

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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



**TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**RELAZIONE DI STIMA
PROC. ESEC. 129/1992**



Giudice Delegato: DOTT. SSA A.M. Patrizia Cavallaro



Caltagirone, li 08/11/2025



II CTU

Dott. Ing. Glene Sanalidro



Sanalidro
Glene
Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di
Catania
Ingegnere
08.11.2025
18:31:49
GMT+00:00





RELAZIONE DI STIMA.....	3
PREMESSA.....	3
OPERAZIONI PERITALI.....	8
RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.....	8
QUESITO N. 1	8
QUESITO N. 2	19
QUESITO N. 3	38
QUESITO N. 4	38
QUESITO N. 5	39
QUESITO N. 6	40
QUESITO N. 7	44
QUESITO N. 8	47
QUESITO N. 9	56
QUESITO 11	102
QUESITO 12	104
ALLEGATI.....	106



RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Con comunicazione pec del 26/03/2025 il Giudice Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, del Tribunale di Caltagirone, nominava quale ESPERTO STIMATORE la sottoscritta Dott. Ing. Glene Sanalidro e le conferiva incarico di stima, sottoponendo i seguenti quesiti:

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

con riferimento solo ai seguenti beni:

██████████

- *Piena proprietà dell'immobile FG. 89, part. 766.*
- *1/6 dei diritti sui seguenti immobili: Foglio 89 part. 683 sub. 1, Foglio 89 part. 683 sub 3, foglio 89 part. 208.*
- *Inoltre, F. 89 part. 661/D e dei fabbricati ivi edificati censiti al F 89 part. 764 sub. 2,3,4,5.*

- ██████████ con esclusione del bene indicato come n. 6

- *n. 6 F 89 part. 683 sub 8*
- *n. 18. foglio 108 part. 1699*
- *n. 19. foglio 89 part. 447 (da accorpate a n. 9)*
- *n. 20 foglio 89 part. 161, 242 e fabbr. F 89 part. 761 sub 1*
- *n. 21 terreno foglio 89 part. 661c*

██████████ beni oggi in comunione

- *n. 1 Foglio 89 part. 683 sub. 1*
- *n. 4 foglio 89 part. 683 sub 3*
- *n. 9 opificio foglio 89 part. 208 (da accorpate a lotto n. 19)*

2) Descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita sia soggetta ad I.V.A. La descrizione del bene deve avvenire previo necessario accesso, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Si da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

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

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

di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

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

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

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

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

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

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

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

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

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera

specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché delle eventuali spese condominiali insolute. L'esperto deve procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

10) a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, secondo gruppi omogenei - se la natura degli immobili lo consente -, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario e sempre previa autorizzazione del Giudice, al relativo frazionamento, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

La scrivente, prima dell'inizio delle operazioni peritali ha fatto, in primo luogo, una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di stima, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito visure, estratti di mappa catastale e planimetrie degli immobili oggetto di stima, come di seguito identificati:

Da quanto riscontrato dall'esame degli atti acquisiti, i beni pignorati esclusivi di [REDACTED]

[REDACTED] consistono in:

- 1) Garage posto al piano terra di Via Pantalica n°4/M, riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 89, particella 766.

Corrisponde all'immobile descritto Unità Negoziale 1.10 pag. 1 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992,

Il terreno sito in Caltagirone distinto in catasto al Foglio 89 part. 661/D, oggi risulta edificato da un immobile a più elevazioni ed è costituito da:

- 2) Garage posto al piano terra in Via Caltanissetta n°2, riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 89, particella 764, sub. 2,
- 3) Immobile in corso di costruzione, posto al piano terra di Via Pantalica 4/C, riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 89, particella 764, sub. 3,
- 4) Appartamento posto al piano primo di Via Pantalica 4/D, riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 89, particella 764, sub. 4,
- 5) Immobile in corso di costruzione, posto al secondo piano di Via Pantalica 4/D e riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 89, particella 764, sub. 5,

Corrispondono all'immobile descritto nell' Unità Negoziale 4.1 pag. 2 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992,

1/6 dei diritti sui seguenti immobili:

- 6) Locale deposito posto al piano terra in Via Caltanissetta n°2, già riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 89, particella 683, sub. 1, oggi, a seguito di un allineamento delle mappe catastali, è stata attribuita la particella 709 sub. 1.

Corrisponde all'immobile descritto nell' Unità Negoziale 1.1 pag. 1 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992,

- 7) Appartamento posto al piano terra di Via Pantalica 4/A e riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 89 part. 683 sub 3, a seguito di un allineamento delle mappe catastali, è stata attribuita la particella 709 sub. 3,

Corrisponde all'immobile descritto nell' Unità Negoziale 1. 4 pag.1 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992,

- 8) Locale posto al piano terra di via Sfere n°33, riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 89 part. 208.

Corrisponde all'immobile descritto nell' Unità Negoziale 1. 9 pag. 1 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992,

Beni esclusivi di XXXXXXXXXX :

- 9) Locale deposito posto al piano terra in Via Pantalica n°4/A, piano primo rispetto alla strada privata prospiciente la via Sfere, ex riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 89 part. 709 sub.8 (ex foglio 89 part. 683 sub.8).

Corrisponde all'immobile descritto nell' Unità Negoziale 1. 6 pag.1 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992,

10) Area urbana sita in Caltagirone in Via Mario Milazzo sn, riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 108 part. 1699,

Corrisponde all'immobile descritto Unità Negoziale 3.1 pag. 1 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992,

11) Terreno sito in Caltagirone in Sfere sn, riportato al N.C.T. del Comune di Caltagirone al Foglio 89 part. 447, si precisa che la suddetta particella è stata soppressa e costituite le particelle 846, 1085, quest'ultima espropriata per pubblica utilità.

Corrisponde all'immobile descritto Unità Negoziale 3.2 pag. 1 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992,

12) Terreno sito in Caltagirone in Sfere sn, riportato al N.C.T. del Comune di Caltagirone al Foglio 89 part. 161,

Corrisponde all'immobile descritto Unità Negoziale 3.6 pag. 2 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992,

13) Terreno sito in Caltagirone in sn, riportato al N.C.T. del Comune di Caltagirone al Foglio 89 part. 242,

Corrisponde all'immobile descritto Unità Negoziale 3.5 pag. 2 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992,

14) Locale deposito al piano terra in Via Sfere sn, censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone Foglio 89 part. 761 sub 1

Corrisponde all'immobile descritto Unità Negoziale 3.7 pag. 2 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992,

15) Terreno sito in Caltagirone in Sfere n°44, prima riportato al N.C.T del Comune di Caltagirone al foglio 89 part. 661c, oggi la suddetta particella è stata soppressa e costituita la particella 763 del foglio 89.

Corrisponde all'immobile descritto Unità Negoziale 3.4 pag. 2 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992.

Eredi [REDACTED] beni in comune:

- Locale posto al piano terra, riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone e distinto al Foglio 89 part. 683 sub. 1,
- Foglio 89 part. 683 sub 3 ,
- Foglio 89 part. 208.

Sono sopra descritti con i numeri 6-7-8.

OPERAZIONI PERITALI

Successivamente, si è proceduto a fissare l'inizio delle operazioni peritali dandone comunicazione alle parti e fissando le operazioni peritali per il giorno 16 giugno 2025 ore 18:00 che sono proseguite il giorno 3 luglio 2025 presso gli immobili siti a Caltagirone in Via Caltanissetta, in via Sfere ed in via Pantalica.

Le operazioni peritali sono state completate il giorno 14 luglio 2025.

Durante i sopralluoghi erano presenti il Custode Giudiziario Avv. Agnese Milazzo, l'Avv. Francesco Piccolo, curatore del [REDACTED] ed alcuni eredi dei debitori eseguiti, come meglio indicati nei verbali di sopralluogo che si allegano alla presente relazione.

La sottoscritta ha proceduto alla ricognizione dei luoghi, operando rilievi metrici, fotografici interni ed esterni ed al raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetria e mappe catastali aggiornate.

A seguito di formale istanza presso il Comune di Caltagirone e presso il Genio Civile di Catania, la sottoscritta ha acquisito documentazione in merito alla regolarità urbanistica ed ha, inoltre, effettuato le necessarie visure catastali ed ipotecarie per avere un quadro completo delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

Successivamente la sottoscritta, passava alle operazioni di studio.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

QUESITO N. 1

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

Da quanto riscontrato in sede di soprallugo e dall'esame degli atti acquisiti, gli immobili, oggetto della presente relazione e riferiti al [REDACTED], ricadono nel Comune di Caltagirone e sono così catastalmente individuati:

BENI ESCLUSIVI DI [REDACTED]:

1) Immobile 1

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	89	766		C/6	5		112 mq	€ 462,75

Locale garage, posto al piano terra di Via Pantalica n°4/M (strada privata), confinante a est con la Via Caltanissetta (strada privata), terrapieno di proprietà di terzi (part. 269° del foglio 89) e immobile di proprietà del [REDACTED] (lato ovest).



Inquadramento territoriale (fotografia aerea tramite google earth)

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

https://www.google.it/maps/place/Via+Pantalica,+4,+95041+Caltagirone+CT/@37.2323629,14.5264555,148m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x131110e313f373db1:0xc0ba79a7d3f1775d!8m2!3d37.2324387!4d14.5264354!16s%2Fg%2F11c2g5m9ng?hl=it&entry=ttu&g_ep=EgoyMDIIMDYwOS4wIKXMDSoA SAFQAw%3D%3D



IMMOBILE N. 1 INTESTATO AL CATASTO A:

- [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Si precisa che, a seguito della Sentenza Corte di Appello di Catania n. 1564/2008, il bene è stato attribuito per la Proprieta' per 1/1 al Sig. [REDACTED].

- Il terreno sito in Caltagirone, distinto in catasto al Foglio 89 part. 661/D, ha generato i seguenti beni:



2) Immobile 2

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	89	764	2	C/6	5	85 mq	85 mq	€ 351,19

Garage con ingresso su stradella privata con servitù di passaggio con accesso sia dalla Via Sfere n° 44 sia dalla Via Caltanissetta n°2.

Il bene confina ad est con proprietà [REDACTED] lato ovest con proprietà di [REDACTED] e lato nord, posteriormente, con terrapieno.



3) Immobile 3

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	89	764	3	F/3				

Appartamento con ingresso da Via Pantalica n° 4/C, confina con proprietà di [REDACTED] (lato est), con area libera di proprietà di [REDACTED] (lato ovest) e con vano scala della stessa ditta, l'immobile è al piano terra rispetto alla via Pantalica e si trova al primo piano con affaccio sulla stradella privata prospiciente la via Sfere sul retrospetto.



4) Immobile 4



N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	89	764	4	A/2	7	6,5 vani	132 mq <i>escluse aree scoperte 128mq</i>	€ 654,61

Appartamento con ingresso da Via Pantalica n° 4/D, confina con area libera di proprietà di [REDACTED] (lato est), area libera di proprietà di [REDACTED] (lato ovest) e vano scala della stessa ditta, posteriormente l'immobile si trova al secondo piano confinante con stradella privata prospiciente la via Sfere.

5) Immobilie 5

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	89	764	5	F/3				

Locale con ingresso da Via Pantalica n° 4/D, confina con area libera proprietà di [REDACTED] (lato est), area libera di proprietà di [REDACTED] (lato ovest) e vano scala della stessa ditta, posteriormente l'immobile si trova al terzo piano confinante con la sopradetta stradella privata.



Inquadramento territoriale (fotografia aerea tramite google earth)

I BENI SOPRA DESCRITTI RISULTANO INTESSTATI CATASTALMENTE A:

- [REDACTED]



1/6 dei diritti sui seguenti immobili:

6) Immobile 6

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	89	709	1	C/2	9	202 mq	237 mq	€ 918,05

Locale deposito con ingresso su stradella privata (strada con servitù di passaggio), con possibilità di accesso sia dalla Via Caltanissetta n°2 (strada privata) sia dalla Via Sfere n° 44.

Il bene confina, lato est con la Via Caltanissetta, posteriormente, a sud, con terrapieno e sul lato ovest con proprietà di [redacted].



Inquadramento territoriale (fotografia aerea tramite google earth)



L'IMMOBILE N. 6 RISULTA INTESSTATO CATASTALMENTE A :

- [redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/1



7) Immobile 7



N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	89	709	3	A/2	3	9 vani	241 mq escluso aree scoperte 232 mq	€ 464,81

Appartamento con ingresso da Via Pantalica n° 4/A, il bene confina a est con la Via Caltanissetta (strada privata), a sud con la Via Pantalica (strada privata) e stradella privata, con vano scala e con proprietà di [REDACTED] sul lato ovest.



Inquadramento territoriale (fotografia aerea tramite google earth)

IMMOBILE N. 7 RISULTA INTESTATO AL CATASTO A:

[REDACTED],
Diritto di: Proprieta' per 1/1

8) **Immobile 8** (da accorpere con il numero 11)

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	89	208	1	D/8	3			€ 2.442,84



Inquadramento territoriale (fotografia aerea tramite google earth)

Immobile con corte annessa e ingresso dalla Via Sfere n°33, confinante con immobile di altra ditta sul lato ovest, con strada pubblica a sud e con proprietà di [redacted] ovest.

IMMOBILE 8 INTESTATO CATASTALMENTE A:

- [redacted], Diritto di: Proprieta' per 1/1

[redacted]:

9) Immobile 9

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	89	709	8	C/2	7	-	122 mq	€ 403,25

Locale deposito posto al piano terra di Via Pantalica n° 4/A, al primo piano rispetto alla strada privata prospiciente la via Sfere; esso confina con proprietà di [redacted] lato est; lato ovest con proprietà di [redacted] posteriormente, a nord, con stradella privata anzidetta.



Inquadramento territoriale (fotografia aerea tramite google earth)

IMMOBILE N. 9 INTESTATO IN CATASTO A:

- [REDACTED]

Si precisa che, a seguito della Sentenza Corte di Appello di Catania n. 1564/2008, [REDACTED]

10) Immobilie 10

N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
						Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	108	1699			AREA		90	€ -	€ -	

Terreno sito a Caltagirone con accesso dal Viale Mario Milazzo, confinante con aree condominiali.



Inquadratura territoriale (fotografia aerea tramite google earth)

IMMOBILE N. 10 INTESTATO IN CATASTO A :

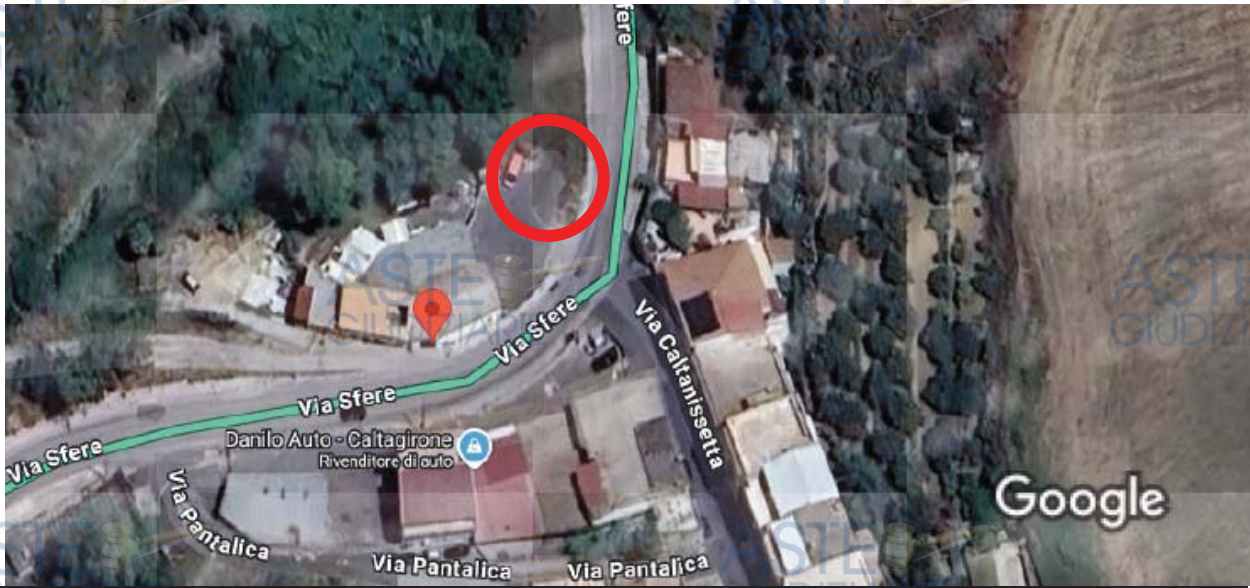
- [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

11) Immobile 11 (da accorpere con n. 8)

N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
						Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	89	846			seminativo	4	5	56	€ 1,72	€ 0,57

Terreno sito a Caltagirone in Via Sfere sn, confinante a sud con strada pubblica Via Sfere, a nord est con altra ditta, e a ovest con proprietà di [REDACTED], immobile identificato al foglio 89 part 208, individuato al n. 8 della presente relazione.



