DGLI IMMOBILI -

CAPITOLO 2

Per quanto riguarda il Lotto n°1:

- quanto alla particella urbana 875/2, pervenne al debitore, giusto atto di trasformazione di società dell'11/10/2021, rep. 66842, rogato notaio Antonio Sciabica di Scordia (doc.1); al dante causa del debitore, l'immobile gli pervenne giusto atto di conferimento in società del 28/12/2015, rep. 3247, rogato notaio Antonio Sciabica di Scordia (doc. 2);
- quanto alle particelle terreni 1023 e 1025, pervennero al debitore, giusto atto di trasformazione di società dell'11/10/2021, rep. 66842, rogato notaio Antonio Sciabica di Scordia; al dante causa del debitore, gli immobili gli pervennero giusto atto di conferimento in società del 28/12/2015, rep. 3247, rogato notaio Antonio Sciabica di Scordia;
- quanto alla particella urbana 1185, pervenne al debitore, giusto atto di compravendita dell'11/05/2023, rep. 7852, rogato notaio Antonio Sciabica di Scordia (doc. 3); al dante causa del debitore, l'immobile gli pervenne giusto decreto di trasferimento del 21/01/2023, rep. 116, Tribunale di Caltagirone (doc.4).

Per quanto riguarda il lotto n°2:

le particelle terreni, pervennero al debitore, giusto atto di trasformazione di società dell'11/10/2021, rep. 66842 (doc.1), rogato notaio Antonio Sciabica di Scordia; al dante causa del debitore, l'immobile gli pervenne giusto atto

di compravendita del 08/01/2009, rep. 129, rogato notaio Antonio Sciabica di Scordia (doc. 2).

- SITUAZIONE CATASTALE -
CAPITOLO 3

I beni immobili acquisiti all'attivo della procedura di Liquidazione Giudiziale, per come si può rilevare dai certificati catastali aggiornati, richiesti dallo scrivente presso l'Ufficio del Territorio di Catania, sono riportati in catasto come segue:

LOTTO N°1

U.I.U. censite al N.C.E.U. di Palagonia come di seguito specificato (cedi doc.ti da n°5 a n°15):

- locale adibito alla lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli, sito a Palagonia in via Palermo s.n.c. (già c/da Varcoco), piano terra, ammezzato e 1°SS, censito al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 10 particella 875 sub 2, categoria D/8, rendita catastale € 4.544,82;
- locale artigianale sito a Palagonia in via Palermo s.n.c. (già c/da Varcoco), piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 10 particella 1185, categoria C/3 di classe 3, consistenza catastale mq 279, rendita catastale € 864,55;

particelle terreni (di pertinenza diretta del 1° fabbricato part.875/2) censito al N.C.T. di Palagonia come di seguito specificato:

- terreno in via Palermo s.n., censito al N.C.T. al foglio 10 particella 1023 di mq 434, qualità seminativo di classe 2, R.D. € 2,47 e R.A. €

0,67;

- terreno in via Palermo s.n., censito al N.C.T. al foglio 10 particella 1025 di mq 161, qualità seminativo di classe 2, R.D. € 0,91 e R.A. € 0,25;

tutte intestate a:

- “società debitrice”, proprietà per 1/1;

il tutto per come si può rilevare: dal certificato catastale, dallo stralcio di mappa e dalle planimetrie catastali, allegate alla presente (doc.ti da n°5 a n°15).

Nota del C.T.U. sulla situazione catastale

Si fa presente che, dagli accertamenti eseguiti, la consistenza degli immobili non rispecchia esattamente quella descritta ai fini catastali, ma presenta delle difformità, costituite da ampliamenti e sconfinamenti, situazioni di particolare interesse e delle quali si ritiene opportuno dare dei chiarimenti sulla scorta degli elementi tecnici acquisiti in occasione dei sopralluoghi, delle elaborazioni, su base cartografica, eseguite in studio e nei limiti del mandato ricevuto.

Per quanto riguarda:

- il capannone part. 875/2, vi è una diversa distribuzione spazi interni, ampliamento con tettoie abusive e non, con cella frigo abusiva, ed accessori vari;
- il capannone part. 1185, vi è un ampliamento con tettoia abusiva, non sanabile.

A tal proposito si ritiene che, allo stato attuale non è possibile allineare la situazione catastale a quella legittimata urbanisticamente, ciò in quanto tale procedura sarebbe piuttosto complessa ed interesserebbe anche le parti abusive e quelle abusive ricadenti su aree comuni e su aree di altre ditte non interessate dalla procedura. Pertanto qualora il G.D. lo ritenesse possibile, in questo caso si potrebbe trasferire l'intero lotto con l'onere delle demolizioni e delle conseguenti regolarizzazioni delle parti residue legittime dal punto di vista urbanistico, a carico del futuro acquirente. Considerato che la spesa di demolizioni delle parti in ferro si compensa in zero costi (essendo il ferro quotato sul libero mercato e per come spiegato nel capitolo stima) per le regolarizzazioni catastali si quantifica una spesa di circa € 7.000,00 (spese, diritti e compensi tecnici oltre oneri fiscali come per legge, dopo le demolizioni di parti abusive).

LOTTO N°2

Terreno con piccolo fabbricato in territorio di Ramacca in c/da Bracco censito in catasto al foglio 150, come di seguito specificato:

fabbricato censito al N.C.E.U.

- particella 909 – locale deposito al p.t. in c/da Bracco, categoria C/2 di classe 1, consistenza mq 25, rendita € 67,14;

terreno censito al N.C.T.

