

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento R.G. n. 207/2021; Sent. 213/2021

Giudice delegato: Dott. Fabio Letterio Cirao

Curatore: Dott. Barnobi Diego

PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato di immobile ubicato nel comune di Assoro (EN)

Oggetto: Perizia corretta che sostituisce quella precedente depositata il
27/11/2025

PREMESSE

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto dr Salvatore Domina, con studio a Sant'Alfio (CT), via Felcerossa 14, iscritto all'Albo Professionale degli Agronomi della Provincia di Catania, iscritto all'Albo dei CTU e all'Albo dei Periti del Tribunale di Catania, a seguito dell'incarico ricevuto di redigere perizia di stima, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell'immobile sito nel comune di Assoro (EN).

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante il sopralluogo svolto in data 7 ottobre 2025. Trattasi di una p.lla nel comune di Assoro (EN) foglio 27 n. 373 in via Pietro Nenni.

1. OPERAZIONI PERITALI

1.1 Ubicazione

Dr. Salvatore Domina

Stima immobile -

fall. N. 207/2021 Immobile comune di Assoro



La particella è ubicata ad Assoro in via Pietro Nenni ed è costituita da un'area adiacente la via Pietro Nenni su cui insisteva un distributore di carburante ormai in disuso e abbandonato da diversi anni.



Dr. Salvatore Domina

Stima immobiliare - Falli - immobile comune di Assoro

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate e descrizione dell'immobile

La scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha eseguito un sopralluogo all'immobile in oggetto, con relativo rilievo fotografico.

All'interno dell'area sono presenti delle colonnine per la distribuzione del carburante, i serbatoi interrati a servizio dell'attività e una struttura precaria che fungeva da uffici del distributore. L'area allo stato è utilizzata come parcheggio e stoccaggio di materiali edilizi di proprietà della rivendita di ferramenta e materiali edili che si trova dall'altro lato della via.





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno acquisire e si trovano allegate alla presente relazione:

- visura catastale;
- mappa catastale;
- certificato di destinazione urbanistica (CDU)

3. SCHEDA DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE

Comune: Assoro (EN)
Indirizzo: via Pietro Nenni

3.1 Quote di proprietà:

Dalla lettura delle visure si evince che il 100% della proprietà della p.lla è del fallimento.

3.2 Dati catastali:

- Comune Assoro (CT) Catasto Terreni foglio 27 p.lla 373

Dati della richiesta	Comune di ASSORO (Codice: A478)
Catasto Terreni	Provincia di ENNA Foglio: 27 Particella: 373

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--------------------------

Unità immobiliare dal 30/07/1983

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	27	373		-	SEMIN ARBOR 3	03 22		Euro 1,66 L. 3.220	Euro 0,33 L. 644	VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/07/1983 in atti dal 30/09/1983 (n. 183)
Notifica		Partita		14317						

4. VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

Nel caso che stiamo trattando ci troviamo in una situazione particolare in cui è presente, nella particella interessata, un distributore di carburante ormai dismesso. In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune la p.lla interessata si trova in zona B con una densità fondiaria di 5 mc/mq con indice di copertura uguale a 1.

Per la determinazione del valore dell'area edificabile, lo scrivente applica l'approccio del metodo diretto o sintetico. A questo valore si dovrà poi sottrarre le spese per lo smantellamento e bonifica dell'impianto di distributore carburante.

Valore lordo area edificabile:

- **SL**, è la superficie del terreno = 322mq
- **IF**, indice fondiario. mc/mq=5, considerando un'altezza a piano di 3 mt (322x5/3=536mq di superficie finale)
- **VEmq**, valore di mercato a mq del fabbricato da realizzare. Da Borsino comune di Assoro, prima fascia importo medio: 532,00 euro a mq
- **VEtot**, valore totale del fabbricato da realizzare; 536 mq x 532,00 euro/mq= € 285.152,00

VALORE AREA EDIFICABILE= 285.152,00 x 10% (incidenza terreno edificabile rispetto al totale)=
€28.515,20 (valore a mq € 88,56)

Arrotondando= € 28.500,00

Dr. Salvatore Domina

Stima immobili - Fall.

- immobile comune di Assoro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SPESE PER SMANTELLAMENTO IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE

Da contatti diretti con operatori del settore lo scrivente ha calcolato una stima dei costi per lo smantellamento dell'impianto e la bonifica dell'area.

Costi che si riferiscono a:

- Pulizia serbatoi di carburante interrati
- Carotaggi per verifica eventuale presenza carburante nel terreno ed eventuali bonifiche
- Asportazione serbatoi e smaltimento
- Demolizione e asportazione e invio in discarica colonnine esterne distributore di carburante
- Demolizione e asportazione e invio in discarica casotto precario uffici distributore

Pulizia serbatoi di carburante interrati	
Carotaggi e analisi per verifica eventuale presenza carburante nel terreno ed eventuale bonifica	
Asportazione serbatoi	
Demolizione e asportazione colonnine esterne distributore di carburante e smaltimento	
Demolizione e asportazione casotto precario uffici distributore e smaltimento	
Ripristino area dopo le demolizioni	
TOTALE A CORPO	€ 20.000,00

VALORE FINALE DEL LOTTO COMUNE DI ASSORO

VALORE AREA EDIFICABILE – SPESE PER SMANTELLAMENTO IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE E BONIFICA AREA

€ 28.500,00 - € 20.000,00 = **€ 8.500,00**

-

Quindi valore di stima finale:

€ 8.500,00

5. RIEPILOGO FINALE

Il sottoscritto dr Salvatore Domina, con studio a Sant'Alfio (CT), via Felcerossa 14, iscritto all'Albo Professionale degli Agronomi della Provincia di Catania, iscritto all'Albo dei CTU e all'Albo dei Periti del Tribunale di Catania

D I C H I A R A

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è

€ 8.500,00 (ottomilacinquecentoeuro)

Dr. Salvatore Domina

Stima immobili - Fall.

immobile comune di Assoro

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SI ALLEGA

- visura catastale;
- mappa catastale;
- certificato di destinazione urbanistica (CDU)

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Con Osservanza



Catania, 19/01/2026

IL TECNICO



Dr. Salvatore Domina



Dr. Salvatore Domina

Stima immobili - Fall. Romeo Orazio - immobile comune di Assoro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