Inquadramento territoriale (fotografia aerea tramite google earth)

IMMOBILE N. 11 INTESTATO AL CATASTO A:

- [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

12) Immobile 12

N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
						Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	89	161			U		21	60	€ -	€ -

Terreno sito a Caltagirone in Via Sfere sn, confinante con strada pubblica Via Sfere sul lato nord e altre ditte.

IMMOBILE N. 12 INTESTATO AL CATASTO A:

- [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

13) Immobile 13

N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
						Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	89	242			seminativo 4		4	69	€ 1,45	€ 0,48

Terreno sito a Caltagirone in Via Sfere sn, confinante con strada pubblica Via Sfere a nord, e terreni di altre ditte su i restanti lati.

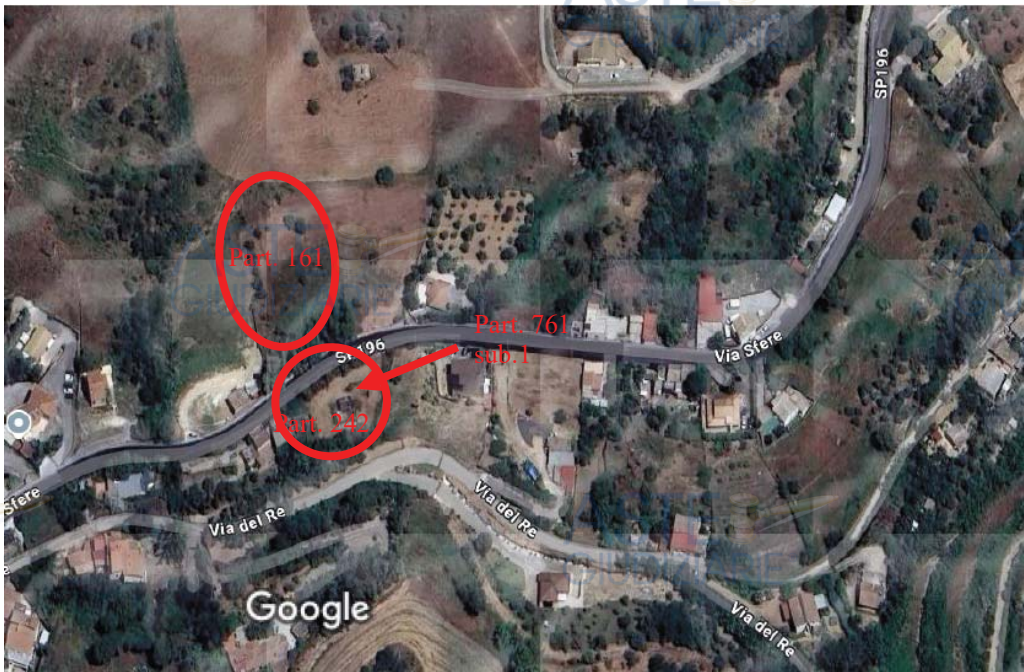
IMMOBILE N. 13 INTESTATO IN CATASTO A:

- [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

14) Immobile 14

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	89	761	1	C/2	11	-	27 mq	€ 403,25

Locale deposito posto al piano terra di Via Sfere sn. con corte, ricadente all'interno della part. 242 di cui sopra.



Inquadramento territoriale (fotografia aerea tramite google earth)

IMMOBILE N. 14 INTESTATO IN CATASTO A:

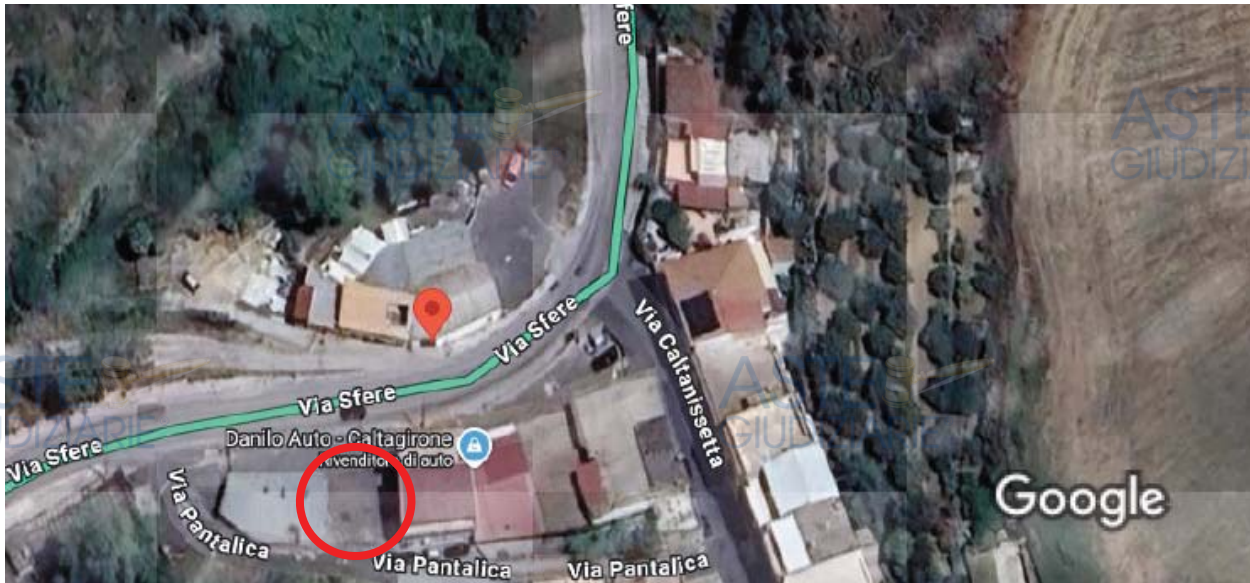
- [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

15) Immobile 15

N.	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
							Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	89	763			vigneto	3	1	35	€ 0,84	€ 0,42	

Terreno sito a Caltagirone con accesso dalla Via Sfere n°44, confinante con stradella privata sul lato nord, lato ovest con proprietà [REDACTED], posteriormente, a sud, con terrapieno e lato est con proprietà di [REDACTED].



Inquadramento territoriale (fotografia aerea tramite google earth)

IMMOBILE N. 15 INTESTATO IN CATASTO A:

- [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

QUESITO N. 2

Descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita sia soggetta ad I.V.A. La descrizione del bene deve avvenire previo necessario accesso, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Si da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

[REDACTED]:

1) Immobile sito in Via Pantalica n°4/M, Caltagirone (CT), identificato al Catasto al foglio 89, part. 766.

Il bene, sopra indicato come immobile 1, ricade nel territorio Comunale di Caltagirone in Via Pantalica n° 4/M, angolo Via Caltanissetta, entrambe strade private, ricadenti nella particella 269, di proprietà di [REDACTED] escluse dal pignoramento, sulla quale esiste una servitù di passaggio.

Trattasi di un immobile ad una elevazione fuori terra, parzialmente sottostrada con strutture miste in c.a. e muratura, ha pianta trapezoidale e si presenta allo stato grezzo, con altezza utile di circa 410 cm; con struttura portante con pilastri e travi in c.a. e tompagni in blocchi di tufo.

Esso è dotato di un unico accesso carrabile con altezza di circa 350 cm dalla Via Pantalica.

Ha copertura piana, sulla quale è stata posta una impermeabilizzazione con guaina bituminosa, ed è presente un ballatoio ad "L", con larghezza maggiore sul fronte di Via Pantalica e che si estende anche sulla via Caltanissetta con larghezza minore (circa 60cm). E' presente un parapetto, realizzato con blocchi di tufo, sui due prospetti. Il suddetto ballatoio è fortemente ammalorato; al di sotto di esso è stata collocata una rete di materiale plastico **non idonea come parasassi**, infatti risulta strappata su tutto il fronte di Via Pantalica.

Sul fronte di Via Caltanissetta, strada con pendenza, è presente una finestra con grata in ferro e ante interne in legno sprovvista di vetri.

L'intradosso del solaio di copertura presenta il fenomeno dello "sfondellamento", il distacco e la successiva caduta della parte inferiore delle pignatte e l'armatura dei travetti portanti presenta in atto il fenomeno dell'ossidazione, a causa di infiltrazioni pregresse.

Sono presenti segni di un tentativo di ripristino dei travetti del solaio non sufficiente a frenare il fenomeno dello sfondellamento.

In atto il calcestruzzo dei travetti di copertura continua a staccarsi poiché l'armatura non è stata trattata con la pulizia (spazzolamento) e l'utilizzo del passivante (malta a base di leganti cementizi anticorrosiva per la protezione dei ferri di armatura).

Si specifica, in merito allo sfondellamento, che la pignatta non ha funzione strutturale nei solai, ma poiché il distacco ha anche determinato la messa a nudo delle armature delle nervature, il processo di ossidazione già in atto, sta causando una riduzione della sezione resistente dei ferri e conseguente riduzione della capacità portante del solaio.

Per la suddetta motivazione, la scrivente ritiene che la stima di un immobile vada fatta considerando il valore di mercato dello stesso con strutture portanti integre e non compromesse a cui vanno detratte le spese per il necessario ripristino strutturale

Per ripristinare un solaio fortemente danneggiato occorre considerare un costo di circa € 100,00 al mq che comprende il ripristino dei travetti, sia dell'armatura che del calcestruzzo ammalorati, per complessivi € 11.200,00 (**importo che verrà detratto dal valore dell'immobile**).

Le opere di finitura dell'intradosso del solaio di copertura saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile è sprovvisto di pavimentazione.

Il bene ha la seguente superficie:

TOTALE SUPERFICIE UTILE: 112,00 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA: 128,00 MQ

Durante il sopralluogo è stato appurato che vi è conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Si porta a conoscenza che, nel suddetto immobile, era stato realizzato un piccolo vano senza autorizzazione.

Risulta agli atti del Comune di Caltagirone che è stato aperto un procedimento nei confronti di [REDACTED], con notizia di reato del 05/09/1998 e conseguente sospensione dei lavori n° 282 del 08/09/1998 e con l'ordine di demolizione n°358 del 09/11/1998 ed immissione in possesso da parte del Comune di Caltagirone in data 22/04/1999.

Successivamente la S. [REDACTED] è intervenuta per richiedere l'archiviazione del suddetto procedimento per ripristino dello stato dei luoghi.

Si evidenzia che agli atti del Comune di Caltagirone risulta una imprecisione per errata indicazione della particella oggetto di abuso edilizio poichè è stato indicato l'abuso sulla part. 709 sub.1 e non sulla part. 766.

Al fine di rettificare l'errata trascrizione sopra detta, occorre presentare istanza al Comune di Caltagirone per la cancellazione della formalità di fatto inesistente.

2) Garage sito in Via Sfere n° 44, Caltagirone (CT), identificato al Catasto al foglio 89, part. 764, sub. 2

Trattasi di garage con accesso da strada privata (ricadente nella particella 661 di proprietà di [REDACTED] esclusa dal pignoramento, sul quale esiste una servitù di passaggio), posto al piano terra di un edificio a 4 elevazioni fuori terra.

Esternamente l'edificio risulta rifinito solo la prima elevazione, la restante parte con intonaco grezzo ed il lato di confine (lato ovest) è sprovvisto di intonaco.

Sul prospetto principale (stradella privata, ricadente sulla particella 661 di proprietà di [REDACTED] esclusa dal pignoramento, sul quale esiste una servitù di passaggio), sono presenti due aperture, una sulla sinistra, a tutt'altezza (circa 350 cm) in metallo di colore scuro, di cui una parte battente di circa un metro, mentre l'altra porzione scorrevole, che consente l'accesso carrabile, l'altra, sulla destra (circa 250 cm), con porta e attigua una finestra in alluminio di colore bianco, è presente

anche una saracinesca di colore scuro.

Entrando dall'accesso carrabile, l'immobile risulta rifinito in tutte le sue parti e si presenta come un ambiente unico.

La pavimentazione è in gres porcellanato di forma rettangolare (30 cm x 60 cm) di colore grigio con venature bianche, le pareti con intonaco civile e pittura di colore bianco, mentre i pilastri di colore grigio.

Il soffitto è rivestito da pannelli modulari di forma quadrata in cartongesso.

Sul lato destro è presente una porta tamburata di colore bianco, che immette in un piccolo ufficio, il cui ingresso è possibile anche dall'esterno.

Anche l'ufficio di cui sopra è rifinito con pittura di colore bianco. Il pavimento è rivestito con mattonelle rettangolari di grandi dimensioni di colore grigio ed è presente una finestra interna che permette la vista all'interno del vano principale.

L'altezza interna del suddetto ufficio è di circa 240 cm.

Nella parte finale dell'ufficio, è presente una porta tamburata bianca, che immette in un vano scala non rifinito, bene comune per i sub. 4 e 5.

In corrispondenza alla seconda rampa di scala è presente, ad una quota più bassa, una sorta di "mezzanino", con un'altezza interna di circa 150 cm, non rifinito e privo di aperture, posto in corrispondenza del solaio dell'ufficio.

L'ultima rampa di scala, sbarca nell'ingresso comune posto in Via Pantalica n°4/D.

Nel vano principale del garage, è presente un piccolo servizio, dotato di wc e lavabo, rivestito con piastrelle fino ad un'altezza di 200 cm in corrispondenza del lavabo e wc, la parete adiacente al wc è rivestita fino ad un'altezza di 120 cm.

Oggi l'immobile risulta così suddiviso:

- Vano principale mq82,50
- Ufficio mq10,75
- Wc. Mq3,15

TOTALE SUPERFICIE UTILE: 96,40 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA: 115,00 MQ

Durante il sopralluogo è stato appurato che non vi è conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi:

- Il servizio igienico e l'ufficio non sono presenti in planimetria.

Le difformità riscontrate nell'immobile non incidono sui parametri urbanistici, sulla volumetria e non alterano la sagoma dell'edificio.

Per regolarizzare le difformità riscontrate, a valle della conclusione della pratica di sanatoria edilizia in essere, bisognerà sostenere le spese per un tecnico abilitato, per la presentazione della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, pagare una sanzione amministrativa di € 1.000,00 per opere già realizzate ed i Diritti di Segreteria pari a di € 51,60 e marche da bollo, presentare la variazione in catasto, per un costo presunto di € 2.700,00.

L'importo determinato **viene detratto dal valore dell'immobile.**

I costi di sanatoria verranno conteggiati più avanti e detratti dal valore dell'immobile.

3) Immobile sito in Via Pantalica n°4/C, Caltagirone (CT), identificato al Catasto al foglio 89, part. 764, sub. 3.

Trattasi di un appartamento composto da n. 3 vani più servizi con doppio affaccio sulla Pantalica e su strada privata. L'accesso all'immobile avviene dalla Via Pantalica n° 4/C, strada privata con servitù di passaggio, attraverso un portoncino di ingresso posto sul lato sinistro guardando la facciata.

Dalla porta di ingresso dell'appartamento (civico 4/C), in alluminio anodizzato non a taglio termico con vetro semplice e satinato e con fasce in granito, si accede ad un piccolo disimpegno; mediante 5 gradini (anch'essi rivestiti con granito), si scende ad una quota inferiore rispetto al piano strada e si giunge ad un ampio corridoio, a forma di "C", con piastrelle quadrate in ceramica di colore chiaro e pareti tinteggiate di bianco ed alcune con grigio; sul lato destro si trova un piccolo ripostiglio con finestra, con pavimento in ceramica di forma quadrata di colore grigio; le pareti tinteggiate di colore bianco. Adiacente ad esso un servizio igienico, con piastrelle di ceramica sia nel pavimento sia nelle pareti fino ad un'altezza di 220 cm.

Nel suddetto servizio sono presenti segni di infiltrazioni.

Dal corridoio centrale, attraverso una porta tamburata con riquadri si accede ad un altro disimpegno di forma rettangolare. Di fronte vi è una porta a soffietto che immette ad un vano adibito a cabina armadio, con una luce posta sul lato destro che permette la circolazione dell'aria da un altro ambiente attiguo.

Sul lato, dal suddetto disimpegno, si accede ad una ampia camera da letto, con pavimento di colore grigio con posa a 45°, in cui è presente un'ampia finestra a 3 ante prospiciente la Via Pantalica. Le pareti sono tinteggiate di colore bianco e fucsia.

Dal corridoio centrale si accede ad un'ampia camera matrimoniale, con pavimento in ceramica di colore

grigio con venature bianche, le pareti sono tinteggiate di bianco mentre una parete, corrispondente alla testata del letto di colore scuro.

E' presente una porta finestra che immette ad un balcone prospiciente la stradella privata.

Adiacente alla suddetta camera, vi è il soggiorno/pranzo il cui pavimento è stato coperto con del laminato, effetto legno, con venature grigie. Le pareti sono tinteggiate di bianco mentre una di colore grigio scuro. Nel vano sono presenti una finestra ed una porta finestra verso un balcone prospiciente la stradella privata.

Su lsoggiorno pranzo si apre un cucinino. Quest'ultimo è finestrato ed ha pareti piastrellate.