- particella 180 di mq 2.600, qualità agrumeto di classe U, R.D. € 98,02 e R.A. € 40,28;
- particella 471 di mq 68, qualità agrumeto di classe U, R.D. € 2,56 e

R.A. € 1,05;

- particella 671 di mq 3.716, qualità agrumeto di classe U, R.D. € 140,10 e R.A. € 57,57;
- particella 672 divisa in due porzioni:
 - porz AA di mq 40, qualità semin irrig di classe U, R.D. € 1,23 e R.A. € 0,51;
 - porz AB di mq 1.008, qualità agrumeto di classe U, R.D. € 38,00 e R.A. € 15,62:
- particella 675 di mq 590, qualità agrumeto di classe U, R.D. € 24,07 e R.A. € 9,14;
- particella 805 di mq 120, qualità agrumeto di classe U, R.D. € 4,90 e R.A. € 1,86;
- particella 806 di mq 240, qualità agrumeto di classe U, R.D. € 9,79 e R.A. € 3,72;

tutte intestate a:

- “società debitrice”, proprietà per 1/1;

il tutto per come si può rilevare: dal certificato catastale, dallo stralcio di mappa e dalle planimetrie catastali, allegate alla presente (doc.ti da n°16 a n°20).

Nota del C.T.U. sulla situazione catastale

Si fa presente che dagli accertamenti eseguiti, il fabbricato particella 909, non è più esistente sui luoghi, esso è stato demolito, come accertato dallo scrivente e confermatomi in occasione del sopralluogo.

-ACCERTAMENTO DEI CREDITORI ISCRITTI-

CAPITOLO 4

Per accertare se risultino creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione, il C.T.U. ha richiesto, presso la CC.RR.II. di Catania, una ispezione ipotecaria a partire dal 19/05/2000 sino alla data del 19/05/2025.

La richiesta è stata fatta per nominativo relativo al “debitore” le cui risultanze si possono rilevare nella documentazione ipocatastale allegata.

Le note scaturite dalla ricerca sono state stampate in forma sintetica, per come si può rilevare dalla documentazione allegata (doc.21 e 22).

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -

CAPITOLO 5

Nel presente capitolo si procederà alla descrizione dei lotti, all'indicazione di tutti i dati tecnici necessari per accertare la legittimità urbanistica degli immobili, notizie sull'A.P.E. ed in conseguenza dei predetti accertamenti alla stima dell'immobile.

LOTTO N°1

- DESCRIZIONE

Come già scritto, esso è costituito da un corpo di fabbricato funzionante e funzionale, destinato alla lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli, particella 875/2 con diritto su corte comune perimetrale anche ad altre uiu (non oggetto della presente); un fabbricato allo stato attuale piuttosto vetusto non rifinito e non funzionale (ex segheria) con corte di pertinenza esclusiva, particella 1185; una striscia di terreno adiacente alla particella 875, costituita dalle due particelle 1023 e 1025 (doc. 23).

Sono ubicati nel territorio di Palagonia, appena fuori il centro abitato, precisamente lungo la via Palermo 206 (già S.P. 25i), dalla quale, a circa 400 mt dal centro abitato, sulla destra si diparte una stradella, di proprietà di altre ditte e sulla quale hanno diritto di passaggio i fabbricati di cui al lotto n°1 (in quanto unico accesso). Il predetto lotto n°1, dista circa 70 mt dallo stradale prima citato.

Il lotto è visualizzato esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico allegato, nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica negli elaborati grafici della situazione dei luoghi redatti dallo scrivente (doc.23).

In occasione dei numerosi sopralluoghi eseguiti, lo stimatore, ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati tecnici e descrittivi dell'intero lotto.

Prima della descrizione si è ritenuto opportuno procedere alla individuazione dei settori di fabbricati che costituiscono la struttura in esame.

Il fabbricato principale, funzionante e funzionale, particella 875/2, è costituito da un capannone con struttura per la maggior consistenza in c.a. gettato in opera, copertura con travi prefabbricate ad Y in C.A.V.P e lastre di termocopertura per la maggior consistenza, solaio in latero cemento per la minor consistenza (in corrispondenza degli appartamenti soprastanti); le tompagnature sono in muratura ordinaria. All'interno del capannone vi è un piccolo locale al piano 1° SS, in corrispondenza del vano scala comune con altre u.i.u., con accesso dall'interno del capannone; sempre all'interno del

capannone, vi sono due celle frigo, una di superficie utile di mq 53,60 ed altezza mt 4,75, non funzionante; l'altra di superficie utile di mq 46,00 ed altezza mt 4,75, funzionante. Sempre all'interno del capannone, vi sono due servizi igienici, entrambi costituiti da anti w.c. e due w.c., un piccolo ufficio, ed un bilico con relativo box di comando. All'interno della volumetria del capannone e sopra i predetti servizi ed ufficio prima citati, tramite una scala prefabbricata in ferro, si sale in due locali uffici. Perimetralmente al capannone particella 875/2, vi è l'area di corte perimetrale, censita catastalmente come b.c.n.c. (doc. 9 e 10), sulla quale quindi vi hanno diritto altre due u.i.u., cioè gli appartamenti a 1° e 2° piano di altra ditta e non oggetto della presente procedura di liquidazione giudiziale. Orbene su una parte di detta corte comune, allo stato attuale si sono accertati i seguenti manufatti edili di varia natura e consistenza:

- un piano di carico e scarico merci (ad ovest) con due pedane e copertura con una tettoia metallica ad una falda, con profilati scatolari e pannelli di termocopertura; questa tettoia, unitamente al capannone principale, vennero regolarizzati urbanisticamente giusta C.E. in sanatoria n°112/2008 ai sensi dell'art.13 della L. 47/85 (doc. 24). Essa ha una superficie di mq 115,25.
- una tettoia (ad est), ad una falda, in ferro scatolare e travi reticolari, con pannelli in lamiera grecata zincata; questa tettoia venne realizzata giusta autorizzazione edilizia n°6937 del 30/05/1996 (doc. 25). Essa ha una superficie di mq 182,90. Si precisa che questa tettoia ricade in parte su corte comune della particella 875 ed in

parte su corte esclusiva della part.1185, per come si può rilevare dall'elaborato grafico allegato.

