

ORIGINALE X
UFFICIO.

6

ASTE
GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

(Provincia di CATANIA)

FALLIMENTO N°09/1981

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Curatore

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Il tecnico.: GEOM. ALPARONE CARMELO, con studio tecnico in Caltagirone alla
Via Escuriales n° 123 Tel. 093351612

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Relazione e stima dei beni immobili

Allegati:

- verbale di deposito;
- relazione;
- verbali di sopralluogo;
- rilievo fotografico;
- elaborati grafici in scala 1:100;
- estratto IGM in scala 1:25000;
- planimetria di zona:2000;
- estratti di mappa catastale in scala 1:2000;
- visure catastali;
- visure alla Pubblicità Immobiliare di Catania;
- certificato di residenza;
- parcella.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Verbale di deposito



Fallimento 09/1981



L'anno duemilanove il giorno 11 del mese di Settembre avanti al sottoscritto direttore di sezione, si è presentato il Geom. Alparone Carmelo il quale ha depositato la consulenza per la stima dei beni mobili e immobili.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

L'Ufficio

IL CANCELLIERE - C1
Angelo Di Biase



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Premessa..... pag.01

Accertamenti Agenzia del Territorio..... pag.02

Accertamenti titoli di proprietà..... pag.03

Situazione Amministrativa..... pag.05

Individuazione dei lotti..... pag.06

Descrizione dei beni..... pag.06

Criteri e stima degli immobili..... pag.09

Stima degli immobili..... pag.10

ASTE GIUDIZIARIE

AL SIGNOR GIUDICE DEL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

FALLIMENTO

N°09/1981 R.F.



Il sottoscritto Geom. Alparone Carmelo, iscritto all'Albo professionale dei Geometri della provincia di Catania al N°2855 e con studio tecnico in Caltagirone alla Via Escuriales n°123, ha ricevuto incarico dal Signor Giudice del Tribunale di Caltagirone, di eseguire la C.T.U. nel fallimento n°09/1981 [redacted] per la valutazione dei beni immobili, giusta nomina del 19.03.2009.

ASTE GIUDIZIARIE

PREMESSA

Considerato che agli atti depositati in Tribunale non è riportata la residenza della ditta fallita, al fine di espletare i sopralluoghi, si richiedeva presso l'Ufficio Anagrafe di Caltagirone [redacted]



[redacted] Pertanto si inviava a mezzo raccomandata A/R l'avviso di sopralluogo fissando per il giorno 07 maggio 2009 alle ore 16.00 alla Via Sfere n°58 l'inizio delle operazioni peritali. Nel giorno ed all'ora

ASTE GIUDIZIARIE

fissata era presente [redacted] e hanno permesso l'accesso ai luoghi e precisamente nell'abitazione di Via Sfere, si sono quindi effettuate le necessarie rilevazioni metriche nonché rilievo fotografico interno ed esterno del bene in oggetto, alle ore 18,00 si sono sospese le operazioni fissando per il giorno 14 maggio il proseguo. Il giorno fissato ci si ritrovati sempre alla Via Sfere ed in presenza della [redacted] sottoscritto si è

ASTE GIUDIZIARIE

recato nel tratto di terreno sito in Caltagirone alla C.da Regalseme oggi denominata Via Gelone, dove si è presa visione dei luoghi espletando rilievo fotografico, a questo punto avendo espletato i necessari accertamenti sui luoghi si sono concluse le operazioni peritali. Per gli accertamenti necessari presso le pubbliche

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

amministrazioni il sottoscritto richiedeva proroga per il deposito della presente consulenza.

ACCERTAMENTI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI CATANIA.

