

ILL.MO SIG. GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONE

Fallimento n°04/2000 della [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Curatore fallimentare: **Avv. Salvatore Saita.**

Il sottoscritto Geom. Altamore Gaetano, con studio in Caltagirone, Viale Mario Milazzo n.119, quale PERITO STIMATORE nominato in data 06/02/09, nel fallimento in oggetto, è stato incaricato, a seguito di istanza presentata dal curatore, di “... .. *procedere alla descrizione e alla valutazione degli immobili alla data odierna e per individuare la esatta consistenza patrimoniale dei falliti e quant’altro necessario a tali fini* ”.

Accettato l’incarico, lo scrivente dopo avere eseguito i necessari sopralluoghi e accertamenti, può riferire con la seguente relazione.

R E L A Z I O N E

PREMESSA

Gli immobili residui facenti parte all’attivo del Fallimento per i quali è stata chiesta da parte della curatela tramite il G.D. la loro individuazione, esatta consistenza patrimoniale, descrizione e valutazione sono quelli ubicati nel centro abitato di Caltagirone e precisamente quelli ubicati tra la Via Autonomia e l’attuale Via Mario Lo Piccolo già prolungamento Via Mazzini, i quali sono stati solo in parte descritti e valutati dal precedente C.T.U. l’Ing.

Giovanni Amato,

Fallimento n°4/2000 [REDACTED]

Tribunale di Caltagirone ~.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ESATTA

CONSISTENZA PATRIMONIALE E CATASTALE

Il sottoscritto C.T.U. al fine di individuare ed accertare l'esatta consistenza patrimoniale dei falliti, ha provveduto e svolto accurati controlli e verifiche su alcune discordanze riscontrate tra i dati catastali riportati nella Denunzia di Successione di [REDACTED] (dante causa degli odierni falliti) e quelli riportati dal precedente C.T.U. nella perizia di stima e nelle visure catastali, il tutto per quanto riguarda l'edificio sito a Caltagirone nell'attuale Via Mario Lo Piccolo già prolungamento di Via Mazzini.

A seguito sia dello studio della documentazione prodotta dalla curatela, relative ai beni di proprietà dei falliti, e sia dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate, si può riferire quanto segue.

Gli immobili che fanno parte dell'edificio sito in Via Mazzini, oggi **risultano censiti al N.C.E.U. con la particella 1975, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7** come si evince dalle visure catastali aggiornate (vedasi **Doc.1**) e dalle planimetrie catastali allegate (vedasi **Doc.2**); mentre nella Denunzia di Successione n.59, vol.553, del 27/09/1989 di [REDACTED], deceduto xxxxxxxx, gli stessi immobili risultavano identificati con la particella 732, subalterni dall'1 al 10 (vedasi **Doc. 3**).

Dai controlli e riscontri effettuati sulla documentazione a suo tempo presenta presso gli Uffici competenti e cioè Agenzia delle Entrate (già Ufficio del Registro) e Agenzia del Territorio (già Ufficio Tecnico Erariale), lo scrivente ha rilevato che tale differenza sta nel fatto che al momento della

Fallimento n°4/2000 [REDACTED] -

Tribunale di Caltagirone -.

presentazione della Denuncia di Successione i dati catastali in essa riportati non erano quelli definitivi, in quanto l'accatastamento del fabbricato in questione era ancora in fase di accettazione da parte dell'Ufficio del Catasto di Catania.

Dalla ricostruzione dei fatti, si rileva verosimilmente che, prima dell'approvazione della Denuncia di Accatastamento, l'Ufficio del Catasto chiese che venissero apportate delle variazioni agli elaborati presentati ed in particolare all'elaborato planimetrico (necessario all'identificazione delle particelle e alla divisione delle unità immobiliari in subalterni) per cui il tecnico redattore dovette modificare gli identificativi delle unità immobiliari presenti nell'elaborato per come a tutt'oggi figurano e per come individuate e riportate dallo stesso precedente C.T.U. nella sua relazione di stima.

Tale spiegazione si desume dalla differenza riscontrata tra la copia dell'elaborato planimetrico datato 28/06/1989 (vedasi **Doc. 4**), utilizzato per la compilazione della Denuncia di Successione, presentato all'Ufficio del Registro di Caltagirone, a dimostrazione delle unità immobiliari da denunciare, e quello invece rielaborato datato 28/07/1989, depositato ed approvato dall'Ufficio del Catasto in data 25/10/1989 (vedasi **Doc. 5**).

Le modifiche apportate agli elaborati hanno comportato solo una variazione nella identificazione catastale delle varie unità immobiliari presenti, restando invece immutate le relative consistenze catastali.

La variazione degli identificativi, riscontrata tra le due Dichiarazioni presentate presso i competenti Uffici sono state riportate, per una migliore comprensione, nella tabella seguente:

Fallimento n°4/2000

Tribunale di Caltagirone ~.