L'ambiente soggiorno/pranzo è dotato di due aperture sul disimpegno centrale.

Completano l'appartamento un doppio servizio, con rivestimento alle pareti fino d un'altezza di 200 cm, privo di finestre e, posto di fronte ad esso, un piccolo ripostiglio.

Oggi l'immobile risulta così suddiviso:

- Ingresso/Corridoio mq 17,35
- lavanderia mq 6,20
- Bagno mq6,80
- Letto mq 16,10
- Cabina armadio mq 4,20
- Disimpegno mq2,30
- Letto mq 19,80
- Soggiorno/pranzo mq 21,00
- Cucina mq5,50
- Wc mq 2,90
- Ripostiglio mq1,70

TOTALE SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE: 103,85 MQ

TOTALE SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE: 12,00 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA: 120,00MQ

Gli infissi, presenti nel suddetto immobile, sono tutti in alluminio anodizzato, con vetro semplice e cassonetti avvolgi rullo a vista.

Le porte interne in legno tamburato con riquadri e vetri.

Quasi tutti gli ambienti sono dotati di finestre o balconi che garantiscono un adeguata aerazione ed illuminazione.

E' presente un impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio e caldaia murale alimentata con gas metano; gli ambienti sono inoltre dotati di climatizzatori monosplit.

Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia.

Durante il sopralluogo è stato appurato che l'immobile è rifinito in tutte le sue parti, ma non risulta completato l'accatastamento con l'inserimento della planimetria interna, sebbene siano stati dichiarati ultimati i lavori come da dichiarazione agli atti del Comune di Caltagirone all'interno del fascicolo di sanatoria edilizia in essere descritta in risposta al quesito n. 4.

Inoltre, la planimetria interna risulta parzialmente difforme rispetto a quella allegata alla sanatoria edilizia ai sensi della L.47/85 in atti al Comune di Caltagirone, pertanto occorrerà sanare anche tale difformità.

Per regolarizzare le suddette irregolarità, previo completamento della pratica di sanatoria edilizia (inserimento della planimetria in catasto), bisogna sostenere le spese per la presentazione della CILA per diversa distribuzione interna, sanzione per opere già realizzate, parcella di un tecnico abilitato, per un costo di circa € 2.700,00, **(detti importi verranno detratti dal valore dell'immobile).**

I costi di sanatoria verranno conteggiati nel proseguo e detratti dal valore dell'immobile.

4) Appartamento sito in Via Pantalica n°4/D, Caltagirone (CT), identificato al Catasto al foglio 89, part. 764, sub. 4.

Trattasi di un appartamento composto da n. 4 vani più servizi al piano primo rispetto alla via Pantalica (piano secondo rispetto alla strada privata retrostante). Dalla porta di ingresso dell'immobile prospiciente la Via Pantalica 4/D (strada privata ricadente nella particella 661, di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] na, con servitù di passaggio esclusa dal pignoramento), in alluminio anodizzato non a taglio termico con vetro semplice e satinato e con fasce in granito, si accede al vano scala comune agli altri subalterni.

Sul lato destro, del suddetto androne, si trova una rampa di scale, formata da 5 gradini a ventaglio, priva di protezione, che giunge ad una porta che mette in collegamento il sottostante garage individuato al sub.2 della stessa part.764.

Tutto l'ambiente del vano scala come risulta rifinito con pittura bianca alle pareti e pavimento in ceramica con effetto marmorizzato, tipico degli anni '80 del secolo scorso.

Giunti al primo livello, si accede ad un pianerottolo, sulla sinistra è presente un piccolo corridoio che porta all'ingresso dell'appartamento di cui si tratta.

Si accede all'immobile attraverso una porta a due ante in legno (40 cm + 80cm). che si apre su un ampio disimpegno, con pavimento in granito e nel quale si trovano quasi tutti gli accessi delle varie camere e le pareti con pittura di colore giallo paglierino.

Sulla destra, si trova una cameretta a forma di “L”, il pavimento è rivestito da mattoni in ceramica con gli angoli smussati di colore chiaro maculato, le pareti tinteggiate di azzurro e la parte sommitale con una “greca”, la parte finale della “L” è più stretta, larga circa 120 cm, ed è utilizzata come ripostiglio. In questa zona è presente molta muffa da condensa sia nelle pareti sia nel soffitto. In questo vano sono presenti due finestre prospicienti la Via Pantalica.

Adiacente a quest’ultimo si trova un bagno, con pavimento in ceramica chiara e piastrelle rettangolari lucide alle pareti fino ad un’altezza di circa 200 cm, in una zona mediana si sono piastrelle con effetto mosaico. E’ presente una finestra.

Con affaccio sulla via Pantalica vi è un altro ambiente dotato di ampia finestra a tre ante; esso ha pavimentazione in ceramica di colore chiaro maculato, le pareti rivestite con carta da parati, con diverse aree chiazzate, il soffitto presenta segni di condensa.

Sul lato opposto, dotata di porta finestra sulla strada privata vi è una ampia camera da letto matrimoniale, con pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate di azzurro; la parete confinante con area di altra ditta è fortemente ammalorata a causa della muffa da condensa, poco salubre dal punto di vista igienico.

Accanto ad essa un’altra cameretta di piccole dimensioni, con le stesse caratteristiche delle altre camere e dotata di una finestra.

Infine vi è una zona pranzo, posta di fronte l’ingresso e con pavimento in granito, con una porta finestra che immette sullo stesso ballatoio della camera da letto matrimoniale. Il soffitto è rivestito con cartongesso nel quale sono inseriti dei faretti.

Adiacente e comunicante si trova un piccolocucinino con annesso vano dispensa, anche quest’ultimo caratterizzato da importanti segni di muffe e condensa superficiale.

Oggi l’immobile risulta così suddiviso:

- Ingresso/Corridoio mq 11,20
- Letto mq 12,00
- Bagno mq6,80
- Salone mq 23,00
- Letto mq 20,00
- Letto mq 7,00
- Soggiorno/pranzo mq 17,50
- Cucina mq5,00
- Dispensa mq2,40

TOTALE SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE: 104, 90MQ

TOTALE SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE: 12,00 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA: 123,00MQ

Gli infissi sono tutti in alluminio anodizzato non a taglio termico, con vetro semplice e cassonetti avvolgi rullo a vista.

Le porte interne in legno tamburato di scarsa fattura.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre o balconi che garantiscono un adeguata aerazione ed illuminazione.

Anche questo appartamento risulta dotato di impianto di climatizzazione invernale a radiatori in alluminio e caldaia murale, posta sul ballatoio di pertinenza, a gas metano.

Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia.

Durante il sopralluogo è stato appurato che l'immobile è conforme alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici allegati alla pratica di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 in atti del Comune di Caltagirone.

Tuttavia sarà necessario procedere con la regolarizzazione catastale della planimetria interna distinguendo il vano scala come bene comune agli altri subalterni e non censibile.

I costi per ultimare la sanatoria verranno indicati insieme alla valutazione dell'immobile e ripartiti in quota forfettaria stante che il procedimento amministrativo è unico per l'intero stabile.

5) Immobile sito in Via Pantalica n°4/D, Caltagirone (CT), identificato al Catasto al foglio 89, part. 764, sub. 5.

L'immobile è posto al secondo piano dal fabbricato del civico 4/D di Via Pantalica (strada privata) e vi si accede da una porta in legno tamburato, posta nel pianerottolo del primo piano, in corrispondenza del sub.4. Attraverso due rampe di scale, non rifinite in nessuna parte, si arriva ad un ampio vano rustico, con aperture murate con pannelli di compensato.

Il solaio di copertura è stato realizzato con pannelli coibentati appoggiati su struttura metallica.

Dalla documentazione fotografica allegata alla domanda di sanatoria si evince che un precedente solaio in cls è stato demolito e sostituito con i pannelli coibentati negli anni successivi alla presentazione dell'istanza di sanatoria.

I suddetti lavori non risultano essere stati comunicati agli organi competenti (UTC di Caltagirone e Genio Civile di Catania) e ciò deprezzano il valore del 20%, **CHE verrà detratto dal valore dell'immobile.**

Da quanto verificato nel corso del sopralluogo, vi è un balcone prospiciente la Via Pantalica e un terrazzo prospiciente la stradella privata i quali non sono accessibili poiché bloccate le aperture.

Tutto l'ambiente è privo di rifiniture.

Oggi l'immobile risulta così suddiviso:

- Vano mq58,00 (compreso il vano scala mq70,00)
 - Balcone mq 10,00
 - Terrazzo mq 50,00
- **TOTALE SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE: 70,00MQ**
 - **TOTALE SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE: 60,00 MQ**
 - **TOTALE SUPERFICIE LORDA: 78,00MQ**

Poiché per l'unità immobiliare sopradetta non è stato perfezionato l'accatastamento (al momento risulta in corso di costruzione), ai fini della stima, quest'ultima verrà considerato come unità residenziale stante la destinazione prevalente dei fabbricati limitrofi con stessa tipologia.

L'immobile non risulta inserito in catasto poiché in corso di costruzione, quindi bisognerà considerare le spese necessarie per la presentazione della pratica urbanistica e strutturale comunque successiva alla chiusura della sanatoria edilizia in essere, rilievo, progetto, direzione lavori e presentazione dell'inserimento in catasto, per un costo presunto di € 5.600,00, **(detti importi verranno detratti dal valore dell'immobile).**

Per la determinazione del valore di mercato saranno considerati i deprezzamenti relativi ai costi pro quota degli oneri di sanatoria che verranno conteggiati nella parte dedicata alla valutazione del bene.

1/6 dei diritti sui seguenti immobili di proprietà di [redacted] giunti al sig. [redacted] e al Sig. [redacted], e per essi ai loro eredi, per successione legittima.

6) Immobile sito in Via Caltanissetta n°2, Caltagirone (CT), identificato al Catasto al foglio 89, part. 709, sub. 1.

Locale deposito con ingresso su strada privata, sulla quale esiste una servitù di passaggio, con possibilità di accesso sia dalla Via Caltanissetta n°2 (strada privata) sia dalla Via Sfere n° 44.

L'immobile si trova al piano terra di un edificio a 3 elevazioni. Esternamente si presenta, fino ad un'altezza di circa 200 cm, con finitura chiara e con evidenti segni di umidità di risalita; la restante parte è caratterizzata da intonacatura grezza, senza lo strato di finitura. I ballatoi soprastanti risultano ammalorati; sono state collocate delle reti di materiale plastico non idonee a contrastare la caduta di calcinacci.

Sul prospetto principale del deposito sono presenti due ingressi di cui uno a 4 ante con sopra luce ed uno più basso, entrambi dotati di infissi in metallo e vetro trasparente; vi è una finestra con grata posta ad un'altezza di 200 cm circa.

Il magazzino è disimpegnato da un vestibolo delimitato da porta a vetri; tutto l'ambiente è piastrellato sia a pavimento che a parete fino ad un'altezza di 200 cm circa. La pavimentazione risulta nel suo complesso in scarse condizioni di conservazione e necessità di un intervento di manutenzione straordinaria anche delle canaline di scolo che vi si trovano.

Il locale è dotato di servizi igienici, ricavati all'interno del volume ed in prossimità del portone di ingresso; questi ultimi sono dotati di antibagno con porta basculante. Anch'essi rivestiti con piastrelle bianche fino ad un'altezza di 200 cm circa. Parte dell'intradosso del solaio di copertura ed ampie porzioni delle pareti perimetrali presentano segni di infiltrazione di acqua, anche in corrispondenza di un servizio igienico all'interno dell'appartamento sovrastante.

Vi è, inoltre, un piccolo vano con accesso diretto dalla stradella privata, con la stessa pavimentazione del vano principale, le pareti tinteggiate di colore chiaro con evidenti segni di umidità di risalita e muffe.

L'immobile comprende anche un altro vano, separato da una porta in legno tamburato, il quale vano doveva essere in origine parte di un vano scala che conduceva ai piani superiori oggi murato. Anche quest'area presenta ammaloramenti e segni di umidità.

Infine, vi è un vano privo di aperture ma probabilmente in precedenza dotato di un sistema di areazione forzata, sicuramente utilizzato come dispensa per derrate, dato che il suddetto immobile era utilizzato come cucina industriale. **Il vano è pavimentato e pareti imbiancate, l'intradosso del solaio di copertura presenta il fenomeno dello sfondellamento.**

L'impianto elettrico presente è di tipo industriale ed ha un'altezza interna di circa 400 cm.

Oggi l'immobile risulta così suddiviso:

- vano principale mq 167,70
- Ufficio mq 9,70
- Vano per derrate mq 14,00
- Disimpegno mq 2,00
- Antibagno mq 1,8
- Wc mq 1,80
- Antibagno mq 1,8
- Wc mq 1,40

TOTALE SUPERFICIE UTILE: 200,20 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA: 237,00 MQ

Durante il sopralluogo è stato appurato che l'immobile non è conforme alla planimetria catastale.

Non sono rappresentati il disimpegno ed i servizi igienici con antibagno.

Per regolarizzare le suddette opere occorre presentata C.I.L.A. con pagamento di Diritti di Segreteria pari a di € 51,60, pagare una sanzione amministrativa di € 1.000,00 per opere già realizzate, inoltre bisogna sostenere le spese per un tecnico abilitato, rilievo e rettifica catastale, per un costo presunto di € 2.700,00, **(detti importi verranno detratti dal valore dell'immobile).**

7) Appartamento sito in Via Pantalica n°4/A, Caltagirone (CT), identificato al Catasto al foglio 89, part. 709, sub. 3.

Trattasi di un appartamento di n. 5 vani oltre cucina e servizi posto al piano terra rispetto alla via pantalica ed al piano primo rispetto alla via Caltanissetta ed alla retrostante strada privata. Attraverso un cancelletto in metallo, posto in Via Pantalica 4/A, ed a una quota più bassa rispetto alla strada privata, si giunge ad un'ampia corte arbitrariamente recintata (**facente parte della particella 269, sulla quale esiste una servitù di passaggio**), con mattoni rettangolari a pavimento. Sulla corte vi è un portoncino di ingresso che conduce ad un disimpegno e corridoio; sulla stessa corte si affacciano la cucina ed un ampio vano soggiorno mediante porte finestra; vi è anche un piccolo vano ripostiglio non collegato con il resto dell'abitazione. Le strutture portanti sono miste, in muratura e cemento armato e mostrano ampliamenti e rimaneggiamenti eseguiti in tempi diversi.

L'ampia cucina, con segato di marmo a pavimento e rivestimento delle pareti fino 160 cm circa e rivestimento plastico in porzioni di pareti. **L'intradosso del solaio di copertura risulta fortemente ammalorato con una profonda lesione in corrispondenza della discontinuità costruttiva tra la struttura in cemento armato e il presumibile ampliamento in muratura che ha consentito di realizzare la detta cucina.** E' presente anche un piccolo vano di servizio, dotato di finestra in legno priva di vetri, dove vi è un forno a legna.

Nella cucina sono presenti delle aperture, una porta finestra a due ante in legno, che immette sul cortile di ingresso, una finestra a due ante in metallo, prospiciente la Via Pantalica ed infine una porta finestra in metallo che immette sul balcone prospiciente la Via Caltanissetta.

Dall'ingresso principale si raggiunge un ampio disimpegno da cui si accede ad un piccolo bagno di servizio ed al soggiorno. Il bagno di servizio è dotato di wc, doccia e lavabo, con rivestimento alle pareti fino all'altezza di 200 cm circa ed è dotato di finestra; il soggiorno ha pavimentazione in segato di marmo,

le pareti rivestite con carta da parati, su una parete è presente un grande affresco. Il soffitto presenta cornici in gesso.

Dietro ad una tenda, vi è un infisso in legno a doppia anta che immette in un ripostiglio.

Il soggiorno è collegato anche ad un ulteriore corridoio attraverso una porta a doppia anta che immette alla zona notte.

La zona notte, dotata di un ulteriore servizio igienico, si compone di n. 4 camere oltre un piccolo ripostiglio in fondo al corridoio. Il bagno della zona notte è finestrato, rivestito con piastrelle fino ad una altezza di 200 cm circa e completo di sanitari.

Il corridoio della zona notte presenta un ampio armadio a muro. Vi sono infine due ampie camere da letto, dotate di porta finestra sul ballatoio sulla strada privata ed altre due camere dotate di finestre, una sulla via Caltanissetta ed un'altra sulla strada privata. Tutte le camere sono pavimentate con segato di marmo.

Il vano ripostiglio in fondo al corridoio si trova allo stato grezzo, con ampia apertura in ferro con vetro semplice a circa 30 cm dal pavimento, a vista le pignatte del solaio. Originariamente era un vano scala.