- Una tettoia (a nord), ad una falda, in parte a sbalzo ed in parte ancorata nel capannone part. 1185, realizzata in ferro scatolare e copertura in lamiera grecata zincata; questa tettoia venne realizzata ai sensi della L.R. n°4 art. 20 del 16/04/2003 (doc.26). Essa ha una superficie di mq 141,10. Si precisa che questa tettoia ricade in parte su corte comune della particella 875 ed in parte su corte esclusiva della part.1185, per come si può rilevare dall'elaborato grafico allegato.
- Adiacente alla tettoia di cui al punto precedente, vi è una tettoia in ferro abusiva di circa mq 40,00. Questa tettoia che ricade a cavallo fra l'area di corte della particella 875 e l'area di corte della particella 1185; a parere dello scrivente è da demolire, in quanto dal punto di vista urbanistico e strutturale non è sanabile per come risulta attualmente ammorsata alla tettoia esistente ed alla struttura comune dell'edificio principale.
- Adiacente alla tettoia del piano di carico ed a quella metallica del retroprospetto (a N/O), vi è un pergolato metallico avente copertura con rete elettrosaldata e telo in plastica, di circa mq 150,50, tutto realizzato abusivamente. Questo pergolato abusivo ricade a cavallo fra le aree della particella 875 (comune ad altri), part. 1185 (esclusiva), part. 1025 (esclusiva) ed infine in piccola parte sconfina nella particella 1341 di altra ditta. A parere dello scrivente è da

demolire, in quanto dal punto di vista strutturale ed urbanistico non è sanabile.

- Sulle particelle 1023 e 1025, della procedura, vi sono ubicate una tettoia metallica per il riparo di automezzi di mq 78,00, una piccola tettoia metallica di mq 23,75 adiacente alla cella frigo esterna, una cella frigo esterna di mq 78 ed altezza mt 5,70, funzionante. Questi manufatti, tutti abusivi dal punto di vista urbanistico, ricadono a cavallo fra le aree della particella 1023 (esclusiva), part. 1025 (esclusiva) ed infine in piccola parte sconfinano nella particella 1341 (di altra ditta). A parere dello scrivente sono tutti da demolire, in quanto dal punto di vista strutturale ed urbanistico non sono sanabili. Dalle verifiche eseguite, lo sconfinamento, sommariamente è di circa 3 mt (misurati con gli strumenti a disposizione e utilizzabili nell'ambito del presente incarico) verso la proprietà di altra ditta.

A parere dello scrivente, i manufatti ricadenti su area comune ad altri (corte perimetrale di pertinenza), per il diritto di accessione, sono da intendersi in comproprietà indivisa con gli altri due proprietari degli appartamenti al piano 1° e 2°.

Il fabbricato di cui alla particella 875/2, risulta rifinito in ogni suo punto, in particolare esso ha pavimento interno del tipo industriale, intonaco interno ed esterno di tipo civile; gli infissi esterni sono del tipo metallico, mentre le porte interne sono in parte in alluminio ed in parte in legno tamburato. Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti tecnologici funzionanti: impianto idrico, elettrico, fognario, ad aria compressa per il funzionamento dei

macchinari di lavorazione prodotti agricoli, impianto fotovoltaico di 20 kw senza batterie di accumulo con entrata in esercizio a gennaio 2010. All'interno del capannone vi è un bilico per la pesa dei prodotti agricoli. L'intero fabbricato ha una superficie coperta di mq 642.

Il fabbricato identificato dalla particella 1185 con corte perimetrale, di complessivi mq 1.600 (compresa l'area di sedime del fabbricato), è costituito da un capannone con struttura portante in c.a. gettato in opera, copertura con solaio in laterocemento e tompagnature con muratura in blocchi di tufo senza intonaco. All'interno del manufatto, vi è un solo vano staccato dall'intera consistenza. È tutto allo stato rustico ed il solaio di copertura è piuttosto vetusto, ciò in quanto a seguito di infiltrazioni di acque meteoriche la ruggine della struttura dei solai ha fatto scoppiare e crollare l'intradosso delle pignatte. Infatti, a parere dello scrivente, tale manufatto, allo stato attuale, non è utilizzabile in quanto presenta molti pericoli per la pubblica e privata incolumità delle persone che vi abbiano libero accesso. Esso ha una superficie utile di mq 284,00, una superficie coperta di mq 302,00 ed infine un'altezza utile di mq 4,32. Esso risulta regolarizzato a seguito di rilascio di P.d.C. in sanatoria n°17 pratica 750 47-85, il cui progetto integrale, è stato richiesto dallo scrivente presso l'UTC di Palagonia. Nel prospetto principale, adiacente all'edificio, vi è una tettoia metallica di circa mq 105, tutta abusiva e non regolarizzabile urbanisticamente e strutturalmente, quindi da demolire.

Il tutto per come si può visionare nell'elaborato fotografico allegato

(doc.23).