Al fine di accertare quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio di Catania si sono espletate le ricerche al catasto meccanizzato richiedendo le visure nominative a nome della ditta fallita, riscontrando quanto di seguito riportato:

Terreno in Caltagirone censito in catasto al foglio 143 p.lla 302 di are 32 e ca 40 seminativo di 3° classe con R.D. di €3,39 e R.A. di €3,35

livellaria [redacted] nato a Caltagirone il 22.04.1902 usufruttuario per 2/3 e Comune di Caltagirone diritto del concedente, ed al foglio 143 p.lla 303 di ca 30 senza qualità e classe intestata a

[redacted] livellaria per 1/3,

[redacted] livellaria per 1/3,

[redacted] usufruttuario per 2/3 e Comune di Caltagirone diritto del concedente. Si è inoltre richiesta la mappa, al fine di effettuare l'individuazione e la verifica della consistenza con la situazione dei luoghi.

Per gli accertamenti effettuati presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare si è riscontrata la nota di trascrizione per acquisizione per opera abusiva a piano primo

di un immobile sito in Caltagirone alla Via Sfere, successivamente dagli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale si è individuato il fascicolo in

cui è allegato il solo rilievo fotografico per cui si è individuato il fabbricato sui luoghi e sulla planimetria di zona, pertanto si è richiesta la mappa catastale della

zona. Accertato che il fabbricato stesso non risulta censito e che insiste sulle p.lle 403 e 636 del foglio 89, si sono espletate le visure riscontrando quanto di seguito



riportato: terreno in Caltagirone al foglio 89 p.lla 403 seminativo di 4° classe di
are 10 e ca 74 con R.D. di €3,33 e R.A. di €1,11

al foglio 89 p.lla 636 seminativo di
4° classe di are 3 e ca 20 con R.D. di €0,99 e R.A. di €0,33

ACCERTAMENTI DEI TITOLI DI PROPRIETA' E QUOTE DEL FALLITO

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Catania e
all'Archivio Notarile di Caltagirone per verificare la provenienza dei titoli di
proprietà e la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del
presente fallimento, si è riscontrato quanto di seguito riportato:

*Terreno sito in Caltagirone alla C.da Regalseme censito in catasto al foglio 143
p.lle 302-303.*

-Nota di Trascrizione, reg. part. N°11977 reg. gen. N°14228 del 17.04.1980 con cui
si trascrive l'atto di divisione ai rogiti del notaio Montemagno Vincenzo del