Oggi l'immobile risulta così suddiviso:

- Cucina mq 26,30
- Cucinino mq 4,00
- Vestibolo mq 16,60
- Wc mq 2,70
- Corridoio mq 19,80
- Wc mq 5,80
- Letto 1 mq 16,50
- Letto 2 mq 21,00
- Letto 3 mq 20,60
- Letto 4 mq 10,00
- Ripostiglio mq 10,00
- Salone mq 41,00
- Ripostiglio 1 mq 5,60
- Ripostiglio esterno mq 4,80

NON RESIDENZIALE:

- Balcone mq 42,00

TOTALE SUPERFICIE UTILE: 204,70 MQ

TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE: 42,00MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA: 241,00MQ

Gli infissi sono quasi tutti in legno con vetro semplice e cassonetti avvolgi rullo a vista; quelli prospicienti la stradella privata sono dotati di doppio infisso esterno in alluminio anodizzato.

Le porte interne sono in legno, la maggior parte a doppia anta, con riquadri.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre o balconi che garantiscono un'adeguata aerazione ed illuminazione.

Solo in due camere sono presenti i radiatori.

Gli impianti elettrico ed idrico sono obsoleti. L'immobile è in un completo stato di abbandono.

Durante il sopralluogo è stato appurato che l'immobile internamente è conforme con la planimetria catastale,

8) Locale posto al piano terra di via Sfere n°33, riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 89 part. 208.

Locale posto in Via Sfere n°44, dotato di ampia corte esterna. Esso ha strutture portanti in muratura di blocchi di tufo e presenta una parte con copertura a falde in acciaio (orditura principale) e tondoni di legno (orditura secondaria) con sovrastanti lastre in cemento amianto e lamiera metallica ed una parte con copertura lignea ad una falda.e

Sono presenti un ampio ingresso sulla via Sfere, dotato di un portone metallico tre ante a tutt'altezza, un ulteriore ampio ingresso carrabile sulla corte pertinenziale, dotato di una saracinesca motorizzata, una porta più piccola sulla via Sfere e finestre che si affacciano sulla corte

La pavimentazione interna ed esterna è in asfalto, l in parte in battuto di cemento e in una porzione rivestito con piastrelle di gres, l'ambiente è illuminato da finestre poste a circa 250 cm dal piano di calpestio.

All'interno del capannone vi sono aree a diversa quota per un'altezza complessiva che va da 415 cm circa a 480 cm circa rispetto al piano di riferimento.

In particolare si trova una parte di deposito alla quota di 115 cm circa rispetto all corte di ingresso ma a livello rispetto all'ingresso sulla via Sfere; la zona più alta è collegata da una rampa di 5 gradini in metallo. La maggior parte del deposito si trova al grezzo, un vano finestrato ricavato al suo interno è dotato di pavimentazione in scaglietta.

È stato inoltre ricavato un piccolo servizio igienico con pavimento di colore scuro, pittura alle pareti e controsoffitto a quadri.

Collegata mediante un'ulteriore porta finestra, l'area esterna retrostante è stata coperta con una tettoia precaria, realizzata con inidonee strutture metalliche e pannelli coibentati; è stato anche ricavato un vano deposito anch'esso con pannelli coibentati.

Tutta la porzione di corte antistante la parte posteriore dell'immobile è occupata da materiale di risulta di vario tipo.

Le strutture precarie esterne non sono presenti nella planimetria catastale.

La struttura del capannone lato via Sfere ha copertura con capriate in legno, pavimento in gres di colore scuro, le pareti sono occupate da ripiani realizzati con pannelli in cartongesso ed un'ampia porta a tutt'altezza in metallo, prospiciente la Via Sfere.

L'ambiente ha un'altezza massima di circa 480 cm, mentre l'altezza minima delle due falde è di circa 370 cm.

Dal grande ambiente sopra descritto, si accede ad un ufficio rifinito con pavimenti in gres di colore scuro e pareti tinteggiate di colore chiaro.

Sono presenti due finestre, entrambe in ferro e vetro semplice, una prospiciente la corte esclusiva, l'altra con affaccio interno al vano ad una falda prima descritto, sul lato destro è presente un altro vano di piccole dimensioni, con una porta finestra prospiciente la Via Sfere. Quest'ultimo vano non è riportato in planimetria catastale.

Entrambi i vani hanno un'altezza interna di circa 220 cm.

Da riscontro con la documentazione fotografica precedente, appare che le difformità riscontrate sono successive alla locazione dell'immobile.

Oggi l'immobile risulta così suddiviso:

- Deposito (altezza media 440 cm) mq 83,30
- Deposito (altezza media 340 cm) mq 42,00
- WC mq 4,00
- Deposito mq 16,00
- Deposito (altezza media 420 cm) mq 80,25
- Ufficio mq 18,20 (altezza 225 cm)
- Archivio mq 9,40 (altezza 225 cm)

NON RESIDENZIALE:

- Corte mq 600,00

Confrontando le visure aggiornate, il pignoramento e la perizia redatta dal Geom. Platania nel 1995, è stato appurato che parte della suddetta particella è stata espropriata per pubblica utilità e che la porzione espropriata oggi risulta occupata dal marciapiede.

La stima verrà effettuata sulla superficie residuale.

TOTALE SUPERFICIE UTILE: 253,15 MQ

TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE: 600,00MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA: 285,00MQ

Come già detto, vi è parziale difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Per regolarizzare la diversa distribuzione interna occorre presentare la C.I.L.A con pagamento di Diritti di Segreteria pari a di € 51,60, pagare una sanzione amministrativa di € 1.000,00 per opere già realizzate, sostenere le spese per un tecnico abilitato, per il rilievo e la rettifica catastale, per un costo di € 2.700,00,

Nella valutazione dell'immobile verrà contabilizzata anche la rimozione della copertura in eternit (50,00 €/mq) per un costo presunto di **€14.250,00**, oltre alle spese di istruttoria pratiche e servizi tecnici per un costo presunto di circa **€2.500,00 (detti importi verranno detratti dal valore dell'immobile)**.

I costi di collocazione del nuovo pacchetto di copertura saranno a carico dell'aggiudicatario.

Beni esclusivi di [REDACTED]:

- 9) **Locale deposito posto al piano terra in Via Pantalica n°4/A e riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 89 part. 683 sub.8, oggi part. 709 sub.8**

Il bene accatastato come deposito è posto in Via Pantalica 4/A (strada privata con servitù di passaggio), e si trova al piano primo rispetto alla retrostante strada privata, a quota di circa 200 cm circa rispetto al piano di riferimento.

Attraverso un cancelletto in metallo, ed a una quota più bassa rispetto alla strada privata, si giunge ad un'ampia corte arbitrariamente recintata (facente parte della particella 269 non oggetto di stima), con mattoni rettangolari nel pavimento.

Posto di fronte ad esso si trova un vano scala con tre porte in metallo.

L'accesso all'immobile avviene mediante la porta in metallo posta sulla sinistra.

Il piano di calpestio del deposito si trova ad una quota leggermente più bassa rispetto al piano stradale della via Pantalica, il pavimento è coperto da moquette in pessimo stato di conservazione, la quale è stata collocata probabilmente poiché privo di massetto e pavimentazione.

L'intradosso di tutti solai presentano il fenomeno dello sfondellamento a causa di infiltrazioni di acque meteoriche copiose e continuate nel tempo.

Il muro prospiciente la via Pantalica, parzialmente controterra, è intriso di umidità e scrostrato dell'intonaco.

Sono presenti delle separazioni interne in compensato, facilmente amovibili.

Vi sono due porte finestra prospicienti la stradella privata, il ballatoio su cui si affacciano è privo di rivestimento a pavimento.

Presenti le sagome di due aperture (finestre) sul prospetto prospiciente la via Pantalica, rappresentate in planimetria catastale.

Gli infissi sono in ferro zincato con vetro semplice.

Nonostante risultati che siano stati eseguiti lavori di rifacimento della guaina della terrazza di copertura, si evidenzia che il problema delle infiltrazioni persiste come rilevato dalla presenza di importanti ammaloramenti del solaio, conci di laterizio sulla pavimentazione (segno che il fenomeno di degrado è in essere) e presenza di acqua percolante dal soffitto.

Per i fini della presente stima, il deposito viene considerato come ambiente unico poiché le tramezzature presenti sono facilmente rimovibili e non hanno caratteristiche strutturali:

- Deposito mq 122,00

NON RESIDENZIALE:

- Balcone mq 10,60

TOTALE SUPERFICIE UTILE: 122,00 MQ

TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE: 10,60MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA: 134,00MQ

Si ribadisce che la pignatta non ha funzione strutturale nei solai, ma essendo in atto il processo di ossidazione dei ferri presenti nei travetti portanti, per la stessa motivazione descritta per l'immobile n° 1, *“la stima di un immobile va fatta con strutture portanti integre non compromesse”*.

Pertanto, per i fini della presente stima, si è tenuto conto dei costi necessari per il ripristino dei solai ammalorati, assunti pari a circa € 100,00 al mq, per un costo complessivo di € 12.200,00 e per il rifacimento della guaina di copertura viste le copiose infiltrazioni che possono compromettere la stabilità dell'intero edificio (se veda a tal fine la relazione relativa alle opere di messa in sicurezza depositata dalla sottoscritta datata 29/10/2025). In aggiunta ai lavori anzidetti vanno considerati i compensi professionali e oneri vari **(detti importi verranno detratti dal valore dell'immobile).**

10) Area urbana sita in Caltagirone in Via Mario Milazzo sn, riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 108 part. 1699

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno confinante con il Condominio "Sant'Antonio" sito in Viale M. Milazzo.

Il terreno è recintato mediante un muretto di altezza 150 cm circa e in precedenza doveva essere dotato di un piccolo cancello sul viale Mario Milazzo, oggi non più presente.

In corrispondenza del cancello sulla pubblica via, il terreno ha una forma allungata e larga circa un metro; nell'area più ampia vi è un pozzo di circa 16 m di profondità probabilmente già utilizzato per la vendita di acqua per uso cantiere ma oggi non più attivo e comunque troppo vicino alle costruzioni adiacenti per potere essere sfruttato senza arrecare danni a terzi. Il pozzo non risulta denunciato al Genio Civile di Catania.

TOTALE SUPERFICIE: 90,00 MQ

11) Terreno sito in Caltagirone in Via Sfere, riportato al N.C.T. del Comune di Caltagirone al Foglio 89 part. 846 (da accorparsi con n° 8)

Stacco di terreno pianeggiante attiguo all'immobile part.208, indicato al n. 8 della presente relazione, utilizzato come deposito a cielo aperto e parcheggio.

Confrontando le visure aggiornate, il pignoramento e la perizia redatta dal Geom. Platania nel 1995, è stato appurato che la particella 1085, citata nel pignoramento e che ha dato origine all'attuale particella 208, è stata oggetto di esproprio per pubblica utilità; oggi la porzione espropriata risulta occupata dal marciapiede.

La stima verrà effettuata sulla superficie residuale.

TOTALE SUPERFICIE: 556,00 MQ

12) Terreno sito in Caltagirone in Via Sfere, riportato al N.C.T. del Comune di Caltagirone al Foglio 89 part. 161

Terreno sito a Caltagirone in Via Sfere sn, confinante con strada pubblica Via Sfere, altre ditta.

La prima porzione di terreno, in prossimità della via Sfere è caratterizzata da una forte pendenza; la parte di terreno più distante ha invece una minore pendenza.

Al momento dei sopralluoghi risulta incolto e senza manutenzione, soggetto a incendi nella stagione più calda.

TOTALE SUPERFICIE: 2.160 MQ

13) Terreno sito in Caltagirone in Via Sfere, riportato al N.C.T. del Comune di Caltagirone al Foglio 89 part. 242

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno, sito a Caltagirone in Via Sfere sn, confinante con strada pubblica Via Sfere, altra ditta.

L'accesso è stato possibile da altra ditta, in quanto privo di accesso esclusivo, poiché, a seguito dell'allargamento della strada via Sfere, sono stati realizzati muri di contenimento stradale che hanno di fatto ostruito l'accesso all'immobile.

Anche in questo caso l'appezzamento di terreno è stato ridotto di dimensioni a seguito di esproprio per pubblica utilità.

Verrà valutata la superficie residua.

TOTALE SUPERFICIE: 469,00MQ

14) Immobile sito in Caltagirone in Via Sfere, riportato al N.C.T. del Comune di Caltagirone al Foglio 89 part. 761 sub.1

Trattasi di un piccolo fabbricato in muratura di blocchi di tufo ad un livello fuori terra, con corte annessa, ricadente all'interno della particella 242 sopra descritta. L'immobile risulta realizzato in aderenza con altra proprietà, estranea alla procedura esecutiva.

Esternamente il fabbricato si presenta in condizioni di degrado e privo di copertura.

Non è stato possibile entrare dentro il fabbricato poiché pericolante.

TOTALE SUPERFICIE: 27,00MQ

15) Terreno sito in Caltagirone in Sfere n°44, riportato al N.C.T del Comune di Caltagirone al foglio 89 part. 661c; la suddetta particella è stata soppressa e costituita la particella 763.

Il terreno risulta interamente edificato: sono presenti n. 2 fabbricati attigui e non comunicanti, realizzati in muratura di blocchi di tufo e con copertura in eternit; negli scorsi anni sono stati eseguiti dei lavori di puntellamento data la precarietà della copertura.

Nella valutazione dell'immobile verrà conteggiato anche la rimozione della copertura in eternit (50,00 €/mq), per un costo di € 6.750,00 (detti importi verranno detratti dal valore dell'immobile)

TOTALE SUPERFICIE: 135,00MQ



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 Caltagirone, l'immobile distinto in catasto al foglio 89, part. 208, risulta realizzato prima 1967.

Al contrario, gli immobili distinti in catasto al:

- Foglio 89 part.766
- Foglio 89 part.709 sub.1-3-8 (ex 683 sub.1-3-8)
- Foglio 89 part. 764 sub.2-3-4-5 (ex 661 D)

Sono stati realizzati dopo il 1 settembre 1967.

Per quanto riguarda l'immobile individuato al Foglio 89 part. 761 sub.1, nell'atto di compravendita si dichiara antecedente al 1 settembre 1967.

QUESITO N. 4

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

- I beni ubicati nel Comune di Caltagirone e distinti in catasto al:

- Foglio 89 part.766
- Foglio 89 part.709 sub.1-3-8 (ex 683 sub.1-3-8)

Sono stati regolarizzati con Concessione Edilizia in Sanatoria n°146 del 09/11/1989.

- Relativamente ai beni ubicati nel Comune di Caltagirone e distinti in catasto al:

- Foglio 89 part. 764 sub. 2,3,4,5.

Risulta presentata domanda in sanatoria (PRATICA POS. U.T.C. N.2381) ma ad oggi non ultimata. I costi residui da corrispondere per la chiusura della pratica vengono indicati in risposta al quesito n. 9 ai fini della stima del valore di mercato di ciascuna unità immobiliare.

I fabbricati presenti sulla particella 763 del foglio 89 risultano **edificati in assenza di alcun titolo abilitativo.**

- Il bene ubicato nel Comune di Caltagirone e distinto in catasto al:

- Foglio 89 part. 761 sub.1,

Risulta accatastato e, nell'atto di compravendita, si dichiara antecedente il 1 settembre 1967.

QUESITO N. 5

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

La scrivente, ha acquisito, da parte del **Comune di Caltagirone**, il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale si rileva che l'area di sedime dei fabbricati in cui si trovano i beni e distinti in catasto come di seguito:

- Foglio 89 part.766
- Foglio 89 part.709
- Foglio 89 part.763
- Foglio 89 part.764
- Foglio 108 part. 1699

Ricadono nel vigente P.R.G. in zona "B1- AREE SATURE URBANE", le cui norme di attuazioni sono le seguenti:

• Indice di edificabilità fondiaria	5,00 mc./mq
• Altezza massima consentita	13,00 ml.
• Distanza minima dal confine	5,00 ml.
• Distanza minima tra fabbricati	10,00 ml.

I beni e distinti in catasto al:

- Foglio 89 part. 242
- Foglio 89 part. 761

Ricadono in zona AGRICOLA "E2" – Aree con stanzialità diffusa- le cui norme sono:

• Indice di edificabilità fondiaria	0,03 mc./mq
• Altezza massima consentita	4,50 ml.
• Distanza minima dal confine	7,50 ml.
• Distanza minima tra fabbricati	D.I. n° 1404/68

I beni e distinti in catasto al:

- Foglio 89 part. 208
- Foglio 89 part. 846
- Foglio 89 part. 161

Ricadono in zona AGRICOLA “E4” – Aree di recupero ambientale - le cui norme sono:

• Indice di edificabilità fondiaria	0,03 mc./mq
• Altezza massima consentita	8,00 ml.
• Distanza minima dal confine	7,50 ml.
• Distanza minima tra fabbricati	15,00 ml.

Si precisa che :

- le particelle 208-846-161 del Foglio 89, ricadono in toto in area sottoposta a vincolo idrogeologico.
- La particella 161 del Foglio 89, ricade in fascia di rispetto per gli elettodotti nel cui ambito vigono divieti, limiti e limitazioni di edificabilità e distanze previste dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003.