- DESTINAZIONE URBANISTICA DELL' AREA DI SEDIME

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti presso l'U.T.C. del comune di Palagonia, si è accertato che oggi le particelle del presente lotto ricadono in zona "D" Artigianale – Commerciale – Industriale, e rientrano entro il limite della media suscettività all'urbanizzazione (urbanizzazione possibile con opportuni interventi di sistemazione).

- SITUAZIONE URBANISTICA DEL FABBRICATO

Quanto alla particella 875, essa risulta originariamente regolarizzata giusta C.E. in sanatoria n°63/1999 ai sensi delle L. 47/85 – L.R. 37/85 e L. 724/94. (doc. 27 e 27a) inoltre nella descrizione del manufatto, sono stati citati una serie di provvedimenti edilizi che hanno interessato lo stesso, cioè: C.E. in sanatoria n°112/2008 ai sensi dell'art.13 della L. 47/85 (doc. 24), autorizzazione edilizia n°6937 del 30/05/1996 (doc. 25), tettoia realizzata ai sensi della L.R. n°4 art. 20 del 16/04/2003 (doc.26). L'edificio risulta munito di "permesso di abitabilità e di uso" rilasciato dal comune di Palagonia in data 14/12/1999 (doc. 28).

Quanto alla particella 1185, essa risulta regolarizzata giusto P.d.C. in sanatoria n°17 pratica 750 / 47-85,

- NOTE SULL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Per la particella 872/2 del foglio 10 di Palagonia, esiste attestato APE, con

validità sino al 18/11/2025, allegato all'atto di cessione quota di S.A.S. e trasformazione da S.A.S. in S.C. A.R.L. dell'11/10/2021 rep. 6684, rogato notaio Antonino Sciabica di Scordia. L'immobile risulta in classe "G".

Per la particella 1185 del foglio 10 di Palagonia, esiste attestato APE, allegato all'atto di Rettifica ai sensi dell'art. 59-Bis della Legge 16 febbraio 1913 n°89 e Compravendita dell'11/05/2023 rep. 7852 rogato notaio Antonino Sciabica di Scordia. L'immobile risulta in classe "F"

- DATI METRICI DELLA STRUTTURA

I dati metrici dei singoli manufatti sono stati indicati nella descrizione dei singoli fabbricati e nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente in occasione dei sopralluoghi.

LOTTO N°2

- DESCRIZIONE

Terreno in territorio di Ramacca in c/da Bracco censito in catasto al foglio 150, particelle 909, 180, 471, 671, 672, 675, 805, 806 di complessivi Ha 0.84.07.

E' ubicato nel territorio del comune di Ramacca, vi si arriva dalla S.S. 417.

L'appezzamento di terreno è visualizzato nell'elaborato fotografico allegato, nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica nello stralcio di mappa allegato alla presente.

In occasione del sopralluogo del 7/05/2025, lo stimatore, ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati descrittivi

dell'immobile.

Confina con la strada interpoderale dalla quale vi si accede a nord, ad est e ad ovest con terre di altre ditte, infine a sud con fiume Mazzarella.

Trattasi di un terreno con orografia pianeggiante, è piuttosto stretto e molto allungato, sino al confine con il fiume con il quale confina. Sui luoghi non risulta presente recinzione con le proprietà limitrofe.

Nel vigente P.R.G. del comune di Ramacca, ricade in zona Agricola.

Esso ha destinazione colturale ad agrumeto, per la maggior parte innestato di recente (nel 2024), in particolare ci sono tre filari di alberi di agrumi per tutta la lunghezza del terreno. E' rimasto qualche albero di quelli originariamente piantati (età 7 anni), di varietà tarocco gallo; anche quelli innestati sono varietà tarocco gallo. Il sesto di impianto è di 4,5 mt x 4,5 mt. L'irrigazione avviene con tubo fuori terra e gocciolatoi. Alla data del sopralluogo del 07/05/2025, risultavano coltivati e curati.

Nell'appezzamento di terreno vi era un piccolo magazzino, attualmente censito catastalmente, ma di fatto non più esistente sui luoghi. Alla data del sopralluogo, si è accertato che nel terreno, vi è una vecchia "senia – pozzo del diametro di circa 3 mt", un tempo utilizzata per l'irrigazione, ma oggi in totale stato di abbandono, per la scarsa portata idrica non più sufficiente per scopi irrigui (ciò anche a causa degli anni di siccità che stanno segnando negativamente le colture irrigue). Quindi come fonte di approvvigionamento idrico, vi è l'acqua del Consorzio di Bonifica, che viene riversata nel fiume ed utilizzata dagli agrumicoltori in modo piuttosto disordinato e disorganizzato, per come riferitomi in occasione del

sopralluogo. Il canone idrico che si paga al Consorzio di Bonifica è di circa € 120,00 l'anno.

- STIMA DEGLI IMMOBILI -

CAPITOLO 6

Il metodo con il quale sarà elaborata la stima, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima.

Il procedimento che sarà applicato è quello sintetico: esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale di beni da stimare riferito all'attualità.

Il criterio di stima, è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 – 3.1), è definito come segue : *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Per gli immobili urbani, la superficie convenzionale stimabile o superficie commerciale, è data dalla superficie coperta (S.E.L. – superficie esterna lorda), cioè compresi i muri perimetrali esterni, ragguagliata con la superficie delle terrazze, ballatoi e porticati, calcolati al 25%, secondo la

norma UNI 10750, ciò per utilizzare un criterio standardizzato ed univoco, nel caso in cui è possibile applicarlo e nel caso in cui non entra in conflitto con le consuetudini locali (in tema di determinazione della superficie commerciale) del territorio dove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Per il calcolo delle superfici, si rimanda ai conteggi riportati nelle descrizioni dei singoli immobili, alle tavole degli elaborati grafici e alle mappe catastali allegati alla presente.