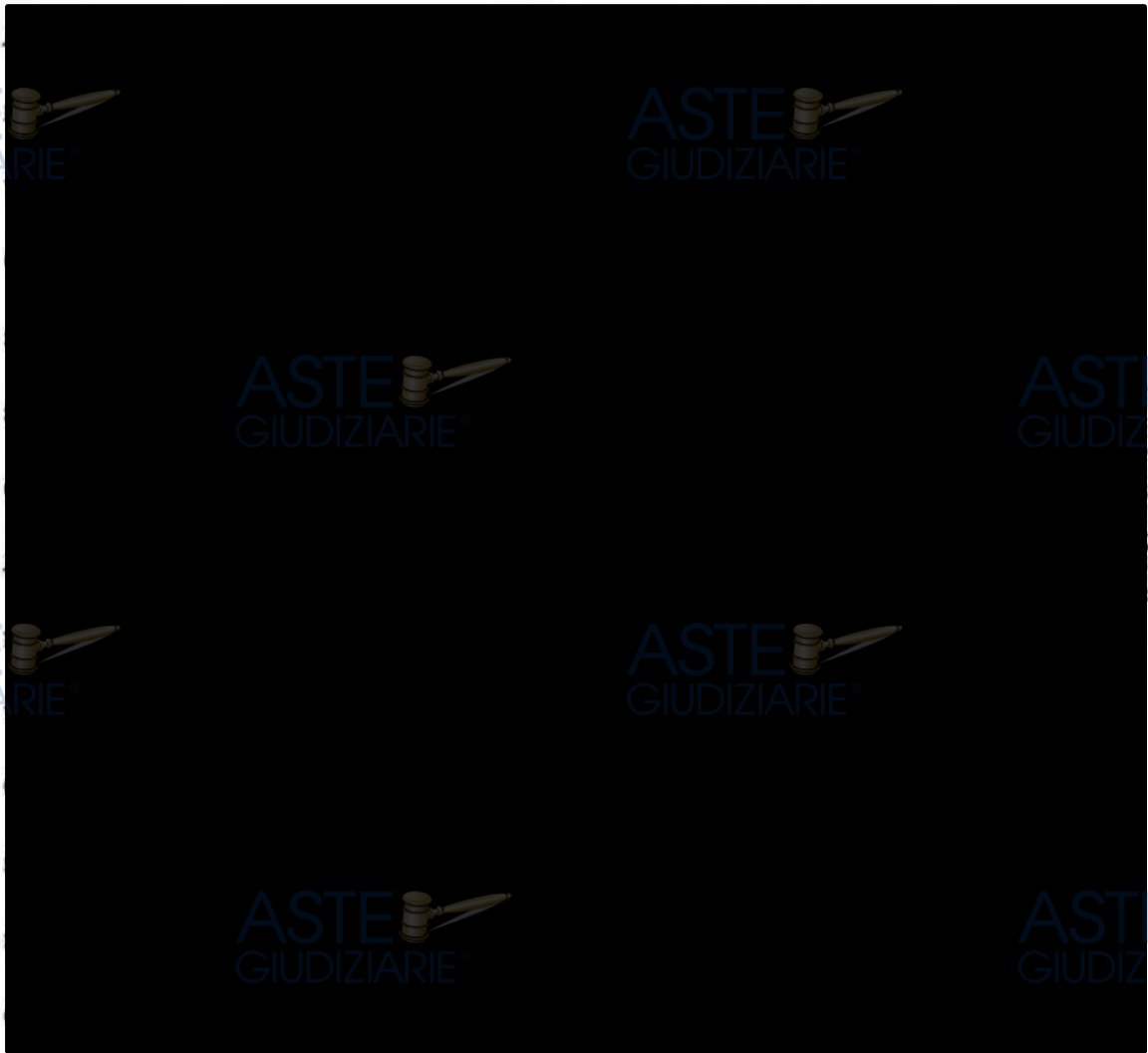
proprie quote di proprietà del tratto di terreno sito in Caltagirone alla C.da Regalseme
di are 32 e ca 40 riportato in catasto al foglio 143 p.lla 302 (ex 130/e)

un pozzo
di acqua potabile rimane

*Fabbricato sito in Caltagirone alla Via Sfere n°58 e insistente sulle p.lle 403-636
del foglio 143.*

Si precisa che la ditta fallita non ha il titolo di proprietà delle particelle su cui insiste
il fabbricato pur esercitandone il possesso da oltre vent'anni per come dedotto dagli

atti di cui alla nota di trascrizione del 10.08.1982 reg. part. 24742 in cui il Comune di Caltagirone ha emesso l'ordinanza di acquisizione del primo piano del fabbricato in data 12.05.1982 resa esecutiva dal Pretore in data 26.05.1982, nei confronti della ditta fallita. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi cartacei presso l'Agenzia del Territorio di Catania risulta che le ditte intestatarie delle particelle su cui insiste il fabbricato sono proprietarie con i seguenti titoli:



Per completezza della presente si riportano sinteticamente tutte le note di trascrizione risultanti dalla visura nominativa.



MARCA DA BOLLO
€14,62
QUATTORDIC/62
08/09/2009 09:19:18
571015C6083BF6D
01042427145492



SITUAZIONE AMMINISTRATIVA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA'

L'immobile sito alla via Sfere n°58 ricade in zona denominata "E2" area con stanzialità diffusa legata al fenomeno urbano nel territorio aperto, del Piano Regolatore vigente del Comune di Caltagirone.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Caltagirone si è riscontrato che esiste solamente il verbale di acquisizione del bene per come richiesto in copia presso

l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Catania con allegato il solo rilievo fotografico attestante il fabbricato all'epoca dell'acquisizione ovvero in data

