



TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA

PROCEDURA ISCRITTA AL R.F. 13/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CURATORE FALLIMENTARE



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

PAOLO ANTONIO SALVATORE MINACAPILLI

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE:

Immobile a Nicosia in c.da Sacramento, della superficie commerciale di mq**386** per la quota di: piena proprietà [REDACTED].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è composta da un intero fabbricato a due elevazioni ed ha un'altezza di interpiano pari a mt.4 a piano terra e mt.2,85 al piano primo. Al catasto è composto dai seguenti tre subalterni:

foglio 83	particella 696	Sub 2	Cat.C2	Piano T.	Consistenza mq.193	Rendita €209,32
foglio 83	particella 696	Sub 4	Cat.A3	Piano 1	4 vani	Rendita €181,79
foglio 83	particella 696	Sub 5	Cat.C3	Piano 1.	Consistenza mq.123	Rendita €368,44

indirizzo catastale: c.da Magnana-Sacramento, intestati a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

L'unità immobiliare occupa un intero edificio che sviluppa 2 piani fuori terra, collegati da scala interna, per un totale di mq386. Questi insistono su di una corte comune (sub 1) di superficie complessiva (compreso immobile) pari a mq782. La costruzione dell'immobile è iniziata nel 1991 e nel complesso si trova in stato di rustico, in corso di costruzione; questo perché, mentre alcune parti sono rifinite (scala, porzione piano terra e piano primo), invece l'esterno, porzione piano terra, balconi e terrazza sono ancora incomplete. In particolare l'assenza di ringhiere nei balconi e nella terrazza non rendono agibile la struttura oltre il piano terra.

Ai beni in esame si accede per servitù attiva di passaggio, costituita per destinazione del padre di famiglia, dal fondo limitrofo costituito dalla particella 117 del foglio 83, attraverso una striscia di terreno della larghezza costante di mt.6 che collega il fabbricato e le aree ad esso annesse, con strada pubblica

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	m²386,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€130.319,56
Data della valutazione:	10 aprile 2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, con all'interno materiali e suppellettili di proprietà del fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ipoteca legale del 12/11/2003 Registro Particolare 950 Registro Generale 12889. Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 2266/2003 del
10/11/2003.

Ordinanza di sequestro conservativo del 08/09/2004 Registro Particolare 7418 Registro Generale 8708. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NICOSIA Repertorio 1020 del 12/08/2004.

Verbale di pignoramento immobili del 20/09/2004 Registro Particolare 7671 Registro Generale 10069. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NICOSIA Repertorio 3 del 16/07/2004.

Verbale di pignoramento immobili del 23/11/2005 Registro Particolare 8382 Registro Generale 12866. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NICOSIA Repertorio 18 del 18/11/2005.

Ipoteca legale del 10/04/2006 Registro Particolare 1019 Registro Generale 4498. Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 3673/2006 del 06/04/2006.

Verbale di pignoramento immobili del 15/06/2006 Registro Particolare 5151 Registro Generale 7394. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NICOSIA Repertorio 27 del 31/05/2006.

Ipoteca legale del 22/08/2006 Registro Particolare 2338 Registro Generale 10353. Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 12589/2006 del 21/08/2006.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 12/11/2021 Registro Particolare 410 Registro Generale 8023. Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 56110 del 22/11/2001.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Millesimi condominiali:	0
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (2013-2023):	0
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	0

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile è di piena proprietà della [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] Ad essa è pervenuto per atto di compravendita del 12/12/2001 tramite notaio [REDACTED]
[REDACTED] di Catania rep.56174/21775 trascritto il 22/12/2001 reg. gen.10090 reg. part.9080 da [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Certificato destinazione d'uso artigianale del 28/06/2002.

Autorizzazione edilizia n.56 del 16/05/2001 per mutamento di destinazione d'uso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

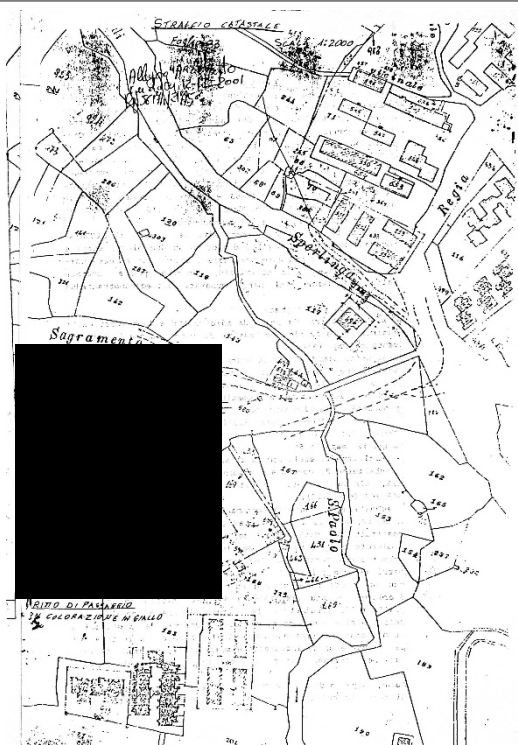
Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