QUESITO N. 6

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

Di seguito si riportano i beni ricadenti nel Comune di Caltagirone come identificati in catasto:

Immobile 1

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	89	766		C/6	5		112 mq	€ 462,75

Corrisponde all'immobile descritto Unità Negoziale 1.10 pag. 1 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992,

Catastalmente risulta intestato ad [REDACTED] ma a seguito delle:

- Sentenza Parziale Tribunale di Caltagirone n. 258/2001
- Sentenza definitiva Tribunale di Caltagirone n. 224/2003
- Sentenza Corte di Appello di Catania n. 1564/2008

Il bene è stato attribuito al [REDACTED], oggi agli eredi del *de cuis*.

Immobile 2

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	89	764	2	C/6	5	85 mq	85 mq	€ 351,19

Immobile 3

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	89	764	3	F/3				

Immobile 4

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	89	764	4	A/2	7	6,5 vani	132 mq <i>escluse aree scoperte</i> 128mq	€ 654,61

Immobile 5

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	89	764	3	F/3				

Corrispondono all'immobile descritto Unità Negoziale 4.1 pag. 2 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992,

Per gli immobili distinti in catasto al f. 89 part. 764 sub. 3-5 non sono presenti le planimetrie catastali poiché ad oggi risultano in corso di costruzione (F3).

Immobile 6

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	89	709	1	C/2	9	202 mq	237 mq	€ 918,05

Corrisponde all'immobile descritto Unità Negoziale 1.1 pag. 1 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992,

Immobile 7

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	89	709	3	A/2	3	9 vani	241 mq <i>escluso aree scoperte 232 mq</i>	€ 464,81

Corrisponde all'immobile descritto Unità Negoziale 1.4 pag. 1 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992,

Immobile 8 (da accorpere con il numero 11)

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	89	208	1	D/8	3	•	236 mq	€ 2.442,84

Corrisponde all'immobile descritto Unità Negoziale 1.9 pag. 1 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992,

Immobile 9

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	89	709	8	C/2	7	-	122 mq	€ 403,25

Corrisponde all'immobile descritto Unità Negoziale 1.6 pag. 1 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992,

- L'immobile distinto in catasto al f. 89 part. 709 sub. 8 catastalmente risulta intestato ad [REDACTED], ma a seguito delle:

- Sentenza Parziale Tribunale di Caltagirone n. 258/2001
- Sentenza definitiva Tribunale di Caltagirone n. 224/2003
- Sentenza Corte di Appello di Catania n. 1564/2008

Il bene è stato attribuito [REDACTED], oggi gli eredi del *de cuius*

Immobile 10

N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
						Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	108	1699			AREA			90	€ -	€ -

Corrisponde all'immobile descritto Unità Negoziale 3.1 pag. 1 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992,

Immobile 11 (da accorpate con n°8)

N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
						Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	89	846			seminativo	4		5 56	€ 1,72	€ 0,57

Corrisponde all'immobile descritto Unità Negoziale 3.2 pag. 1 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992,

Immobile 12

N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
						Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	89	161				U		21 60	€ -	€ -

Corrisponde all'immobile descritto Unità Negoziale 3.6 pag. 2 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992,

Immobile 13

N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
						Ha	are	ca	Dominicale	Agrario

1	89	242			seminativo	4	4	69	€ 1,45	€ 0,48
---	----	-----	--	--	------------	---	---	----	--------	--------

Corrisponde all'immobile descritto Unità Negoziale 3.5 pag. 2 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992.

Immobile 14

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	89	761	1	C/2	11	-	27 mq	€ 403,25

Corrisponde all'immobile descritto Unità Negoziale 3.7 pag. 2 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992.

Immobile 15

N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
							Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	89	763			vigneto	3	1	35	€ 0,84	€ 0,42	

Corrisponde all'immobile descritto Unità Negoziale 3.4 pag. 2 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992.

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

QUESITO N. 7

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

La scrivente ha appurato che, all'atto della notifica del pignoramento del 07/12/1992, il bene immobile in Catasto fabbricati del Comune di Caltagirone al:

- **Foglio 89 part. 766** era di proprietà di:

1. [REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 10/140

2. A [REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 10/140

3. [redacted]
nato a [redacted] Diritto di: Proprieta' per 10/140

4. [redacted]
nata a [redacted] - Diritto di: Proprieta' per 10/140

5. [redacted]
nato a [redacted] - Diritto di: Proprieta' per 10/140

6. [redacted]
nata a [redacted] - Diritto di: Proprieta' per 10/140

7. in successione di [redacted] ata a [redacted]
[redacted] deceduta a [redacted] - Diritto di: Proprieta' per 10/140:

[redacted], nato a [redacted]

[redacted] nato a [redacted]

[redacted] nato a il [redacted]

N.B. I sopraddetti sono eredi del *de cuius* [redacted]

8. [redacted]
nata a [redacted] - Diritto di: Proprieta' per 7/14, Usufrutto per 1/1.
(Si precisa che il suddetto bene, in catasto fabbricati al foglio 89 part. 766, è stato attribuito in proprietà esclusiva al Sig. [redacted] a seguito di Sentenza del Tribunale di Caltagirone n. 258/2011-925/1992 – Corte Appello CT n. 1564/2008).

Corrisponde all'immobile descritto nell' Unità Negoziale 1.10 pag. 1 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992),

All'atto della notifica del pignoramento i seguenti beni risultavano

- **Foglio 89 part. 764 sub. 2-3-4-5**, nella piena proprietà di [redacted] 1000/1000.
(ex 661/d e corrisponde all'immobile descritto nell' Unità Negoziale 4.1 pag. 2 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992),

- **Foglio 89, particella 709, sub. 1**, l'immobile era di proprietà per ½ [redacted]

(Corrisponde all'immobile descritto nell' Unità Negoziale 1.1 pag. 1 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992),

- **Foglio 89 part. 709 sub 3**, l'immobile era di proprietà per ½ a [redacted]

(Corrisponde all'immobile descritto nell' Unità Negoziale 1.4 pag. 1 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992),

- **Foglio 89 part. 208,** l'immobile era di proprietà per ½ [REDACTED] ½ eredi [REDACTED]

(Corrisponde all'immobile descritto nell' Unità Negoziale 1.9 pag. 1 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992),

- **Foglio 89 part. 709 sub. 8,** l'immobile era di proprietà per ½ [REDACTED] e ½ eredi [REDACTED]

(Corrisponde all'immobile descritto nell' Unità Negoziale 1.6 pag.1 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992,

(Si precisa che il suddetto bene è stato attribuito in proprietà esclusiva al Sig. [REDACTED] a seguito di sentenza del Tribunale di Caltagirone n. 258/2011-925/1992 – Corte Appello CT n. 1564/2008).

- **Foglio 108 part. 1699,** l'immobile era di proprietà per 1/3 [REDACTED] e per 2/3 di [REDACTED]

(Corrisponde all'immobile descritto Unità Negoziale 3.1 pag. 1 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992)

- **Foglio 89 part. 447,** si precisa che la suddetta particella è stata soppressa e costituite le particelle 846 e 1085, quest'ultima espropriata per pubblica utilità. L'immobile era di proprietà per 1/1 [REDACTED]

(Corrisponde all'immobile descritto Unità Negoziale 3.2 pag. 1 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992),

- **Foglio 89 part. 161,** l'immobile era di proprietà per 1/1 di [REDACTED]

(Corrisponde all'immobile descritto Unità Negoziale 3.6 pag. 2 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992),

- **Foglio 89 part. 242,** l'immobile era di proprietà per 1/1 di [REDACTED]

(Corrisponde all'immobile descritto Unità Negoziale 3.5 pag. 2 nell'atto di pignoramento del 07/12/1992),

- **Foglio 89 part. 761 sub 1,** l'immobile era di proprietà per 1/1 di [REDACTED]

(Corrisponde all'immobile descritto Unità Negoziale 3.7 pag. 2 nell'atto di pignoramento del

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/1993 - Registro Particolare 1900 Registro Generale 2312
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 15/12/1992

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 2914 del 17/01/2013
2. *** NOTA ANNOTATA *** NOTA RETTIFICATA Annotazione n. 1841 del 18/04/2025
(RESTRIZIONE DI BENI)

7. ISCRIZIONE CONTRO del 10/03/1993 - Registro Particolare 844 Registro Generale 8534 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI Repertorio 0 del 13/01/1993 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 5573 del 30/12/1993

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/12/2003 - Registro Particolare 35283 Registro Generale 50139
Pubblico ufficiale COMUNE DI CALTAGIRONE Repertorio 11926 del 22/04/1999

ATTO AMMINISTRATIVO - PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL
PATRIMONIO DEL COMUNE

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/03/2004 - Registro Particolare 6810 Registro Generale 9878
Pubblico ufficiale DIRIGENTE DI STAFF Repertorio 26 del 18/08/2003

ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/03/2005 - Registro Particolare 10364 Registro Generale 19105
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 7/2005 del 28/01/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI
INVENTARIO

11. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 08/05/2007 - Registro Particolare 19366 Registro
Generale 33496 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 220/2003 del
03/06/2003 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT) g

12. ISCRIZIONE CONTRO del 08/05/2007 - Registro Particolare 9408 Registro Generale 33497
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 220/2003 del 29/05/2003 IPOTECA
LEGALE derivante da SENTENZA DI DIVISIONE CON CONGUAGLI

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT) SOGGETTO DEBITORE

13. ISCRIZIONE CONTRO del 07/05/2012 - Registro Particolare 1911 Registro Generale 22722
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 64 del 07/04/1992

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2493 del 1992

14. ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2012 - Registro Particolare 2451 Registro Generale 29478
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 429 del 08/06/1992

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT) SOGGETTO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3238 del 1992

15. ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2012 - Registro Particolare 2504 Registro Generale 29903
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE CALTAGIRONE Repertorio 429/1992 del 08/06/1992

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT) SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3238 del 1992

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2013 - Registro Particolare 2914 Registro Generale 3339
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIOTRIBUNALE Repertorio 76/1992 del 15/12/1992 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO
IMMOBILIARE

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1900 del 1993

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 22762 del 12/08/2014

2. Annotazione n. 5254 del 12/08/2014 (ESTROMISSIONE DI SOGGETTO ESECUTATO)

3. Annotazione n. 1842 del 18/04/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

██████████ :

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/06/1983 - Registro Particolare 17162 Registro Generale 21287



ATTO TRA VIVI –COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/06/1986 - Registro Particolare 14627 Registro Generale 18675

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/02/1989 - Registro Particolare 5826 Registro Generale 7046

ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO

4. ISCRIZIONE CONTRO del 10/04/1992 - Registro Particolare 2003 Registro Generale 16575 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 0 del 03/04/1992

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT) SOGGETTO DEBITORE

5. ISCRIZIONE CONTRO del 08/05/1992 - Registro Particolare 2493 Registro Generale 20098

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 64/92 del 07/04/1992

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1911 del 07/05/2012

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/1992 - Registro Particolare 21823 Registro Generale 30425

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Repertorio 0 del 14/07/1992

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/03/2004 - Registro Particolare 6810 Registro Generale 9878

Pubblico ufficiale DIRIGENTE DI STAFF Repertorio 26 del 18/08/2003

ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 08/05/2007 - Registro Particolare 19366 Registro

Generale 33496 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 220/2003 del 03/06/2003

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 07/05/2012 - Registro Particolare 1911 Registro Generale 22722

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 64 del 07/04/1992

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2493 del 1992

4. ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2012 - Registro Particolare 2451 Registro Generale 29478 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 429 del 08/06/1992

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3238 del 1992

5. ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2012 - Registro Particolare 2504 Registro Generale 29903 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE CALTAGIRONE Repertorio 429/1992 del 08/06/1992 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3238 del 1992

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2013 - Registro Particolare 2914 Registro Generale 3339 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIOTRIBUNALE Repertorio 76/1992 del 15/12/1992 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1900 del 1993

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 22762 del 12/08/2014
2. Annotazione n. 5254 del 12/08/2014 (ESTROMISSIONE DI SOGGETTO ESECUTATO)
3. Annotazione n. 1842 del 18/04/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

ANNARO EMILIO:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/02/1989 - Registro Particolare 5826 Registro Generale 7046 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO

2. ISCRIZIONE CONTRO del 25/03/1991 - Registro Particolare 1678 Registro Generale 14628

Pubblico ufficiale CAMMARATA SEBASTIANO Repertorio 43015 del 08/02/1991

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
CONDIZIONATO

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 820 del 1991

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5348 del 04/09/1991 (EROGAZIONE A SALDO)

3. ANNOTAZIONE CONTRO del 04/09/1991 - Registro Particolare 5353 Registro Generale 35859

Pubblico ufficiale CAMMARATA GAETANO Repertorio 44213 del 07/05/1991

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - EROGAZIONE A SALDO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 820 del 1991

4. ISCRIZIONE CONTRO del 13/06/1992 - Registro Particolare 3238 Registro Generale 24812

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Repertorio 429 del 08/06/1992

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 2451 del 08/06/2012

2. Iscrizione n. 2504 del 12/06/2012

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/1993 - Registro Particolare 1900 Registro Generale 2312

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 15/12/1992

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 2914 del 17/01/2013

***** NOTA ANNOTATA *** NOTA RETTIFICATA**

Annotazione n. 1841 del 18/04/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 10/03/1993 - Registro Particolare 844 Registro Generale 8534

Proc.Es. 129/1992 **RELAZIONE DI STIMA**

pag 52 di 107

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Repertorio 0 del 13/01/1993
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 5573 del 30/12/1993

7. ISCRIZIONE CONTRO del 10/10/2005 - Registro Particolare 23110 Registro Generale 65440

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio
23737/2005 del 12/09/2005

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

SOGGETTO DEBITORE

8. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 08/05/2007 - Registro Particolare 19366 Registro
Generale 33496

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 220/2003 del 03/06/2003

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

9. ISCRIZIONE CONTRO del 07/05/2012 - Registro Particolare 1911 Registro Generale 22722

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 64 del 07/04/1992

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2493 del 1992

10. ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2012 - Registro Particolare 2451 Registro Generale 29478

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 429 del 08/06/1992

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3238 del 1992

11. ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2012 - Registro Particolare 2504 Registro Generale 29903
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE CALTAGIRONE Repertorio 429/1992 del 08/06/1992
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3238 del 1992

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2013 - Registro Particolare 2914 Registro Generale 3339

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIOTRIBUNALE Repertorio 76/1992 del 15/12/1992

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO
IMMOBILIARE

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1900 del 1993

Documenti successivi correlati:

1. 2. 3. Trascrizione n. 22762 del 12/08/2014

Annotazione n. 5254 del 12/08/2014 (ESTROMISSIONE DI SOGGETTO ESECUTATO)

Annotazione n. 1842 del 18/04/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

Immobili pervenuti al Sig. [REDACTED]:

• **Foglio 89 part. 766**

- Sentenza Corte d' Appello CT n. 1564/2008.
- TESTAMENTO PUBBLICO del 08/01/1989 Pubblico ufficiale ARCHIVIO NOTARILE Sede CALTAGIRONE (CT) Repertorio n. 3007 - UR Sede CALTAGIRONE (CT), Registrazione n. 152 registrato in data 14/02/1989 - risulta legato per usufrutto al coniuge [REDACTED] per la n.p. a tutti i figli in pari diritto.
- ATTO DI COMPRAVENDITA in Notaio Montemagno del 21/08/1962 e registrato a Caltagirone al n° 806

- **Foglio 89 part. 764 sub. 2-3-4-5 (ex 661/d)**

- ATTO di donazione in Notaio Romero Paolo del 21/01/1976 n° 44279 del rep., reg. a Caltagirone il 04/02/1976

- ATTO di Vendita in Notaio Montemagno del 21/01/1967 e registrato a Caltagirone al n° 768 vol. 287 del 08/02/1967 da potere di [REDACTED]

Immobili pervenuti alla Sig.ra [REDACTED]:

- **Foglio 89 part. 709 sub. 1 -3 (ex 683 sub.1-3) e Foglio 89 part. 208**

- Sentenza Corte d' Appello CT n. 1564/2008.
- TESTAMENTO PUBBLICO del 08/01/1989 Pubblico ufficiale ARCHIVIO NOTARILE Sede CALTAGIRONE (CT) Repertorio n. 3007 - UR Sede CALTAGIRONE (CT), Registrazione n. 152 registrato in data 14/02/1989 - risulta legato per usufrutto al coniuge [REDACTED] per la n.p. a tutti i figli in pari diritto.
- ATTO DI COMPRAVENDITA in Notaio Montemagno del 21/08/1962 e registrato a Caltagirone al n° 806

Immobili pervenuti al Sig. [REDACTED]:

- **Foglio 89 part. 709 sub.8**

- ATTO di Sentenza Corte d' Appello CT n. 1564/2008.
- TESTAMENTO PUBBLICO del 08/01/1989 Pubblico ufficiale ARCHIVIO NOTARILE Sede CALTAGIRONE (CT) Repertorio n. 3007 - UR Sede CALTAGIRONE (CT), Registrazione n. 152 registrato in data 14/02/1989 - risulta legato per usufrutto al coniuge [REDACTED] e per la n.p. a tutti i figli in pari diritto.
- ATTO DI COMPRAVENDITA in Notaio Montemagno del 21/08/1962 e registrato a Caltagirone al n° 806

- **Foglio 108 part. 1699**

- ATTO in Notaio Gaetano Cammarata del 16/11/1979 da potere di [REDACTED]

- **Foglio 89 part. 447**

- ATTO in Notaio Gaetano Cammarata del 04/06/1980

- **Foglio 89 part. 161, part. 242, part. 761 sub 1**

- ATTO del 19/05/1986 Pubblico ufficiale CAMMARATA GAETANO Sede CALTAGIRONE (CT) Repertorio n. 21475 - UR Sede CALTAGIRONE (CT) Registrazione n. 2014 registrato in data 09/06/1986

- DENUNCIA SUCCESSIONE n° 42 vol.502 e n° 15 Vol. 512, Ufficio di Caltagirone e successivo atto di divisione del 17 marzo 1986, rep. 20814, registrato a Caltagirone il 1 aprile 1986 al n° 1192

- **Foglio 89 part. 763 (ex 661/c)**

- ATTO di donazione in Notaio Romero Paolo del 16-05-1985 n° 49639 del rep., reg. a Caltagirone il 04/02/1976
- ATTO di Vendita in Notaio Montemagno del 21/01/1967 e registrato a Caltagirone al n° 768 vol. 287 del 08/02/1967 da potere di [REDACTED]

QUESITO N. 9

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

Ai fini della stima degli immobili all'attivo della procedura, suddivisi in lotti, 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 (Allegato 14), 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 gli eventuali costi di sanatoria, di regolarizzazione catastale e, dove necessario, per gli interventi di ripristino strutturale o rimozione copertura in cemento amianto

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, paragonabili a quelle del bene 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.