12.05.1982. Nessuna domanda di sanatoria è stata successivamente presentata.

Considerato che dal calcolo del volume del fabbricato risulta che il piano primo oggetto di opera abusiva è di circa mc. 496,00, e che tutto il fabbricato complessivamente è di mc. 1.045,00 la parte abusiva potrebbe essere oggetto di

sanatoria ai sensi dell'art. 25 della L.326/2004, in cui è riportato che è possibile sanare un corpo abusivo purché ultimato entro il 31 marzo 2003 ed alla sola condizione che si tratta di costruzione residenziale non superiore a 750 mc. per singolo titolo abilitativo edilizio e che complessivamente il fabbricato non supera i 3.000 mc., in altre parole è possibile sanare il piano primo riaprendo i termini perché in corso di giudizio e solo se il piano primo si rende indipendente dal piano terra e quindi formante un'altra unità abitativa autonoma e che la domanda in sanatoria venga presentata da un soggetto con titolarità diversa dal piano terra. Si considera il piano terra realizzato in epoche antecedenti al 1972 o in regola in quanto non è oggetto di acquisizione.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Per quanto accertato e sopra descritto gli immobili facente parte del presente fallimento sono due ciascuno costituente un possibile lotto di vendita:

Lotto n°1 Terreno sito in Caltagirone alla c.da Regalseme oggi Via Gelone.

Lotto n°2 Abitazione sita in Caltagirone alla Via Sfere n°58 piano terra e primo con

annesso terreno di pertinenza.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Si premette che il C.T.U espletava i necessari sopralluoghi, per come nel verbale allegato alla presente, e dopo aver rilevato quanto necessario per redigere gli elaborati grafici planimetrici, ed avere documentato il tutto anche con rilievo fotografico, espone quanto di seguito riportato:

Descrizione del lotto n°1.

Terreno in Caltagirone censito al foglio 143 p.lla 302-303.

Il lotto in oggetto è sito in Caltagirone alla c.da Regalseme oggi denominata Via Gelone, ricade in zona agricola denominata E2 del P.R.G. di Caltagirone ed è costituito da un tratto di terreno confinante da due lati con le vie pubbliche e dagli altri



due con proprietà di altre ditte, morfologicamente è in leggera pendenza con la parte più alta prospiciente la via Gelone. Al fondo rustico si può accedere dalle due vie pubbliche anche se la più agevole si presenta dalla Via Gelone. (vedasi foto n°11) Complessivamente la proprietà si estende in mq. 3.270 il cui dato metrico è rilevato dalla somma delle superfici riportate nelle visure catastali, la proprietà non risulta delimitata da nessun lato se non per un breve tratto in cui è presente una recinzione di paletti di cemento e rete metallica in pessime condizioni, il terreno si presenta incolto con vegetazione spontanea e qualche albero, non si è individuato il pozzo comune ricadente sulla p.lla 303 tra le p.lle 302 e 130. (vedasi foto n°11-12)

Descrizione del lotto n°2.

Abitazione ricadente sul terreno al foglio 89 p.lla 403-636.

L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato con pertinenza annessa, confina da un lato con la Via Sfere in cui insiste il cancello d'ingresso al civico n°58, da due lati con proprietà di altre ditte e dal retrostante con una via interpodereale posta a quota più alta. Il terreno è di forma trapezoidale ed è morfologicamente leggermente inclinato con il punto più basso verso la via Sfere, la proprietà risulta tutta delimitata da recinzione costituita da muretto in blocchi di tufo legati con calce cementizia sormontati da paletti in ferro e rete metallica fatta eccezione per il retrostante perché risulta sotto scarpata a quota più bassa della soprastante via. L'accesso carrabile è costituito da due pilastri in cls sormontati da un cancello in ferro smaltato (vedasi foto n°2). Il terreno è destinato in parte ad area di pertinenza costituita da battuto di cls e nella rimanente a terreno incolto con la presenza di vegetazione spontanea. Complessivamente si estende per mq. 1.394,00 per come acquisito dai dati metrici riportati in visura, compresa l'area di sedime del fabbricato pari a mq.177,00, e del locale sgombero di mq.14,00 circa. Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra