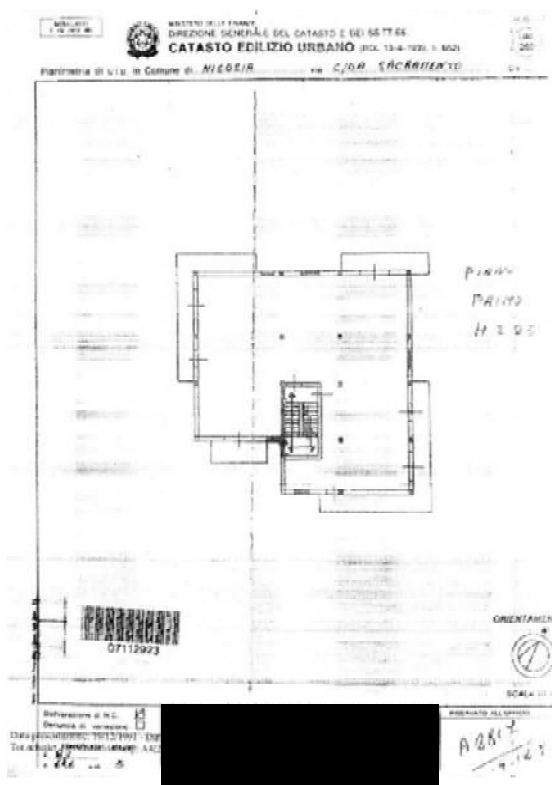
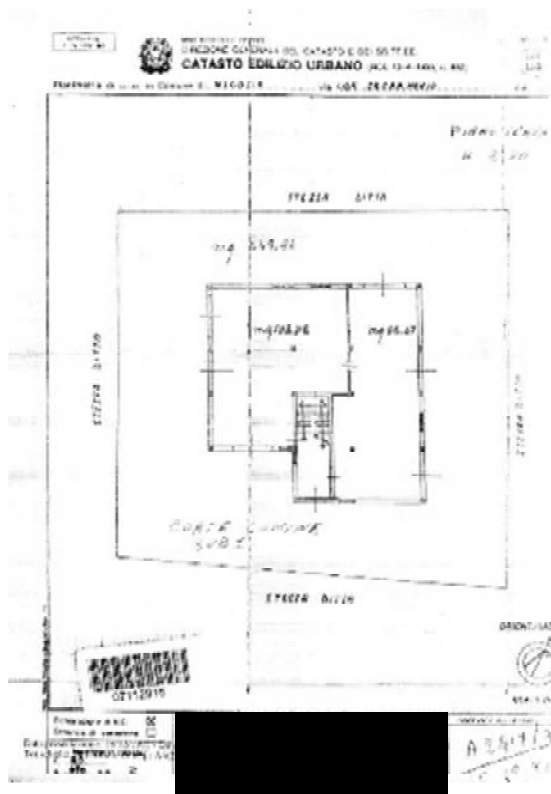
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Costo pratica catastale: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



Stralcio catastale



Planimetrie catastali Piani terra e primo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta **conforme**.

RELAZIONE FOTOGRAFICA





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica e le zone limitrofe compongono un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare occupa un intero edificio che sviluppa 2 piani fuori terra, collegati da scala interna. Questo edificio insiste su di una corte comune di superficie complessiva (compreso immobile) pari a mq782, in parte in terra battuta e in parte in battuto di cemento. L'accesso al lotto avviene per servitù attiva di passaggio, costituita per destinazione del padre di famiglia, dal fondo limitrofo costituito dalla particella 17 del foglio 83 attraverso una striscia di terreno della larghezza costante di metri 6, che collega il fabbricato e le aree ad esso annesse con la strada pubblica una volta denominata regia trazzera Sperlinga, che sfocia in via Giovanni Falcone.