Per i fabbricati urbani, le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile, il suo stato di conservazione, l'eventuale divisibilità in più lotti, lo stato locativo dell'unità immobiliare, la regolarità edilizia (di primaria importanza), la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possano incidere sul valore venale, l'epoca di riferimento della stima, la consistenza del bene, i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Per i terreni, le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, l'accessibilità, la destinazione colturale, la disponibilità idrica, l'eventuale divisibilità in più lotti, lo stato locativo, la regolarità edilizia (di eventuali manufatti esistenti), la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possano incidere sul valore venale, l'epoca di riferimento della stima, la consistenza del bene, i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Il valore di una proprietà è direttamente connesso all'uso di tale proprietà; il

massimo e miglior utilizzo, è il più conveniente e migliore uso che produce il più alto valore della proprietà. Questo utilizzo può anche non essere l'uso corrente della proprietà. HBU è una denominazione che riguarda un'entità che, potenzialmente, potrebbe avere un valore più elevato se utilizzata per scopi differenti. La definizione di più conveniente e migliore uso, definito anche come Highest and Best Use (HBU) di una proprietà riportata nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (Cap. 3, par. 2.10), è la seguente:

“è l'uso che presenta il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i valori di trasformazione per gli usi prospettati di un immobile. L'HBU indica la destinazione maggiormente redditizia”.

La scelta dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni (CdVI - Cap. 3, par. 2.10.2):

- 1 – urbanistiche consentite (vincolo giuridico);
- 2 – fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- 3 – economicamente convenienti (vincolo economico)
- 4 – finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)

da un'analisi emerge che per gli immobili, è possibile fare le seguenti considerazioni: tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei due lotti costituiti, si riferisce quanto segue:

- per quanto riguarda il lotto n°1, l'unica e migliore destinazione d'uso che possono assumere i due magazzini, è quella di lavorazione di prodotti ortofrutticoli, ciò in quanto essi sono ubicati in una zona dove vi sono certamente numerose attività commerciali, ma tenuto conto della loro posizione, che non è direttamente sul fronte strada, ma con poca visibilità, ed inoltre tenuto conto che il comune di Palagonia è un

paese con vocazione agricola (agrumicoltura), si ritiene che quella della lavorazione di prodotti ortofrutticoli è quella più prestante, tra l'altro il capannone principale è già destinato ed attrezzato per tale lavorazione, mentre quello più piccolo, come già detto allo stato attuale piuttosto vetusto è da ristrutturare;

- Per quanto riguarda il lotto n°2, esso è ubicato in un territorio agricolo, la cui coltura predominante è quella degli agrumeti; non si ritiene che possa essere facilmente e convenientemente utilizzato per altre colture.

Quindi l'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

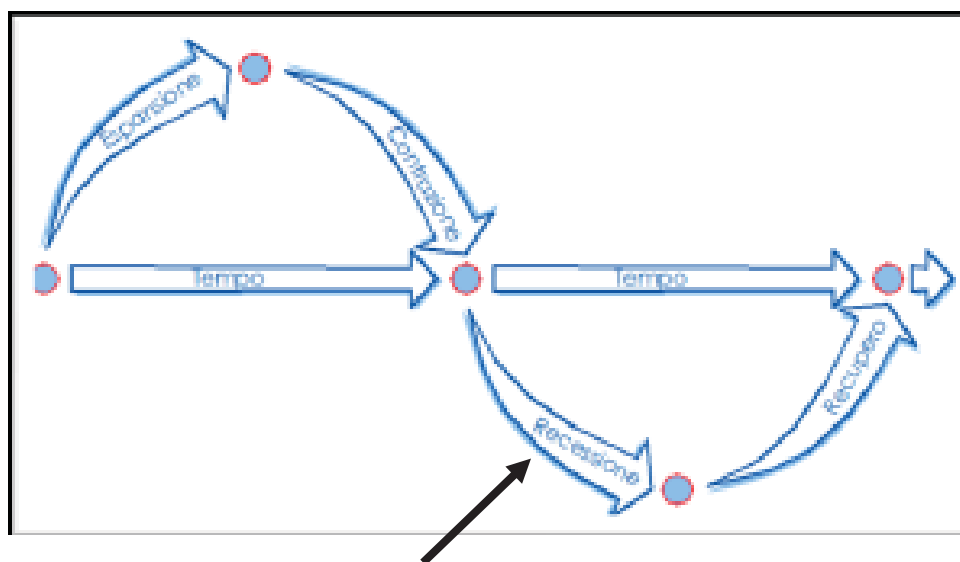
Si fa rilevare che, in merito ai valori di stima riferiti all'attualità, vi è da dire che, nel territorio ove sono ubicati gli immobili (ed in tutto il territorio del Calatino), sino a tutto il 2012, i valori degli immobili erano in una fase pressoché di espansione, in particolare quelli degli immobili urbani e quelli dei terreni edificabili o assimilabili ad essi; dalla fine del 2012, inizi 2013, ad oggi, per le ormai note questioni economiche nazionali ed internazionali, che ancora oggi incidono fortemente anche sull'economia di piccole realtà come quella ove sono ubicati gli immobili oggetto di Liquidazione Giudiziale, i valori degli immobili sono in una fase di recessione e/o di stagnazione che ormai si è stabilizzata da alcuni anni.