collegati tra loro per mezzo di una scala interna a tre rampe, il tutto formante un'unica unità destinata a civile abitazione. Presenta la struttura portante in parte a muratura portante ed in parte in c.a. così come i solai intermedi e di copertura in c.a. misto a laterizio. La compagnatura esterna è rifinita ad intonaco civile fatta eccezione per i parapetti dei ballatoi e a alcune parti del prospetto principale che risultano in parte rivestita da pietra, presenta la copertura a due falde inclinate ultimate da uno strato di guaina impermeabilizzante. L'interno del piano terra si presenta con le tramezzature tutte in laterizio forato intonacate e tinteggiate così come i soffitti, la pavimentazione a piano terra è prevalentemente in mattoni di marmo fatta eccezione per il bagno che presentano la pavimentazione in mattoni di ceramica così come le pareti parzialmente rivestite da piastrelle di ceramica. Gli infissi interni sono tutti in legno tamburato mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato mentre quello della cucina è in ferro battuto, gli infissi esterni sono in legno con battenti del tipo alla veneziana dotati di grate di ferro al piano terra. La scala interna che collega i due livelli piano terra e primo, in cui si articola l'abitazione, è del tipo a giorno con la struttura portante rivestita in marmo. Il piano primo, pur presentando delle altezze minime di m. 2,50 e massima di m. 3,40 risulta nella maggior parte nella media rispondente ai requisiti d'abitabilità previsti per legge, ma non risulta rifinito in tutte le sue parti (vedasi foto n°10), alcuni vani non risultano né pavimentati con le pareti non intonacate. La pavimentazione è in mattoni di ceramica e con le pareti rifinite a intonaco del tipo civile color bianco, non sono collocati gli infissi interni. Gli impianti tecnologici quale quello idrico, elettrico, e di scarico sono tutti sotto traccia e tutti funzionanti, ciascuno allacciato alla rispettiva fornitura pubblica fatta eccezione per quello di scarico che confluisce i reflui domestici in una fossa a perdere posta a distanza dal fabbricato. A piano terra insiste un piccolo ripostiglio di mq. 10,00 utili con l'altezza di m. 2,80



vedasi foto n°4. (vedasi elaborato grafico).

Complessivamente l'immobile si trova in buono stato di conservazione in funzione dell'anno di realizzazione ed ultimazione.



CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Criteri di stima dei beni immobili:

Per la valutazione degli immobili, si è tenuto conto delle caratteristiche di posizione, dell'aspetto estrinseco, della funzionalità intrinseca, nonché dell'aspetto amministrativo presso l'Ufficio Tecnico di Caltagirone, della situazione presso l'Agenzia del Territorio di Catania e della titolarità. Al fine di una più veritiera nella ricerca della valutazione, si è eseguita una media di due diversi tipi di stima e precisamente, con stima analitica e stima sintetica per indagine di mercato, adottando nei calcoli di stima la superficie lorda dell'unità immobiliare.

Criteri di Stima analitica.

Per quanto prima esposto, per la stima dei fabbricati si è tenuto conto, delle finiture, della posizione, della vivibilità o utilizzazione complessiva, si sono scelti i probabili valori locativi per come disposto dalla L. 392/78 e per come riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Nazionale del 2°sem./2008, nei rapporti di pertinenze in genere e precisamente, per le superfici non residenziali quali accessori indiretti (garage, cantine, loc. di sgombero ecc), il 50%, per accessori diretti (terrazze, balconi), il 25% e per le pertinenze esclusive (corte, giardino, orto ecc.) il 10% del valore locativo. Per la stima dei terreni si è considerato il potenziale edificatorio rispetto i parametri di zona previsti dal P.R.G..

Criteri di Stima sintetica o per valore di mercato

Dalle indagini eseguite sulla base delle quotazioni e contrattazioni di mercato, avvenute di recente in zona per immobili aventi caratteristiche simili o analoghe, in

particolare delle caratteristiche del fabbricato e dei valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Nazionale del 2°sem./2008, si sono accertati i valori di mercato relativi ai beni oggetto di stima di seguito applicati, considerando la superficie non residenziale terrazze, balconi, ed aree di pertinenza al 50 % della superficie reale.