Per quanto riguarda l'ultimo lotto, cioè il terreno individuato in catasto al foglio 89 part. 763, su cui risultano edificati n. 2 immobili in assenza di titolo urbanistico, essendo comunque area edificabile, viene determinato il valore del fabbricato ottenuto per trasformazione dell'area dedotti i costi di demolizione dei fabbricati esistenti ed i costi di costruzione del nuovo.

Di seguito si riporta il valore immobiliare determinato.

BENI PERSONALI DI [REDACTED] :

1) LOTTO 1 - Garage sito in Via Pantalica n°4/M, Caltagirone (CT), identificato al Catasto al foglio 89, part. 766

LOTTO 1 - GARAGE VIA PANTALICA N. 4/M

Stima immobile per frutto				
Canone mensile		€	204,80	(1)
Mensilità			12	
Saggio Medio Commerciale			3,60%	(2)
Interessi sulla cauzione		€	2,05	(3)
Reddito Padronale Lordo		€	2.507,57	(4)
	% RPL			
Quote di manutenzione	10%	€	250,76	(5)
Spese di amministrazione/condominiali	3%	€	75,23	(6)
Sfitto ed inesigibilità	2%	€	50,15	(7)
Imu				(8)

Rendita catastale	€ 462,75		
Valore catastale	€ 77.742,45		
Aliquota comune di CALTAGIRONE	1,06%		
		€	824,07
Interessi di anticipazione		€	21,60 (9)
Spese di parte padronale		€	1.221,81
Reddito Capitalizzabile (BF)		€	1.285,76
Saggio di Capitalizzazione			4,60% (10)
	Valor Capitale	€	27.980,06 (11) a)

Stima immobile per comparazione diretta

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

Comune di CALTAGIRONE

D5 - PERIFERICA - CIRCONVALLAZIONE

Fonte Agenzia delle Entrate

Autorimesse Valore €/mq € 330,00

Superficie commerciale mq 128,00

Valore immobiliare € 42.240,00 b)

Valore medio tra a) e b)	Valore immobiliare medio	€ 35.110,03	c)
--------------------------	---------------------------------	--------------------	----

DEPREZZAMENTI

Costi di ripristino delle strutture del solaio

si stimano € 100 per ogni mq pertanto: mq 112 utili x €/mq 100 = -€ 11.200,00

Compensi professionali ed oneri
vari -€ 1.000,00

SOMMANO I DEPREZZAMENTI

-€ 12.200,00 d)

Valore immobiliare al netto dei deprezzamenti c) - d) **€ 22.910,03**

Valore immobiliare arrotondato **€ 22.910,00**

Determinazione del Saggio di capitalizzazione (10)

Valore dichiarato compravendita zone simili*	405,00 €/mq	A	
Valore locazione	€ 2.507,57	B	
Superficie Immobile (sup lorda)**	128 mq	C	
Saggio = B / (A x C)	4,837%		

Centralità rispetto al centro urbano (+/-0,22%)	-0,242%
Disponibilità di parcheggio (+/-0,6%)	-1,935%
Quota rispetto al piano stradale (+/-0,08%)	0,242%
Grado di rifinitura interna ed esterna (+/-0,16%)	0,677%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (+/-0,12%)	0,580%
Età dell'edificio (+/-0,20%)	0,484%
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione (+/-0,04%)	-0,048%
Saggio di Capitalizzazione	4,595%

* si considera il valore medio dichiarato autorimesse (Fonte Agenzia delle Entrate Anno 2024 - Semestre 2)

** si considera la superficie commerciale al lordo delle murature

2) **LOTTO 2 - Garage posto al piano terra di Via Caltanissetta n°2, riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 89, particella 764, sub. 2**

LOTTO 2 - GARAGE - VIA SFERE, 44

Stima immobile per frutto	
<i>Canone mensile</i>	€ 184,00
	(1)

Mensilità			12	
Saggio Medio Commerciale			3,60%	(2)
Interessi sulla cauzione			€ 1,84	(3)
Reddito Padronale Lordo			€ 2.252,90	(4)
	% RPL			
Quote di manutenzione	10%		€ 225,29	(5)
Spese di amministrazione/condominiali	3%		€ 67,59	(6)
Sfitto ed inesigibilità	2%		€ 45,06	(7)
Imu				(8)
Rendita catastale		€ 531,19		
Valore catastale		€ 59.000,00		
Aliquota comune di CALTAGIRONE	1,06%			
			€ 625,40	
Interessi di anticipazione			€ 17,34	(9)

	€	
Spese di <i>parte padronale</i>	980,67	
	€	
Reddito Capitalizzabile (BF)	1.272,22	
Saggio di Capitalizzazione	2,18%	(10)
	€	
Valor Capitale	58.446,96	(11) a)

Stima immobile per comparazione diretta

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

Comune di CALTAGIRONE

D5 - PERIFERICA - CIRCONVALLAZIONE

Fonte Agenzia delle Entrate

Autorimesse

Valore €/mq

€ 405,00

Superficie commerciale mq

115,00

Valore immobiliare

€ 46.575,00 b)

Valore medio tra a) e b)

Valore immobiliare medio

€ 52.510,98 c)

DEPREZZAMENTI

Costi di sanatoria edilizia

oneri di urbanizzazione dovuti al 2010

-€1.197,93

interessi legali

-€ 248,21

-€1.446,14

totale oneri dovuti

ripartizione in quota per singola unità immobiliare

-€ 361,54

Costi sanatoria diversa distribuzione interna

Sanzione per opere interne realizzate in assenza di autorizzazione

-€ 1.000,00

Diritti e bolli

-€ 100,00

Compensi professionali ed oneri
vari

-€ 1.000,00

Costi di regolarizzazione catastale

-€ 600,00

SOMMANO I DEPREZZAMENTI

-€ 3.061,54

d)

Valore immobiliare al netto dei deprezzamenti c) - d)

€ 49.449,45

Valore immobiliare arrotondato

€ 49.449,00

Determinazione del Saggio di capitalizzazione (10)

Valore dichiarato compravendita zone simili*

405,00 €/mq A

Valore locazione

€ 2.252,90 B

Superficie Immobile (sup lorda)**	115 mq	C
Saggio = B / (A x C)	4,837%	
Centralità rispetto al centro urbano (+/-0,22%)	-0,484%	
Disponibilità di parcheggio (+/-0,6%)	-1,451%	
Quota rispetto al piano stradale (+/-0,08%)	-0,387%	
Grado di rifinitura interna ed esterna (+/-0,16%)	-0,290%	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (+/-0,12%)	0,242%	
Età dell'edificio (+/-0,20%)	-0,242%	
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione (+/-0,04%)	-0,048%	
Saggio di Capitalizzazione	2,177%	

* si considera il valore medio dichiarato autorimesse (Fonte Agenzia delle Entrate Anno 2024 - Semestre 2)

** si considera la superficie commerciale al lordo delle murature

3) LOTTO 3 - Appartamento posto al piano terra di Via Pantalica 4/C, riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 89, particella 764, sub. 3

LOTTO 3 - APPARTAMENTO - VIA PANTALICA, 4/C - PIANO TERRA

Stima immobile per frutto

Canone mensile

€ **233,10**

(1)

Mensilità			12	
Saggio Medio Commerciale			3,60%	(2)
Interessi sulla cauzione		€	2,33	(3)
Reddito Padronale Lordo		€	2.854,08	(4)
	% RPL			
Quote di manutenzione	10%	€	285,41	(5)
Spese di amministrazione/condominiali	3%	€	85,62	(6)
Sfitto ed inesigibilità	2%	€	57,08	(7)
Imu				(8)
Rendita catastale presuntiva	€ 654,61			
Valore catastale	€ 109.974,53			
Aliquota comune di CALTAGIRONE	1,06%			
		€	1.165,73	
Interessi di anticipazione		€	28,69	(9)
Spese di parte padronale		€	1.622,53	
Reddito Capitalizzabile (BF)		€	1.231,55	

<i>Saggio di Capitalizzazione</i>		4,53%	(10)
Valor Capitale		€ 27.184,76	(11) a)

Stima immobile per comparazione diretta

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

Comune di CALTAGIRONE

D5 - PERIFERICA - CIRCONVALLAZIONE

Fonte Agenzia delle Entrate

Abitazioni di civile	Valore €/mq	€ 510,00
	Superficie commerciale mq	126,00
Valore immobiliare		€ 64.260,00

b)

Valore medio tra a) e b)	Valore immobiliare medio	€ 45.722,38	c)
--------------------------	---------------------------------	--------------------	----

DEPREZZAMENTI

Costi di sanatoria edilizia

oneri di urbanizzazione dovuti al 2010	-€ 1.197,93
interessi legali	-€ 248,21
totale oneri dovuti	-€ 1.446,14

ripartizione in quota per singola unità immobiliare -€ 361,54

Costi sanatoria diversa distribuzione interna

Sanzione per opere interne realizzate in assenza di autorizzazione -€ 1.000,00

Diritti e bolli -€ 100,00

Compensi professionali ed oneri vari -€ 1.000,00

Costi di regolarizzazione catastale -€ 600,00

SOMMANO I DEPREZZAMENTI -€ 3.061,54 d)

Valore immobiliare al netto dei deprezzamenti c) - d) € 42.660,85

Valore immobiliare arrotondato € 42.661,00

Determinazione del Saggio di capitalizzazione (10)

Valore dichiarato compravendita zone simili*	510,00 €/mq	A
Valore locazione	€ 2.854,08	B
Superficie Immobile (sup lorda)**	126 mq	C
Saggio = B / (A x C)	4,441%	
Centralità rispetto al centro urbano (+/-0,22%)	-0,444%	
Disponibilità di parcheggio (+/-0,6%)	0,888%	
Quota rispetto al piano stradale (+/-0,08%)	-0,222%	
Grado di rifinitura interna ed esterna (+/-0,16%)	-0,222%	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (+/-0,12%)	-0,222%	

Età dell'edificio (+/-0,20%)	0,444%
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione (+/-0,04%)	-0,133%
Saggio di Capitalizzazione	4,530%

* si considera il valore medio dichiarato per abitazioni di tipo civile (Fonte Agenzia delle Entrate Anno 2024 - Semestre 2)

** si considera la superficie commerciale al lordo delle murature e ballatoi al 50%

4) LOTTO 4 - Appartamento posto al primo piano di Via Pantalica 4/D e riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 89, particella 764, sub. 4

LOTTO 4 - APPARTAMENTO - VIA PANTALICA, 4/D - PIANO PRIMO

Stima immobile per frutto		
<i>Canone mensile</i>	€	238,65 (1)
<i>Mensilità</i>		12
Saggio Medio Commerciale		3,60% (2)

Interessi sulla cauzione	€	2,39	(3)
<hr/>			
Reddito Padronale Lordo	€	2.922,03	(4)
<hr/>			
ASTE GIUDIZIARIE® % RPL			
Quote di manutenzione 10%	€	292,20	(5)
Spese di amministrazione/condominiali 3%	€	87,66	(6)
Sfitto ed inesigibilità 2%	€	58,44	(7)
<hr/>			
Imu			(8)
Rendita catastale € 654,61			
Valore catastale € 109.974,53			
Aliquota comune di CALTAGIRONE 1,06%			
	€	1.165,73	
Interessi di anticipazione	€	28,87	(9)
<hr/>			
Spese di parte padronale	€	1.632,91	
<hr/>			
Reddito Capitalizzabile (BF)	€	1.289,12	
<hr/>			
Saggio di Capitalizzazione		4,26%	(10)

	Valor Capitale	€	30.234,19	(11)	a)
--	-----------------------	---	------------------	------	----

Stima immobile per comparazione diretta					
Valore di vendita per immobile (Banca dati quotazioni immobiliari provincia Catania) anno 2024 sem. 2- valori minimi					
Comune di CALTAGIRONE		D5 - PERIFERICA - CIRCONVALLAZIONE			
Fonte Agenzia delle Entrate					
		Valore			
	Abitazioni di civile	€/mq	€ 410,00		
	Superficie commerciale mq		129,00		
	Valore immobiliare		€ 52.890,00		b)

Valore medio tra a) e b)	Valore immobiliare medio	€	41.562,10	(11)	c)
--------------------------	---------------------------------	---	------------------	------	----

DEPREZZAMENTI

Costi di sanatoria edilizia

oneri di urbanizzazione dovuti al 2010	-€ 1.197,93		
interessi legali	-€ 248,21		
totale oneri dovuti	-€ 1.446,14		
ripartizione in quota per singola unità immobiliare	-€	361,54	
Costi di regolarizzazione catastale	-€	600,00	

SOMMANO I DEPREZZAMENTI

-€ 961,54

d)

Valore immobiliare al netto dei deprezzamenti c) - d)

€ 40.600,56

Valore immobiliare arrotondato

€ 40.601,00

Determinazione del Saggio di capitalizzazione (10)

Valore dichiarato compravendita zone simili*	510,00 €/mq	A
Valore locazione	€ 2.922,03	B
Superficie Immobile (sup lorda)**	129 mq	C
Saggio = B / (A x C)	4,441%	
Centralità rispetto al centro urbano (+/-0,22%)	-0,444%	
Disponibilità di parcheggio (+/-0,6%)	-0,888%	
Quota rispetto al piano stradale (+/-0,08%)	0,089%	
Grado di rifinitura interna ed esterna (+/-0,16%)	0,222%	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (+/-0,12%)	0,444%	
Età dell'edificio (+/-0,20%)	0,444%	
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione (+/-0,04%)	-0,044%	
Saggio di Capitalizzazione	4,264%	

* si considera il valore medio dichiarato per abitazioni di tipo civile(Fonte Agenzia delle Entrate Anno 2024 - Semestre 2)

** si considera la superficie commerciale al lordo delle murature e ballatoi al 50%

5) LOTTO 5 – Immobile in corso di costruzione posto al secondo piano di Via Pantalica 4/D e riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 89, particella 764, sub. 5

Anche se trattasi di immobile F/3, poiché risulta completo in ogni sua parte, la stima del LOTTO 5 segue gli stessi criteri utilizzati per la determinazione del valore di mercato di abitazioni di tipo civile.