Si specifica che, va attenzionata la situazione urbanistica degli immobili che, in particolare per il lotto n°1, non è conforme allo stato dei luoghi, e pertanto va tenuto conto delle considerazioni tecniche fatte dallo scrivente nella descrizione degli immobili, ciò al fine di tenere conto della

consistenza stimabile e commerciabile.

Pertanto le parti abusive, non possono essere stimate con valutazioni immobiliari, ma bensì si terrà conto del costo dello smontaggio ed eventuale smaltimento, detratti dal valore del lotto e da eseguire a cura e spese del futuro acquirente.

Grafico delle fasi cicliche del mercato immobiliare



Infine per quanto riguarda la “*forma di mercato*”, in cui si contestualizzano questo tipo di immobili, si intende l’insieme delle caratteristiche distinte dei mercati sulla base del grado di concorrenza, del numero di soggetti offerenti ed acquirenti, dal grado di controllo del prezzo da parte delle imprese, dal grado di libertà di entrata e di uscita dal mercato, del grado di omogeneità o di differenziazione del prodotto (natura del prodotto), dalle modalità con cui l’immobile è offerto o domandato, tali da spiegare il meccanismo particolare di formazione del prezzo. In sintesi trattasi di una forma di mercato avente caratteristica “concorrenza monopolistica”.

A questo punto si può procedere alla stima dell'immobile già descritti nel precedente capitolo.

Per la stima di questo immobile, si sono fatte delle ricerche su immobili aventi caratteristiche pressoché simili, e compravenduti in un arco di tempo abbastanza ragionevole, si sono altresì verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle u.i.u. in esame, accertando che, gli immobili sono vendibili alle condizioni indicate dal C.T.U. nei paragrafi precedenti.

STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

LOTTO N°1

Esso è costituito da un corpo di fabbricato funzionante e funzionale, destinato alla lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli, particella 875/2 del foglio 10 di Palagonia, con diritto su corte comune perimetrale anche ad altre u.i.u. (non oggetto della presente); un fabbricato allo stato attuale piuttosto vetusto non rifinito e non funzionale (ex segheria) con corte di pertinenza esclusiva, particella 1185 del foglio 10 di Palagonia; una striscia di terreno adiacente alla particella 875, costituita dalle due particelle 1023 e 1025 del foglio 10 di Palagonia.

Per la stima di questo lotto costituito dallo scrivente per la sua omogeneità, ubicazione e funzionalità, si tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso che esprime la migliore situazione di commerciabilità del bene, si è tenuto conto delle condizioni di "normalità" riguardanti la particella 872/2 e delle

particelle terreni esclusive part.lle 1023 e 1025; si è tenuto conto altresì delle pessime condizioni di finiture interne ed esterne, nonché strutturali (riguardanti principalmente il solaio piano di copertura) del fabbricato particella 1185, per il quale l'unica nota positiva è che ha una corte di pertinenza, in parte con pavimentazione in asfalto mista a pavimentazione in cemento, mentre una parte della corte esclusiva risulta ancora a verde non urbanizzata ed in forte pendenza, quindi allo stato attuale non utilizzabile come area di pertinenza per le lavorazioni di trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

La superficie commerciale del lotto è data dalla superficie coperta dei fabbricati principali e dal 10% delle aree di pertinenza per cui si ha:

- Il fabbricato particella 875/2 compresi accessori pertinenze e diritti su parti comuni si stima ad € 500,00 al mq di superficie coperta del fabbricato principale
- Le particelle 1023 e 1025 si stimano al 10% del precedente valore di stima del fabbricato principale, quindi € 50,00 al mq
- Il fabbricato particella 1185, si stima € 150,00 al mq di superficie coperta del fabbricato principale, mentre l'area di corte urbanizzata si stima come le particelle 1023-1025, in quanto avente pressoché le medesime caratteristiche, mentre la zona a verde non urbanizzata a verde e scoscesa si stima a corpo in € 2.000,00, in quanto allo stato attuale pressoché inutilizzabile.

Ai fini della stima si utilizzano le seguenti superfici di riferimento:

- fabbricato particella 875/2 : mq 642 x € 500,00 = € 321.000,00

- terreno part.ile 1023 e 1025 : mq 595 x € 50,00 = € 29.750,00
 - fabbricato particella 1185 : mq 302 x € 150,00 = € 45.300,00
 - area di corte urbanizzata part. 1185 : mq 498 x € 50,00 = € 24.900,00
 - area di corte non urbanizzata part. 1185 : mq 800 = € 2.000,00
- € 422.950,00

Che si arrotonda ad € 423.000,00

A detrarre i costi di regolarizzazione catastale di € 7.000,00

€ 423.000,00 - € 7.000,00 = **€ 416.000,00** (prezzo base d'asta del Lotto n°1)

Nota del C.T.U.

Si precisa che per quanto riguarda le parti abusive accertate, tutte strutture metalliche, non si è ritenuto calcolare costi di demolizione, in quanto trattandosi di opere in ferro, il futuro acquirente, contattando ditte specializzate nello smaltimento di metalli, realizzano detti lavori a costo zero o addirittura pagando una tantum al proprietario, essendo il ferro un materiale quotato e ricercato sul libero mercato.

LOTTO N°2

Terreno in territorio di Ramacca in c/da Bracco censito in catasto al foglio 150, particelle 909, 180, 471, 671, 672, 675, 805, 806 di complessivi Ha 0.84.07.