Media dei due valori di stima

Confrontando i due valori, dalla stima analitica e dalla stima sintetica, che sostanzialmente si ritengono validi per le due metodologie scelte, operando la media si è ottenuto il più probabile valore dell'immobile.

STIMA DEI BENI IMMOBILI

Lotto n°1: Terreno sito in Caltagirone alla c.da Regalseme oggi Via Gelone in catasto al foglio 143 plla 302 livellaria per 1/1 e p.lla 303 livellaria per 1/3.

Stima analitica:

Totale delle superficie calcolata dai dati censuari catastali: mq.3.240,00+1/3 di mq.30,00= mq.3.250,00

La redazione della presente stima è stata fatta sul piano edificatorio e quindi si è tenuto conto dei parametri dettati dalla zona di P.R.G.

- Parametro edificatorio pari a mc.0.03/mq.

Si ha quindi che il volume massimo edificabile è pari a: $3.250,00 \text{mq} \times 0,03 = 97,50 \text{mc}$.

Il volume massimo edificabile si ottiene moltiplicando la superficie per il coefficiente edificatorio tenendo conto anche delle distanze dai confini e dai fabbricati esistenti, si ha una superficie di edificazione pari a $97,50 \text{m} \times 2,90 = 33,62 \text{mq}$.

Adottando i seguenti parametri:

- valore per i fabbricati destinati a civile abitazione pari a € 600,00 al mq.;
- incidenza del valore dell'area nella misura del 30% del valore medio di costruzione;

Calcolando si ha: $33,62 \text{mq} \times € 600,00 = € 20.172,00$ (valore dell'edificato).

€ 20.172,00 X 0,30 = € 6.051,60. (valore dell'area edificabile).

Stima sintetica o di mercato:

Da un'analisi di mercato per le aree edificabili simili e per contrattazioni avvenute nella zona si attribuisce un valore di € 2,00 al mq.

Calcolando si ha: $3.240,00 \times € 2,00 \text{mq.} = € 6.480,00$.

Valore stimato (media dei due valori) = $(€ 6.051,60 + € 6.480,00) / 2 = € 6.265,80$.

Lotto n°2: Abitazione sito in Caltagirone alla Via Sfere n°58 piano terra e primo in catasto terreni al foglio 89 plla 636-403.

Per la stima analitica si è adottato un valore medio locativo a mq. da € 1,50, mentre per la sintetica, si è accertato un valore di mercato pari a € 450,00 al mq. e per le pertinenze il 50% della superficie reale, precisando che nel calcolo si sono usate le superfici lorde.

Sima Analitica

Superficie lorda calcolata: $(P.T.) \text{mq.} 177,00 + (P.1^\circ) \text{mq.} 168,00 = \text{mq.} 345,00$;

S.N.R. (balconi) mq. 16,00, calcolati al 25% = mq. 4,00

(locale sgombero) mq. 14,00, calcolati al 50% = mq. 7,00

Area di pertinenza: $\text{mq.} 1.394,00 - \text{mq.} 177,00 - \text{mq.} 14,00 = \text{mq.} 1.203,00$ calcolato al 10% = $\text{mq.} 120,30$.

Sommando si ha $\text{mq.} 345,00 + \text{mq.} 4,00 + \text{mq.} 7,00 + \text{mq.} 120,30 = \text{mq.} 476,30$.

$\text{mq.} 476,30 \times 1,50 = \text{mq.} 714,45$. Reddito lordo mensile.

Detraendo le spese di gestione stimate il 25 % del reddito lordo si ha:

$€ 714,45 - 178,61 = € 535,84$ Reddito netto mensile;

$€ 535,84 \times 12 = € 6.430,05$ Reddito netto annuo.

Capitalizzando con il saggio del 3,00%, applicabile per caratteristiche riscontrate e presupposte, si ottiene il seguente valore:

€ 6.430,05 X 100/3,00 = € 214.335,00.