LOTTO 5 - SOTTOTETTO IN CORSO DI COSTRUZIONE - VIA PANTALICA, 4/D - PIANO SECONDO

Stima immobile per frutto				
<i>Canone mensile</i>		€	185,00	(1)
<i>Mensilità</i>			12	
<i>Saggio Medio Commerciale</i>			3,60%	(2)
<i>Interessi sulla cauzione</i>		€	1,85	(3)
<i>Reddito Padronale Lordo</i>		€	2.265,14	(4)
<i>Quote di manutenzione</i>	<i>% RPL</i>			
	10%	€	226,51	(5)
<i>Spese di amministrazione/condominiali</i>	3%	€	67,95	(6)

Sfitto ed inesigibilità	2%	€	45,30	(7)
Imu				
Rendita catastale presuntiva	€ 450,00			(8)
Valore catastale	€ 75.600,00			
Aliquota comune di CALTAGIRONE	1,06%			
		€	801,36	
Interessi di anticipazione		€	20,54	(9)
Spese di parte padronale		€	1.161,67	
Reddito Capitalizzabile (BF)		€	1.103,47	
Saggio di Capitalizzazione			4,84%	(10)
	Valor Capitale	€	22.793,37	(11) a)

Stima immobile per comparazione diretta

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

Comune di CALTAGIRONE

D5 - PERIFERICA - CIRCONVALLAZIONE

Fonte Agenzia delle Entrate

Abitazioni di tipo economico	Valore €/mq	€ 203,00	
Superficie commerciale mq		100,00	
Valore immobiliare			€ 20.300,00

b)

Si considerano la riduzione del 30% per tenere conto dello stato rustico dell'immobile

Valore medio tra a) e b)	Valore immobiliare medio	€ 21.546,69
--------------------------	---------------------------------	--------------------

c)

DEPREZZAMENTI

Costi di sanatoria edilizia

oneri di urbanizzazione dovuti al 2010	-€ 1.197,93	
interessi legali	-€ 248,21	
totale oneri dovuti	-€ 1.446,14	
ripartizione in quota per singola unità immobiliare	-€	361,54
Compensi professionali e oneri vari	-€	5.000,00
Costi di regolarizzazione catastale	-€	600,00
SOMMANO I DEPREZZAMENTI	-€	5.961,54

d)

Valore immobiliare al netto dei deprezzamenti c) - d)	€ 15.585,15
Valore immobiliare arrotondato	€ 15.585,00

Determinazione del Saggio di capitalizzazione (10)

Valore dichiarato compravendita zone simili*	510,00 €/mq	A
Valore locazione	€ 2.265,14	B
Superficie Immobile (sup lorda)**	100 mq	C
Saggio = B / (A x C)	4,441%	
Centralità rispetto al centro urbano (+/-0,22%)	-0,444%	
Disponibilità di parcheggio (+/-0,6%)	-0,888%	
Quota rispetto al piano stradale (+/-0,08%)	0,089%	
Grado di rifinitura interna ed esterna (+/-0,16%)	0,711%	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (+/-0,12%)	—	
Età dell'edificio (+/-0,20%)	0,444%	
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione (+/-0,04%)	—	
Saggio di Capitalizzazione	4,841%	

* si considera il valore medio dichiarato per abitazioni di tipo civile (Fonte Agenzia delle Entrate Anno 2024 - Semestre 2)

** si considera la superficie commerciale al lordo delle murature e ballatoio e terrazza al 50%

Immobili attribuiti a [REDACTED] in ragione di 1/6 ciascuno

6) LOTTO 6 - Locale posto al piano terra di Via Caltanissetta n°2 e riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 89, particella 709 sub. 1 (ex particella 683, sub. 1)

LOTTO 6 - DEPOSITO - VIA CALTANISSETTA 2

Stima immobile per frutto		
<i>Canone mensile</i>		€ 450,30
<i>Mensilità</i>		12
<i>Saggio Medio Commerciale</i>		3,60%
<i>Interessi sulla cauzione</i>		€ 4,50
<i>Reddito Padronale Lordo</i>		€ 5.513,47
<i>Quote di manutenzione</i>	<i>% RPL</i> 10%	€ 551,35

Spese di amministrazione/condominiali	3%	€ 165,40	(6)
Sfitto ed inesigibilità	2%	€ 110,27	(7)
Imu			(8)
Rendita catastale	€ 918,05		
Valore catastale	€ 154.232,08		
Aliquota comune di CALTAGIRONE	1,06%		
		€ 1.634,86	
Interessi di anticipazione		€ 44,31	(9)
Spese di parte padronale		€ 2.506,19	
Reddito Capitalizzabile (BF)		€ 3.007,28	
Saggio di Capitalizzazione		4,05%	(10)
Valor Capitale		€ 74.281,84	(11) a)

Stima immobile per comparazione diretta

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

Comune di CALTAGIRONE

D5 - PERIFERICA - CIRCONVALLAZIONE

Fonte Agenzia delle Entrate

Magazzini	Valore €/mq	€ 385,00
	Superficie commerciale mq	237,00
	Valore immobiliare	€ 91.245,00

b)

Valore medio tra a) e b)

Valore immobiliare medio € 82.763,42

c)

DEPREZZAMENTI

Costi sanatoria diversa distribuzione interna

Sanzione per opere interne realizzate in assenza di autorizzazione -€ 1.000,00

Diritti e bolli -€ 100,00

Compensi professionali ed oneri vari -€ 1.000,00

Costi di regolarizzazione catastale -€ 600,00

SOMMANO I DEPREZZAMENTI -€ 2.700,00

d)

Valore immobiliare al netto dei deprezzamenti c) - d)

€ 80.063,42

Valore immobiliare quota 1/6

€ 13.343,90

ASTE GIUDIZIARIE® Deprezzamento per maggiore difficoltà di vendita di quota indivisa 20%
ASTE GIUDIZIARIE®

€ 10.675,12

Valore immobiliare arrotondato quota 1/6

€ 10.675,00

Determinazione del Saggio di capitalizzazione (10)

Valore dichiarato compravendita zone simili*	385,00 €/mq	A
Valore locazione	€ 5.513,47	B
Superficie Immobile (sup lorda)**	237 mq	C
Saggio = B / (A x C)	6,042%	
Centralità rispetto al centro urbano (+/-0,22%)	-0,302%	
Disponibilità di parcheggio (+/-0,6%)	-2,417%	
Quota rispetto al piano stradale (+/-0,08%)	-0,423%	
Grado di rifinitura interna ed esterna (+/-0,16%)	0,302%	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (+/-0,12%)	0,363%	
Età dell'edificio (+/-0,20%)	0,604%	
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione (+/-0,04%)	-0,121%	
Saggio di Capitalizzazione	4,048%	

* si considera il valore medio dichiarato magazzini (Fonte Agenzia delle Entrate Anno 2024 - Semestre 2)

** si considera la superficie commerciale al lordo delle murature

7) LOTTO 7 - Appartamento posto al piano terra di Via Pantalica 4/A e riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 89 particella 709 sub. 3 (ex part. 683 sub 3)

LOTTO 7 - APPARTAMENTO - VIA PANTALICA, 4/A - PIANO TERRA

Stima immobile per frutto				
<i>Canone mensile</i>		€	468,05	(1)
<i>Mensilità</i>			12	
Saggio Medio Commerciale			3,60%	(2)
Interessi sulla cauzione		€	4,68	(3)
<i>Reddito Padronale Lordo</i>		€	5.730,80	(4)
	<i>% RPL</i>			
Quote di manutenzione	10%	€	573,08	(5)
Spese di amministrazione/condominiali	3%	€	171,92	(6)
Sfitto ed inesigibilità	2%	€	114,62	(7)

Imu			(8)
Rendita catastale	€	464,81	
Valore catastale	€	78.087,74	
Aliquota comune di CALTAGIRONE		1,06%	
	€	827,73	
Interessi di anticipazione	€	30,37	(9)
Spese di parte padronale	€	1.717,72	
Reddito Capitalizzabile (BF)	€	4.013,08	
Saggio di Capitalizzazione		6,08%	(10)
Valor Capitale	€	65.952,69	(11) a)

Stima immobile per comparazione diretta

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

Comune di CALTAGIRONE

D5 - PERIFERICA - CIRCONVALLAZIONE

Fonte Agenzia delle Entrate

Abitazioni di civile Valore €/mq € 410,00

Superficie commerciale mq 253,00

Valor immobiliare € **103.730,00** b)

Valore medio tra a) e b)	Valore immobiliare medio	€ 84.841,34	c)
--------------------------	---------------------------------	--------------------	----

DEPREZZAMENTI

SOMMANO I DEPREZZAMENTI	€ -		d)
-------------------------	-----	--	----

Valore immobiliare al netto dei deprezzamenti c) - d)	€ 84.841,34
Valore immobiliare quota 1/6	€ 14.140,22
Deprezzamento per maggiore difficoltà di vendita di quota indivisa 20%	€ 11.312,18
Valore immobiliare arrotondato quota 1/6	€ 11.312,00

Determinazione del Saggio di capitalizzazione (10)

Valore dichiarato compravendita zone simili*	510,00 €/mq	A
Valore locazione	€ 5.730,80	B
Superficie Immobile (sup lorda)**	253 mq	C
Saggio = B / (A x C)	4,441%	
Centralità rispetto al centro urbano (+/-0,22%)	-0,444%	
Disponibilità di parcheggio (+/-0,6%)	0,888%	
Quota rispetto al piano stradale (+/-0,08%)	-0,355%	

Grado di rifinitura interna ed esterna (+/-0,16%)	0,444%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (+/-0,12%)	0,533%
Età dell'edificio (+/-0,20%)	0,666%
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione (+/-0,04%)	-0,089%
Saggio di Capitalizzazione	6,085%

* si considera il valore medio dichiarato per abitazioni di tipo civile (Fonte Agenzia delle Entrate Anno 2024 - Semestre 2)

** si considera la superficie commerciale al lordo delle murature e ballatoi al 50%

8) LOTTO 8 - Locale posto al piano terra di via Sfere n°33, riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 89 part. 208 e terreno adiacente in catasto terreni al Foglio 89 part. 846

LOTTO 8 - DEPOSITO VIA SFERE E TERRENO ADIACENTE

Stima immobile per frutto		
<i>Canone mensile</i>	€	1.162,08 (1)
<i>Mensilità</i>		12
<i>Saggio Medio Commerciale</i>		3,60% (2)
<i>Interessi sulla cauzione</i>	€	11,62 (3)

Reddito Padronale Lordo		€	14.228,51	(4)
Quote di manutenzione	% RPL 10%	€	1.422,85	(5)
Spese di amministrazione/condominiali	3%	€	426,86	(6)
Sfitto ed inesigibilità	2%	€	284,57	(7)
Imu				(8)
Rendita catastale	€	2.442,84		
Valore catastale	€	166.723,58		
Aliquota comune di CALTAGIRONE	1,06%			
		€	1.767,27	
Interessi di anticipazione		€	70,23	(9)
Spese di parte padronale		€	3.971,77	
Reddito Capitalizzabile (BF)		€	10.256,73	
Saggio di Capitalizzazione			5,42%	(10)

	Valor Capitale	€ 189.267,87	(11)	a)
--	-----------------------	---------------------	------	----

Stima immobile per comparazione diretta

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

Comune di CALTAGIRONE

D5 - PERIFERICA - CIRCONVALLAZIONE

Fonte Agenzia delle Entrate

Magazzini	Valore €/mq	€ 290,00		
	Superficie commerciale mq	484,20		
	Valore immobiliare		€ 140.418,00	b)

Valore medio tra a) e b)	Valore immobiliare medio	€ 164.842,93		c)
--------------------------	---------------------------------	---------------------	--	----

DEPREZZAMENT I

Costi sanatoria diversa distribuzione interna

Sanzione per opere interne realizzate in assenza di autorizzazione -€ 1.000,00

Diritti e bolli -€ 100,00

Compensi professionali ed oneri
vari

-€ 1.000,00

Costi di regolarizzazione catastale

-€ 600,00

Costi di rimozione copertura in cemento amianto

Si considerano €/mq 50 per mq

285

-€ 14.250,00

Compensi professionali e oneri della sicurezza per rimozione amianto

-€ 2.500,00

SOMMANO I DEPREZZAMENTI

-€ 19.450,00

d)

Valore immobiliare al netto dei deprezzamenti c) - d)

€ 145.392,93

Valore immobiliare quota 1/6

€ 24.232,16

Deprezzamento per maggiore difficoltà di vendita di quota indivisa 20%

€ 19.385,72

Valore immobiliare arrotondato quota 1/6

€ 19.386,00

Determinazione del Saggio di capitalizzazione (10)

Valore dichiarato compravendita zone simili*

385,00 €/mq A

Valore locazione

€ 14.228,51 B

Superficie Immobile (sup lorda)**

484 mq C

Saggio = B / (A x C)

7,633%

Centralità rispetto al centro urbano (+/-0,22%)

-0,382%

Disponibilità di parcheggio (+/-0,6%)

-3,816%

Quota rispetto al piano stradale (+/-0,08%)

-0,611%

Grado di rifinitura interna ed esterna (+/-0,16%)

0,763%

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (+/-0,12%)

0,763%

Età dell'edificio (+/-0,20%)

1,145%

Suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione (+/-0,04%) -0,076%
Saggio di Capitalizzazione 5,419%

* si considera il valore medio dichiarato magazzini (Fonte Agenzia delle Entrate Anno 2024 - Semestre 2)

** si considera la superficie commerciale lorda e area esterna pertinenziale (mq 500 corte pertinenziale + mq 556 terreno adiacente al foglio 89 part. 846 al 20%: Sup.Imm. =253+(0,2*(600+556))

Beni esclusivi di [REDACTED]:

9) LOTTO 9 - Locale posto al piano terra in Via Pantalica n°4/A e riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 89 part. 683 sub. 8, oggi part. 709 sub. 8

LOTTO 9 - DEPOSITO VIA PANTALICA N. 4/A

Stima immobile per frutto		
<i>Canone mensile</i>	€	264,67 (1)
<i>Mensilità</i>		12
Saggio Medio Commerciale		3,60% (2)
Interessi sulla cauzione	€	2,65 (3)

Reddito Padronale Lordo		€	3.240,62	(4)
% RPL				
Quote di manutenzione	10%	€	324,06	(5)
Spese di amministrazione/condominiali	3%	€	97,22	(6)
Sfitto ed inesigibilità	2%	€	64,81	(7)
Imu (8)				
Rendita catastale	€	403,25		
Valore catastale	€	67.746,23		
Aliquota comune di CALTAGIRONE	1,06%			
		€	718,11	
Interessi di anticipazione		€	21,68	(9)
Spese di parte padronale		€	1.225,88	
Reddito Capitalizzabile (BF)		€	2.014,74	
Saggio di Capitalizzazione			7,90%	(10)
Valor Capitale		€	25.503,27	(11) a)

Stima immobile per comparazione diretta

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

Comune di CALTAGIRONE

D5 - PERIFERICA - CIRCONVALLAZIONE

Fonte Agenzia delle Entrate

Magazzini	Valore €/mq	€ 385,00
	Superficie commerciale mq	139,30
	Valore immobiliare	€ 53.630,50

b)

Valore medio tra a) e b)

Valore immobiliare medio € 39.566,89

c)

DEPREZZAMENTI

Costi di ripristino solaio di copertura - travetti

Si considerano €/mq 100 compresa iva per mq 122
 utili

-€ 12.200,00

Costi di svellimento guaina estradosso e rifacimento impermeabilizzazione

Computo metrico lavori di messa in sicurezza del 29/10/2025 - in quota del 75% per ripartizione
 con immobile sottostante

-€ 16.852,77

IVA 10%

-€ 1.685,28

Compensi professionali e oneri della sicurezza	-€	2.500,00	
SOMMANO I DEPREZZAMENTI	-€	33.238,05	d)

Valore immobiliare al netto dei deprezzamenti c) - d)

€ 6.328,84

Valore immobiliare arrotondato

€ 6.329,00

Determinazione del Saggio di capitalizzazione (10)

Valore dichiarato compravendita zone simili*	480,00 €/mq	A
Valore locazione	€ 3.240,62	B
Superficie Immobile (sup lorda)**	139 mq	C
Saggio = B / (A x C)	4,847%	
Centralità rispetto al centro urbano (+/-0,22%)	-0,242%	
Disponibilità di parcheggio (+/-0,6%)	1,939%	
Quota rispetto al piano stradale (+/-0,08%)	-0,291%	
Grado di rifinitura interna ed esterna (+/-0,16%)	0,582%	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (+/-0,12%)	0,485%	
Età dell'edificio (+/-0,20%)	0,727%	
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione (+/-0,04%)	-0,145%	
Saggio di Capitalizzazione	7,900%	

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

** si considera la superficie commerciale lorda e ballatoi al 50%

10) LOTTO 10 – Area urbana sita in Caltagirone in Via Mario Milazzo sn, riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al

Foglio 108 part. 1699

LOTTO 10 - AREA URBANA VIALE MARIO MILAZZO

Stima immobile per frutto				
Canone mensile		€	101,25	(1)
Mensilità			12	
Saggio Medio Commerciale			3,60%	(2)
Interessi sulla cauzione		€	1,01	(3)
Reddito Padronale Lordo		€	1.239,71	(4)
	% RPL			
Quote di manutenzione	10%	€	123,97	(5)
Spese di amministrazione/condominiali	3%	€	37,19	(6)
Sfitto ed inesigibilità	2%	€	24,79	(7)
Imu				(8)

Rendita catastale			
Valore catastale			
Aliquota comune di CALTAGIRONE	1,06%		
		€	-
Interessi di anticipazione		€	3,35 (9)
Spese di parte padronale		€	189,30
Reddito Capitalizzabile (BF)		€	1.050,40
Saggio di Capitalizzazione			17,97% (10)
	Valor Capitale	€	5.846,37 (11) a)

Valore immobiliare arrotondato

€ 5.846,00

Determinazione del Saggio di capitalizzazione (10)

Valore dichiarato compravendita zone simili*	69,00 €/mq	A
Valore locazione	€ 1.239,71	B
Superficie Immobile (sup lorda)**	90 mq	C
Saggio = B / (A x C)	19,963%	
Centralità rispetto al centro urbano (+/-0,22%)	-3,993%	
Disponibilità di parcheggio (+/-0,6%)	7,985%	

Quota rispetto al piano stradale (+/-0,08%)	-1,597%
Grado di rifinitura interna ed esterna (+/-0,16%)	2,396%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (+/-0,12%)	-1,996%
Età dell'edificio (+/-0,20%)	-3,993%
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione (+/-0,04%)	-0,799%
Saggio di Capitalizzazione	17,967%

* si considera il valore minimo dichiarato per attività commerciali ridotto al 10% (Fonte Agenzia delle Entrate Anno 2024 - Semestre 2)

** si considera la superficie commerciale lorda

11) LOTTO 11 – Terreni e fabbricati siti in Caltagirone in Sfere sn, rispettivamente riportati al N.C.T del Comune di Caltagirone al foglio 89 partt. 161 e 242, in catasto fabbricati al foglio 89 part. 761 sub. 1.