Per questa tipologia di appezzamenti, di modesta consistenza, non ancora produttivi e senza una disponibilità idrica certa d'acqua per irrigazione, si

stima a corpo in € 15.000 ad Ha, per cui si ha:

$$\text{Ha } 0.84.07 \times € 15.000 = € 12.610,50$$

A questo valore va detratto il costo della demolizione catastale del piccolo locale deposito, oggi non più esistente sui luoghi, che si aggira in € 1.500,00 oltre oneri fiscali, per cui si ha :

$$€ 12.610,50 - € 1.500,00 = € 11.110,50$$

Che si arrotonda ad **€ 11.000,00** (prezzo base d'asta del Lotto n°2)

C O N C L U S I O N I

(DIVISIBILITÀ E VENDIBILITÀ DEGLI IMMOBILI)

CAPITOLO 7

Concludendo, in riferimento alla divisibilità e alla vendibilità degli immobili individuati e trattati dal C.T.U. nella presente consulenza, si riferisce quanto segue.

Per quanto riguarda la divisibilità, il C.T.U. già con l'individuazione dei lotti, ha operato una suddivisione in lotti autonomi, pertanto non si ritiene opportuno provvedere ad una ulteriore divisione in lotti, in quanto le eventuali consistenze scaturite non sarebbero appetibili commercialmente anche in considerazione del fatto che dovrebbero costituirsi eventuali servitù attive e passive, penalizzando l'uno o l'altro lotto, contravvenendo al principio di comoda divisibilità ai sensi dell'art.720 del c.c.

Per quanto riguarda la vendibilità dei singoli lotti, si può affermare quanto segue:

- essi sono liberamente vendibili alle condizioni descritte dal C.T.U. e per i motivi ampiamente spiegati nei precedenti capitoli;

- più precisamente, si ricorda che prima dell'eventuale vendita all'asta, si potrà procedere propedeuticamente solo all'aggiornamento catastale del lotto n° 2 relativamente al piccolo deposito oggi inesistente;
- si precisa che in questa fase non è possibile aggiornare la situazione catastale del lotto n°1, ciò sarà possibile solo dopo le demolizioni delle parti abusive. Qualora il G.D. decidesse di procedere all'allineamento catastale prima della vendita, si dovranno accatastare anche tutte le parti abusive e quelle che sconfinano su terreno di altra ditta non interessata dalla procedura di Liquidazione Giudiziale.

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li, 30 ottobre 2025

Il Consulente
Ing Michelangelo Pace
Firmata digitalmente

STUDIO TECNICO
ING. MICHELANGELO PACE
Via Ragusa n°17
95041 – CALTAGIRONE

ELABORATO FOTOGRAFICO

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N°5/2025

Caltagirone li, 30/10/2025

Il CTU
Ing. Michelangelo Pace

G.D. dott.ssa Oriana Calvo
Curatore dott.ssa Tiziana Malandrino

G.D. Dott.ssa Oriana Calvo

Curatore della Liquidazione giudiziale dott.ssa Tiziana Malandrino

RILIEVO FOTOGRAFICO allegato alla consulenza tecnica d'Ufficio.-

LOTTO N°1

Fabbricati urbani siti in territorio di Palagonia strada provinciale 25i, censiti al NCEU al foglio 10 particella 875/2 (cat. D/8) e particella 1185 (cat. C/3), nonché terreni di pertinenza censiti al NCT al foglio 10 particelle 1023 e 1025