Stima sintetica o di mercato:

Superficie lorda dell'abitazione: mq. 345,00.

mq. 345,00 X € 450,00 = € 155.250,00;

Superfici non residenziali: mq. 30,00/2 X 450,00 = € 6.750,00;

Area di pertinenza e terreno: mq. 1.203,00/10 X 450,00 = € 54.135,00

Sommando si ha: 155.250,00 + 6.750,00 + 54.135,00 = € 216.135,00.

Media dei valori ottenuti dalla stima analitica e sintetica:

Valore stimato dell'immobile: $(€ 214.335,00 + 216.135,00) / 2 = € 215.235,00.$

VALORE DEI LOTTI OGGETTO DEL FALLIMENTO

Complessivamente il valore dei beni immobili oggetto del fallimento sommano:

(lotto n°1) € 6.265,80 + (lotto n°2) € 215.235,00 = € 221.533,30.

ELEMENTI PER LA COMPILAZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Per la compilazione dei decreti di trasferimento devono essere cancellate le sotto riportate note di iscrizione presso l'Ufficio della Pubblicità immobiliare di Catania di e integralmente allegate e sinteticamente di seguito riportate:



Tanto dovevo all'onorevole incarico affidatomi.

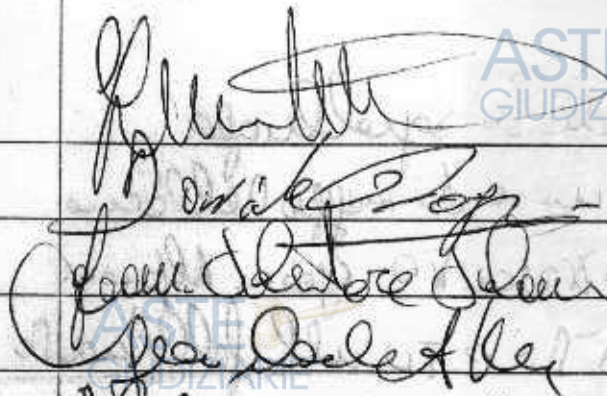
Caltagirone Settembre 2009

(Geom. Alparone Carmelo)
[Handwritten signature]

Verbale di sopralluogo

Il giorno 07 del mese di maggio dell'anno duecento nove il sottoscritto Geom. Alfonso Carmelo in qualità di C.T.U. all'incarico N° 9/81, dopo aver spedito a mezzo Raccomandata A/R avviso di sopralluogo, si è recato alla Via Sforza N° 58 per dare inizio alle operazioni peritali. Alle ore 16,00 è presente lo signora Matellera Francesca che ha per mezzo l'ocano di Luoghi, e' altresì presente il figlio Boguami Davide e il collaboratore del sottoscritto il Geom. Salvo Salvatore. Si sono effettuati i rilevamenti metrici constatando al tutto di metri 10,50 e inoltre espletato ufficio di rilievo topografico interno ed esterno del fabbricato inscrivente sulle p. lle catastali 403 e 636 del foglio 89. Alle ore 18,00 sono sospese le attività operative peritali finendo fra l'ora il posegno per il sopralluogo del Tenente M. C. N. R. Pelicciolo, per il giorno 14 maggio c.a. alle ore 16,00 senza di via Sforza N° 58 per poi recarsi nei luoghi di ufficio. Il presente verbale viene letto e sottoscritto dai presenti,





 Jean-Louis Jean

Il giorno 14 del mese di maggio c.a.
 alle ore 15,00 per come da accento
 verso il precedente sopralluogo il
 sottoscritto Jean-Louis Jean
 è recato alle v.d. Sfe n° 58 dove
 è presente la signora Montella Francesca
 Peraltro et c. si è recati alle c.m.
 Replseme per visionare il Tenaro
 di Japiedi e la porzione di F.R.
 insistente di cui alle fl. 303. Dopo
 aver espletato ampio rilievo fotografico
~~che è rilevato rilevando che il F.R. non~~
 è più esistente. Alle
 ore 16,30 si sono conclusi le osservazioni
 per cui si riservano di
 effettuare ulteriore sopralluogo qualora
 si rendersi necessario il presente verbale
 viene letto e sottoscritto dai presenti.



 Jean-Louis Jean