Al primo piano vi è una parte soppalcata dove è allocato un piccolo ufficio; di ciò non c'è evidenza sulle planimetrie catastali, nelle planimetrie di progetto e nelle planimetrie dell'impianto elettrico. Da quanto è possibile vedere, la sua struttura è metallica ed autoportante.

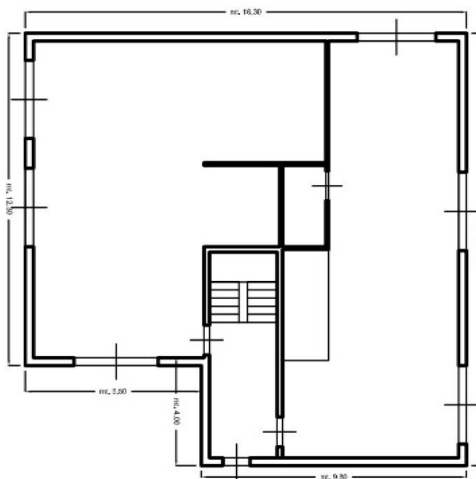
L'immobile risulta in corso di costruzione ed ha finiture di capitolato. All'esterno le pareti sono lasciate grezze con i mattoni a vista e la copertura non protetta solo con guaina. La luminosità e l'arieggiamento sono garantiti da sufficienti superfici finestrate. Le condizioni generali sono discrete: la scala è completa e ben rifinita e non presenta problemi; il piano terra in parte è adeguatamente pavimentato e tinteggiato e in parte lasciato grezzo e con evidenti danni da infiltrazioni d'acqua (pignatte nel solaio scoppiate); il piano primo è completo e rifinito ma i danni da infiltrazione d'acqua sono maggiori e interessano buona parte di pareti e soffitti. Inoltre vi sono dei balconi senza inferriate e questo lo rende inagibile. La scala conduce, infine, alla terrazza soprastante, anch'essa senza ringhiere, che ricopre l'intero immobile; qui sono evidenti le cause delle infiltrazioni d'acqua che sono: aree depresse che fanno ristagnare l'acqua piovana, discontinuità nello strato impermeabilizzante, danni da usura e assenza di pavimentazione.

Gli impianti tecnologici presenti sono: elettrico, idrico e fognario; risalgono alla costruzione dell'edificio o poco dopo e ne consegue che avendo più di 35 anni hanno la necessità di essere revisionati.

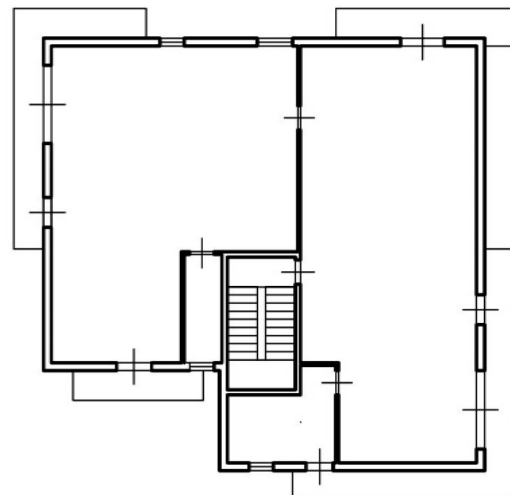
CONSISTENZA: Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra cat.C/2 (magazzino)	193	x	50 %	=	96,5
Piano primo cat.C/3 (laboratorio)	123	x	100 %	=	123
Piano primo cat.A/3 (abitazione)	70 (4v.)	x	100 %	=	70 (4v.)
Totale:	Mq. 386				Mq. 289,50



Piano terra



Piano primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO

Al momento non sono stati trovati altri locali commerciali in vendita nella città di Gagliano Castelferrato e l'assenza sul posto di agenzie immobiliari denota la spiccata ristagnazione del mercato. Quindi per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto si applica la comparazione tra diversi metodi indiretti: conversione del valore catastale, ricerche presso l'Agenzia del territorio di Enna su precedenti atti e proposte di vendita in siti on-line nazionali in comuni limitrofi di caratteristiche simili a Gagliano Castelferrato.