Vista aerea con Google Earth



Vista panoramica della zona di ubicazione degli immobili

FOTO N°1



Vista dettagliata degli immobili

FOTO N°2



Vista degli immobili su Google Earth con sovrapposto lo stralcio catastale

FOTO N°3



FOTO N°4



FOTO N°5



FOTO N°6



FOTO N°7



FOTO N°8



FOTO N°9



FOTO N°10



FOTO N°11



FOTO N°12



FOTO N°13



FOTO N°14

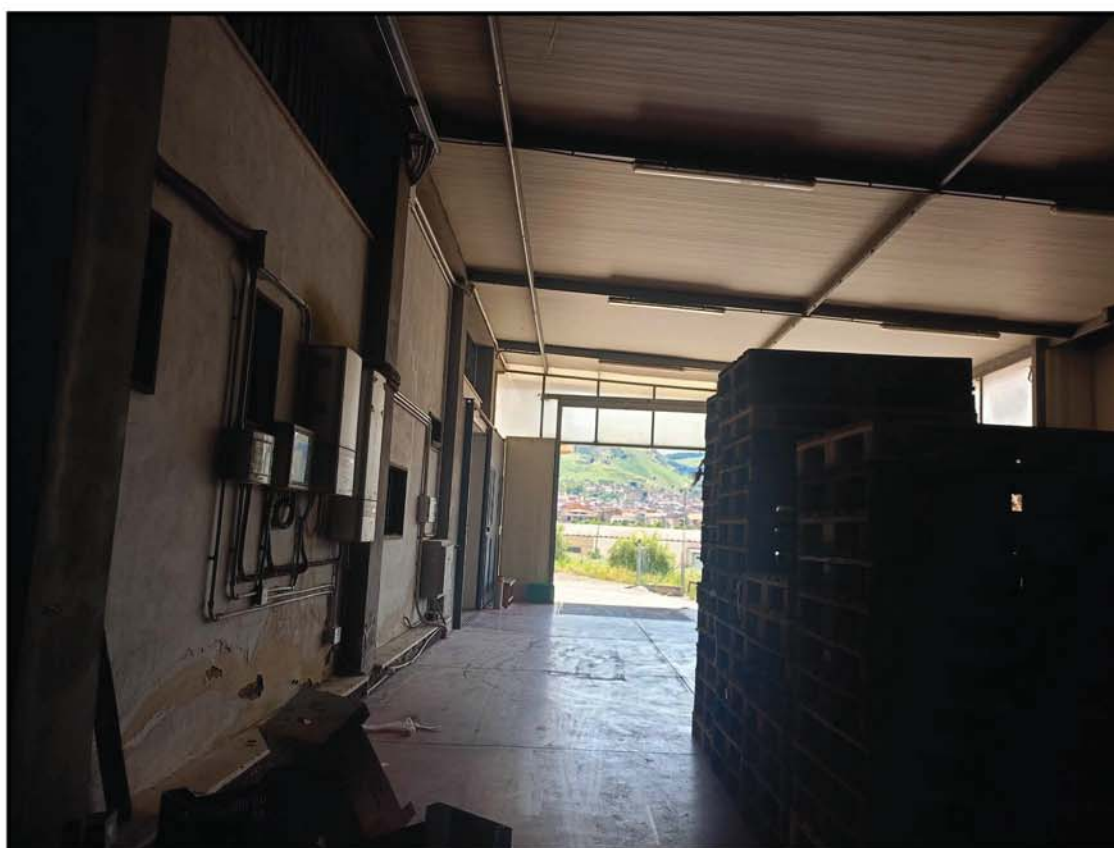


FOTO N°15



FOTO N°16



FOTO N°17



FOTO N°18



FOTO N°19



FOTO N°20



FOTO N°21



FOTO N°22



FOTO N°23



FOTO N°24



FOTO N°25



FOTO N°26



FOTO N°27



FOTO N°28

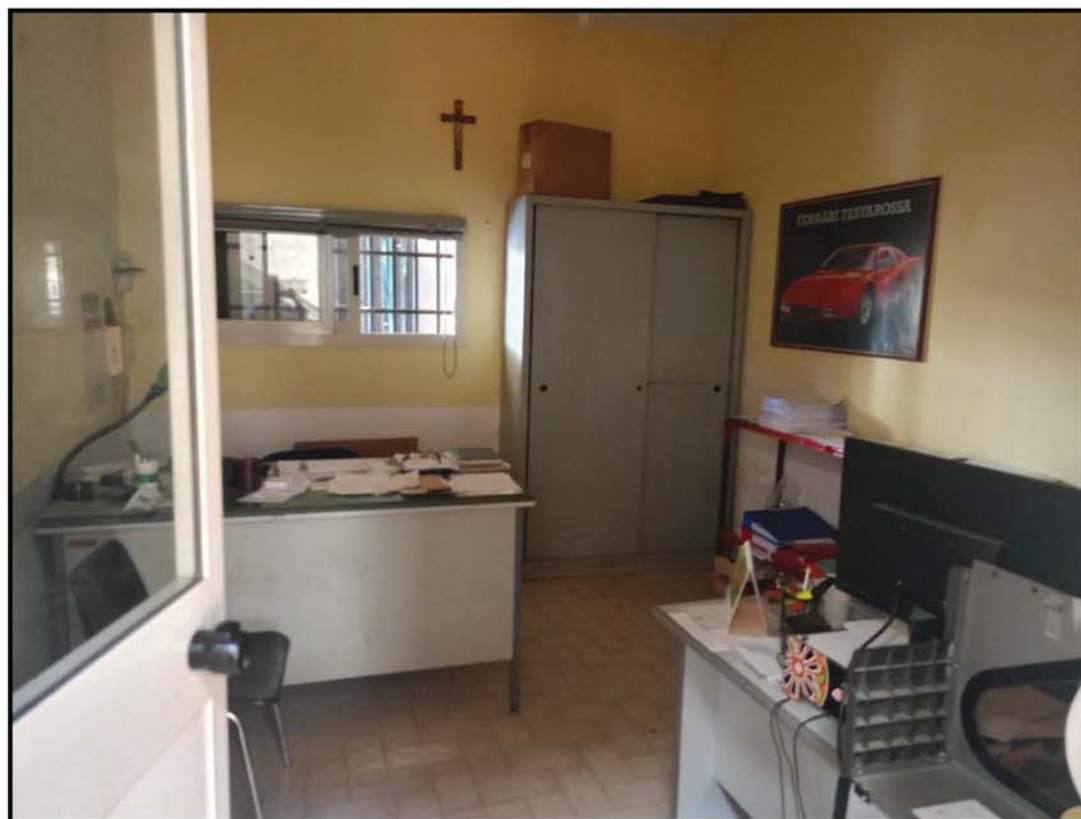


FOTO N°29



FOTO N°30



FOTO N°31



FOTO N°32



FOTO N°33



FOTO N°34



FOTO N°35

LOTTO N°2

Appezamento di terreno (ad agrumeto) sito in territorio di Ramacca, in c/da Bracco, censito al N.C.T. al foglio 150, particelle 909, 1023, 1025, 180, 471, 672, 675, 805 e 806.

Vista aerea con Google Earth



Vista panoramica della zona di ubicazione dell'appezzamento di agrumeto

FOTO N°36



Vista dettagliata dell'appezzamento di agrumeto

FOTO N°37



Vista dell'appezzamento di agrumeto, con sovrapposto lo stralcio catastale

FOTO N°38



FOTO N°39



FOTO N°40



FOTO N°41



FOTO N°42



FOTO N°43



FOTO N°44



FOTO N°45



FOTO N°46

Vecchia “senia” in stato di abbandono e non utilizzata ai fini dell’approvvigionamento idrico



FOTO N°47

Vecchia “senia” in stato di abbandono e non utilizzata ai fini dell’approvvigionamento idrico, per la scarsa portata idrica.

Caltagirone li, 30/10/2025

Lo Stimatore
Ing. Michelangelo Pace
Firmato digitalmente