LOTTO 11 - TERRENI E FABBRICATI VIA SFERE

Stima immobile per frutto	
<i>Canone mensile</i>	€ 64,80
<i>Mensilità</i>	12
Saggio Medio Commerciale	3,60%

(1)

(2)

Interessi sulla cauzione		€	0,65	(3)
<hr/>				
Reddito <i>Padronale Lordo</i>		€	793,41	(4)
<hr/>				
	% RPL			
Quote di manutenzione	10%	€	79,34	(5)
Spese di amministrazione/condominiali	3%	€	23,80	(6)
Sfitto ed inesigibilità	2%	€	15,87	(7)
<hr/>				
Imu				(8)
Rendita catastale	€ 403,25			
Valore catastale	€ 67.746,23			
Aliquota comune di CALTAGIRONE	1,06%			
		€	718,11	
Interessi di anticipazione		€	15,07	(9)
<hr/>				
Spese di <i>parte padronale</i>		€	852,19	

Reddito Capitalizzabile (BF)	-€ 58,78	
Saggio di Capitalizzazione	13,13%	(10)
Valor Capitale	-€ 447,73	(11)

a)

Stima immobile per comparazione diretta

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

Comune di CALTAGIRONE

D5 - PERIFERICA - CIRCONVALLAZIONE

Fonte Agenzia delle Entrate

Magazzini

Valore €/mq € 290,00

27,0

Superficie commerciale mq 0

Valore immobiliare

€ 7.830,00

b)

Valore medio tra a) e b)

Valore immobiliare medio (fabbricato)

€ 3.691,13

c)

**VALORE
COMMERCIALE
TERRENI**

Valori agricoli medi REGIONE AGRARIA N°: 4 - COLLINE DI CALTAGIRONE anno 2019

Seminativi (non si considera potenziale edificatorio perché

Valore €/ha € 5.112,92

Valore con interessi al
2025 €/ha € 5.710,60

Superficie complessiva terreni 2160 (ha)* 0,27

Valore terreni

€ 1.536,15

d)

Valore immobiliare fabbricato e terreni c) + d)

€ 5.227,29

Valore immobiliare arrotondato

€ 5.227,00

* = mq 2160 + mq 469 + mq (591-469)/2
originaria di mq (591 - 469) /2

della particella 242 si considera la sup di mq 469 oltre il 50% della corte: superficie

Determinazione del Saggio di capitalizzazione (10)

Valore dichiarato compravendita zone simili*

385,00 €/mq A

Valore locazione

€ 793,41 B

Superficie Immobile (sup lorda)**

27 mq C

Saggio = B / (A x C)

7,633%

Centralità rispetto al centro urbano (+/-0,22%)

-1,527%

Disponibilità di parcheggio (+/-0,6%)

3,816%

Quota rispetto al piano stradale (+/-0,08%)

0,305%

Grado di rifinitura interna ed esterna (+/-0,16%)

1,145%

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (+/-0,12%)

0,916%

Età dell'edificio (+/-0,20%)

1,145%

Suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione (+/-0,04%)

-0,305%

Saggio di Capitalizzazione

13,128%

* si considera il valore medio dichiarato per magazzini (Fonte Agenzia delle Entrate Anno 2024 - Semestre 2)



** si considera la superficie commerciale

12) LOTTO 12 - Terreno sito in Caltagirone in Sfere n°44, riportato al N.C.T del Comune di Caltagirone al foglio 89 part. 661c, la suddetta particella è stata soppressa e costituita la particella 763.

L'immobile sopradescritto ricade in area edificabile nel P.R.G in vigore ed è ammessa la demolizione e ricostruzione purché siano rispettate le distanze dai confini.

Oggi, il terreno oggetto di stima, ricade nel P.R.G. vigente di Caltagirone in zona "B1" e quindi assume un'appetibilità di mercato di un certo rilievo, purché l'edificabilità si riconduca a destinazione d'uso compatibili con il P.R.G. vigente.

Il terreno è ubicato in una posizione semicentrale, con una superficie complessiva di mq 135.

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato, viene considerato il Valore di trasformazione, cioè il valore che l'immobile raggiungerà dopo edificazione dedotti i costi di demolizione dei fabbricati esistenti non recuperabili e i costi di costruzione, spese tecniche e oneri vari.

Di seguito di riporta la stima dell'immobile.

LOTTO 12 - TERRENO IN VIA SFERE N. 44

VALORE MEDIO DI MERCATO (nuove costruzioni)

€ 1.700,00

VOLUME REALIZZABILE: 5 mc/mq x 135 mq =	mc	675
SUPERFICIE PER PIANO	m q	112,5

CALCOLO DEL VALORE DI TRAFORMAZIONE

$$Va = Vm - (\Sigma K + Ip + P)$$

Va = valore attuale dell'area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione*

ΣK = costi relativi alla costruzione **

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali in 2 anni

P = profitto di un imprenditore

**Vm - rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea è di circa € 1.700,00/mq per nuove abitazioni e assumendo € 850,00/mq per deposito/garage cantinato*

****Costo delle opere edili (ΣK) comprendente:**

K1 - costo tecnico di costruzione, il costo medio di costruzione di un edificio residenziale è di circa € 800,00/mq

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) e si assumono nella misura pari all'10 % del costo di costruzione "K1".

K3 - oneri per le opere di urbanizzazione

K4- Oneri costo di costruzione € 246,18/mq ; (desunto dalla deliberazione del consiglio Comunale Art. 17, comma 12 legge regionale 16 aprile 2003, n. 4 - Adeguamento Oneri Concessori - Anno 2022)

K5 - costi di demolizione e smaltimento del bene esistente viene considerato il prezzo di € 65,00 mc.

• interessi passivi (Ip) il tasso di interesse viene assunto nella misura del 4,5%.

• profitto lordo (Pl) di imprenditore si attesta nella misura del 15 % circa.

Proc. Es. 129/1992 **RELAZIONE DI STIMA**

pag 99 di 107

Vm

Garage piano terra mq 112,50 x 850 €/mq	€ 95.625,00
Appartamento piano primo mq 112,50 x 1.700 €/mq	€ 191.250,00
Totale valore del fabbricato finito	€ 286.875,00

a detarre

K1 - costo tecnico di costruzione mq 225 x 800 €/mq **-€ 180.000,00**

K2 - oneri professionali (10% di K1) **-€ 18.000,00**

K3 - Oneri urbanizzazione (ridotti del 50% perché zona B)
 $0,5 * mc 675 * €/mc$
 28,75 **-€ 9.703,13**

K4 - Contributo costo costruzione 0,05 x mq 225 x 246,18 €/mq **-€ 2.769,53**

K5 - costi demolizione fabbricati abusivi esistenti

Prezzario Lavori Pubblici Regione Sicilia 2024 prorogato al 2025

Voce SIC24_1.3.1

Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti inferiore al 50% dell'intera superficie laterale..

Si considera vuoto per pieno mq 135 x m 3,00 x €/mc 17,54 = **-€ 7.103,70**

Voce SIC24_1.3.5

trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.1 - 1.3.2 - 1.3.3 a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori

mq 135 x m 3,00 x €/mc 0,53 = **-€ 214,65**

Oneri conferimento a discarica autorizzata

Si considera un peso specifico medio di kg/mc 1200

mc 135 x 3,00 x kg/mc 1200 x 0,010 €/kg=

Costi smaltimento lastre cemento amianto mq 135 x 50 €/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®
-€ 486,00
-€ 6.750,00

Sommano i costi di demolizione K5 **-€ 14.554,35**

Ip Interessi passivi **-€ 10.126,22**

P Profitto lordo **-€ 43.031,25**

Valore attuale dell'area

Va = € 8.690,54

Valore immobiliare arrotondato € 8.691,00

A formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, secondo gruppi omogenei - se la natura degli immobili lo consente -, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario e sempre previa autorizzazione del Giudice, al relativo frazionamento, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La natura dei beni pignorati consente la formazione di lotti per la vendita come di seguito individuati:

RIEPILOGO VALORI IMMOBILIARI

LOTTO 1: Garage posto al piano terra di Via Pantalica n°4/M, riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 89, particella 766. Categoria C/6, Classe 5, Superficie 112mq, Rendita € 462,75
Per un valore venale di € 22.910,00

LOTTO 2: Garage posto al piano terra di Via Caltanissetta n°2, riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 89, particella 764, sub. 2, Categoria C/6, Classe 5, Superficie 85 mq, Rendita € 351,19
Per un valore venale di € 49.449,00

LOTTO 3: Immobile in corso di costruzione, posto al piano terra di Via Pantalica 4/C, riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 89, particella 764, sub. 3, Categoria F/3
Per un valore venale di € 42.661,00

LOTTO 4: Appartamento posto al piano primo di Via Pantalica 4/D, riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 89, particella 764, sub. 4, Categoria A/2, Classe 7 Consistenza 6,5, Superficie 132 mq, Rendita € 654,61
Per un valore venale di € 40.601,00

LOTTO 5: Immobile in corso di costruzione, posto al secondo piano di Via Pantalica 4/D e riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 89, particella 764, sub. 5, Categoria F/3
Per un valore venale di € 15.585,00

LOTTO 6: Locale posto al piano terra di Via Caltanissetta n°2 e riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 89, particella 709 sub. 1 (ex part. 683, sub. 1), Categoria C/2, Classe 9, Consistenza 202, Superficie 237 mq, Rendita € 918,05

Per un valore venale di € 80.063,42 dell'intero

LOTTO 6/A Valore pro quota 1/6 € 10.675,00

LOTTO 6/B Valore pro quota 1/6 € 10.675,00

LOTTO 7: Appartamento posto al piano terra di Via Pantalica 4/A e riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 89 particella 709 sub. 3 (ex part. 683 sub 3) Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 9 vani, Superficie 241 mq, Rendita € 464,81

Per un valore venale di € 84.841,34 dell'intero

LOTTO 7/A Valore pro quota 1/6 € 11.312,00

LOTTO 7/B Valore pro quota 1/6 € 11.312,00

LOTTO 8: Locale posto al piano terra di via Sfere n°33, riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 89 part. 208, Categoria D/8, Superficie 236 mq, Rendita € 2.442,84

- Terreno distinto in catasto al foglio 89 part. 846 are 5 ca 56, Reddito Dominicale €1.72 Agrario €0,57

Per un valore venale di € 145.392,93 dell'intero

LOTTO 8/A Valore pro quota 1/6 € 19.386,00

LOTTO 8/B Valore pro quota 1/6 € 19.386,00

LOTTO 9: Locale posto al piano terra in Via Pantalica n°4/A e riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 89 part. 709 sub.8 (ex part. 683 sub. 8) Categoria C/2, Classe 7 Superficie 122 mq, Rendita €403,25

Per un valore venale di € 6.329,00

LOTTO 10: Area urbana sita in Caltagirone in Via Mario Milazzo sn, riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 108 part. 1699, superficie 90 mq

Per un valore venale di € 5.846,00

LOTTO 11: Terreni e fabbricato siti in Caltagirone in Via Sfere sn, riportato al N.C.T. del Comune di Caltagirone al Foglio 89 partt. 161 e 242, fabbricato riportato al N.C.E.U. al foglio 89 part. 761 sub. 1, superficie 90 mq

Terreni:

N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
						Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	89	161				U	21	60	€ -	€ -

N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
						Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	89	242			seminativo	4	4	69	€ 1,45	€ 0,48

Locale deposito al piano terra in Via Sfere sn , censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone Foglio 89 part. 761sub 1

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	89	761	1	C/2	11		27 mq	€ 403,25

Per un valore venale di € 5.227,00

LOTTO 12: Terreno sito in Caltagirone in Sfere n°44, riportato al N.C.T del Comune di Caltagirone al foglio 89 part. 763, qualità Vigneto, classe 3, sup. mq 135, Reddito domenicale € 0,84, Reddito agrario € 0,42

Per un valore venale di € 8.691,00

QUESITO 12

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei

suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- 1) Garage posto al piano terra di Via Pantalica n°4/M, riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 89, particella 766 è libero e nella disponibilità della custodia.
- 2) Garage posto al piano terra di Via Caltanissetta n°2, riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 89, particella 764, sub. 2, risulta occupato dal [REDACTED]; non è stato esibito alcun titolo.
- 3) Immobile in corso di costruzione, posto al piano terra di Via Pantalica 4/C, riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 89, particella 764, sub. 3, risulta occupato da [REDACTED]; non è stato esibito alcun titolo.
- 4) Appartamento posto al piano primo di Via Pantalica 4/D, riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 89, particella 764, sub. 4, risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED], moglie del *de cuis* [REDACTED].
- 5) Immobile in corso di costruzione, posto al secondo piano di Via Pantalica 4/D e riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 89, particella 764, sub. 5, risulta libero.
- 6) Locale posto al piano terra di Via Caltanissetta n°2 e riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 89, particella 709, sub. 1, risulta libero e nella disponibilità della custodia.
- 7) Appartamento posto al piano terra di Via Pantalica 4/A e riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 89 part. 709 sub 3, risulta libero e nella disponibilità della custodia.
- 8) Locale posto al piano terra di via Sfere n°33, riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 89 part. 208. Al momento del sopralluogo risultava locato a terzi.
- 9) Locale posto al piano terra in Via Pantalica n°4/A e riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 89 part. 683 sub.8, oggi part. 709 sub.8, risulta libero e nella disponibilità della custodia.
- 10) Area urbana sita in Caltagirone in Via Mario Milazzo sn, riportato al N.C.E. U. del Comune di Caltagirone al Foglio 108 part. 1699, risulta libero e nella disponibilità della custodia.
- 11) Terreno sito in Caltagirone in Sfere sn, riportato al N.C.T. del Comune di Caltagirone al Foglio 89 part. 846, risulta libero e nella disponibilità della custodia.
Terreno sito in Caltagirone in Sfere sn, riportato al N.C.T. del Comune di Caltagirone al Foglio 89 part. 161, risulta libero e nella disponibilità della custodia.
Terreno sito in Caltagirone in sn, riportato al N.C.T. del Comune di Caltagirone al Foglio 89 part.

242, risulta libero e nella disponibilità della custodia.

Locale deposito al piano terra in Via Sfere sn, censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone Foglio 89 part. 761 sub 1, risulta libero e nella disponibilità della custodia.

12) Terreno sito in Caltagirone in Sfere n°44, riportato al N.C.T del Comune di Caltagirone al foglio 89 part. 763 risulta libero e nella disponibilità della custodia.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di n. 107 pagine e degli allegati in calce, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Delegato per ogni chiarimento.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti:

ALLEGATI

- Allegato 1 Convocazioni sopralluoghi
- Allegato 2: Verbali di sopralluogo
- Allegato 3: Visure catastali

- Allegato 4: Planimetrie catastali - Estratti di mappa catastale

- Allegato 5: Visure ipotecarie
- Allegato 6: Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 7: Riscontro Comune di Caltagirone

- Allegato 8: Riscontro Genio Civile di Catania in merito al pozzo idrico LOTTO 10
- Allegato 9: Copia atto di compravendita del 19/05/1986 - LOTTO 11
- Allegato 10: C.E. N. 146-89 e Titolo di proprietà terreni – atto di compravendita del 21/01/1967

- Allegato 11: AUTORIZZAZIONE 8426-1981_INSEGNA

- Allegato 12: SANATORIA [REDACTED] - PRATICA POS. U.T.C. N.2381
- Allegato 13: ARCHIVIAZIONE SANATORIA POS 1850_VIA SFERE 33

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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



Allegato 14:

Valori Immobiliari OMI Banca dati 2024 semestre 2 – VALORI AGRICOLI 2019



Allegato 15:

Documentazione fotografica

Caltagirone, li 08/11/2025