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia del territorio; sito internet [REDACTED]

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Agenzia del territorio - Valore catastale dell'immobile

Fonte di informazione: Valore catastale dell'immobile

Descrizione: Abitazione di tipo economico - Commerciale

Superfici principali e secondarie: 386 mq

descrizione	consistenza	Rendita catastale
Piano terra cat.C/2 (magazzino)	193	€209,32
Piano primo cat.C/3 (laboratorio)	123	€368,44
Piano primo cat.A/3 (abitazione)	70 (4v.)	€181,79
Totale:	Mq. 386	

Categoria catastale: C1

Rendita catastale: 209,32 Euro

Moltiplicatore catastale: 126

Valutazione: $(209,32) \times 126 = 26.374,32$ Euro pari a 136,65 Euro/mq

Categoria catastale: C3

Rendita catastale: 368,44 Euro

Moltiplicatore catastale: 126

Valutazione: $(368,44) \times 126 = 46.423,44$ Euro pari a 377,43 Euro/mq

Categoria catastale: A3

Rendita catastale: 181,79 Euro

Moltiplicatore catastale: 126

Valutazione: $(181,79) \times 126 = 22.905,54$ Euro pari a 327,22 Euro/mq

TOTALE COMPARATIVO 1 = €95.703,30 pari a 841,30€/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Agenzia del territorio – Osservatorio del mercato immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Produttivo – Commerciale (C/3)

Periodo: secondo semestre 2024

Indirizzo: zona periferica (via Nazionale...)

Stato conservativo: normale

Quotazione immobiliare: 280,00 Euro/mq = €34.440,00

Descrizione: Abitazioni civili (A/3)

Periodo: secondo semestre 2024

Indirizzo: zona periferica (via Nazionale...)

Stato conservativo: normale

Quotazione immobiliare: 570,00 Euro/mq = €39.900,00

Descrizione: Produttivo – Commerciale (C/2)

Periodo: secondo semestre 2024

Indirizzo: zona periferica (via Nazionale...)

Stato conservativo: normale

Quotazione immobiliare: 280,00 Euro/mq = €27.020,00

TOTALE COMPARATIVO 2 = €101.360,00 pari a 1.130,00€/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Agenzia del territorio – Osservatorio del mercato immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Produttivo – Commerciale (C/3)

Periodo: secondo semestre 2024

Indirizzo: zona periferica (via S. Antonio...)

Stato conservativo: normale

Quotazione immobiliare: 270,00 Euro/mq = €33.210,00

Descrizione: Abitazioni civili (A/3)

Periodo: secondo semestre 2024

Indirizzo: zona periferica (via S. Antonio...)

Stato conservativo: normale

Quotazione immobiliare: 800,00 Euro/mq = €56.000,00

Descrizione: Produttivo – Commerciale (C/2)

Periodo: secondo semestre 2024

Indirizzo: zona periferica (S. Antonio...)

Stato conservativo: normale

Quotazione immobiliare: 280,00 Euro/mq = €26.055,00

TOTALE COMPARATIVO 3 = €115.265,00 pari a 1.340€/mq

COMPARATIVO 4

Tipo di fonte: sito internet [REDACTED]

Domanda: Capannone industriale

Offerta: CAPANNONE IN VENDITA C.DA PANTANO, NICOSIA- ENNA - Capannone industriale sviluppato per un piano fuori terra e una palazzina elevata per due piani fuori terra

Superfici principali e secondarie: mq .4.470

Superfici accessorie:

Proposta di vendita: 242.000,00 pari a 54 Euro/mq

TOTALE COMPARATIVO 4 = mq289,5 x €54 = €15. 633,00 pari a 54€/mq

COMPARATIVO 5

Domanda: Capannone industriale

Offerta: CAPANNONE ALL'ASTA VIA VITTORIO EMANUELE [REDACTED], NICOSIA- ENNA – Capannone all'asta

Superfici principali e secondarie: mq .207

Superfici accessorie:

Proposta di vendita: 245.690,00 pari a 1187 Euro/mq

TOTALE COMPARATIVO 5 = mq289,5 x €1.187 = €343. 636,50 pari a 1.187€/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

COMPARATIVO 1	€95.703,30
COMPARATIVO 2	€101.360,00
COMPARATIVO 3	€115.265,00
COMPARATIVO 4	€15. 633,00
COMPARATIVO 5	€343. 636,50

Valore a corpo tramite media aritmetica:

€134.319,56

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€134.319,56

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	Consistenza commerciale	valore intero	valore diritto
A	Laboratorio compresi accessori	mq.289,50	134.319,56	134.319,56
			€134.319,56	€134.319,56

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Verifica conformità impianto elettrico	€1.000,00
Verifica conformità impianto idrico	€1.000,00
TOTALE	€2.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€130.319,56

data 10/04/2025

IL TECNICO INCARICATO
PAOLO MINACAPILLI