Identificativi riportati nella DENUNZIA DI SUCCESSIONE	Identificativi corrispondenti, riportati nella DENUNZIA DI ACCATASTAMENTO
Part. 732 sub. 1	Part. 732
Part. 732 sub. 2 e sub.12	Part. 1974
Part. 732 sub. 3	Part. 1975 sub. 1
Part. 732 sub. 4	Part. 1975 sub. 2
Part. 732 sub. 5	Part. 1975 sub. 3
Part. 732 sub. 6	Part. 1975 sub. 4
Part. 732 sub. 7	Part. 1975 sub. 5
Part. 732 sub. 8	Part. 1975 sub. 6
Part. 732 sub. 9 e sub.10	Part. 1975 sub. 7
Part. 732 sub. 11 (beni comuni non censibili ai sub.5,6,7,8)	Part. 1975 sub. 8 (beni comuni non censibili ai sub. 3,4,5,6)

Inoltre, si riferisce, da quanto si evince dallo estratto di mappa (vedasi **Doc. 6**) e dalle visure catastali aggiornate (vedasi **Doc. 1**), che le denominazioni delle superiori particelle oggi sono cambiate, per quanto riguarda il catasto dei terreni, ciò in conseguenza di un successivo frazionamento (del 26/02/2004 N.23685) eseguito, in conseguenza dell'esproprio operato dal Comune di Caltagirone con *atto Amministrativo per espropriazione per pubblica utilità n. 13 del 19/09/2005* (vedasi nota trascrizione dell'atto **Doc. 7**), dell'area per la realizzazione della sede stradale per il prolungamento della via Mazzini oggi denominata via Mario Lo Piccolo; mentre non sono stati ancora variati gli identificativi delle unità immobiliari presenti al catasto urbano, censite ancora con la particella 1975 dal sub.1 al sub.7 e quella della particella 732.

Dal suddetto tipo di frazionamento emerge che le particelle 1974 e 1975 (censite al catasto terreni) sono state frazionate ed al suo posto sono scaturite:

- la **particella 2391** di are 00.12, riguarda un piccola striscia residuo di area censita come “orto irriguo”, collocata lungo il tratto di strada di via Mario Lo Piccolo e confinante con la particella ove insiste l’edificio in questione, in ditta [REDACTED], proprietà per 5/15 e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 2/15 ciascuno (vedasi Doc. 1);

- la **particella 2393** di are 15.44 in ditta [REDACTED], proprietà per 5/15 e [REDACTED], in proprietà per 2/15 ciascuno (vedasi Doc.1), riguardante l’area censita come “orto irriguo” ubicata ad angolo tra la via Autonomia e l’attuale via Mario Lo Piccolo, facente parte della ex particella 1974;

- la **particella 2394** di are 05.75 “ente urbano” (vedasi **Doc. 8**) rappresenta l’area del fabbricato con la corte, il cui carico catastale è presente all’urbano invece con la particella 1975 dal sub.1 al 7, in ditta a [REDACTED], proprietà per 400/1200 e [REDACTED], in proprietà per 160/1200 ciascuno (vedasi Doc. 1).

- la **particella 2390** di are 5.11 (sede stradale occupata dal prolungamento della via Mazzini oggi via Mario Lo Piccolo), nonché la particella **2399** di are 00.14, la particella **2398** di are 00.06 e la particella **2356** di are 00.06, risulta già espropriate e volturate al Comune di Caltagirone, a seguito del sopra citato Decreto di esproprio per pubblica utilità n.13 del 19/09/2005, (vedasi visure

Doc. 9/1-2-3-4);

Fallimento n°4/2000 [REDACTED]

Tribunale di Caltagirone ~.

E' parere dello scrivente che sarebbe opportuno presentare un Ricorso presso l'Agenzia del Territorio di Catania, per fare allineare il carico catastale urbano della particella 1975 con quello dei terreni con particella 2394, così da regolarizzare tutte le variazioni sino ad oggi presenti in catasto.

Gli altri beni facenti parte della consistenza patrimoniale e quindi dell'attivo del fallimento sono:

- la **particella 732** censita al catasto urbano come **magazzino a piano terra**, C/2 di classe 7, di mq. 127 , in ditta a [REDACTED], proprietà per 400/1200 e [REDACTED], in proprietà per 160/1200 ciascuno (vedasi visura urbano Doc. 1 e **Doc. 10**, e visura terreni **Doc. 11**).
- la **particella 818 sub. 16**, censita al catasto urbano come **magazzino a piano 1/sottostrada**, C/2 di classe 5, di mq. 166 , in ditta a [REDACTED], proprietà per 400/1200 e [REDACTED], in proprietà per 160/1200 ciascuno (vedasi Doc. 1 e **Doc. 12**).

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI DA STIMARE

Gli immobili sono pervenuti ai falliti per Successione legittima del padre e marito [REDACTED] nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ivi deceduto ilxxxxxxxxx, Denuncia di Successione intestata n.59 vol. 553 del 27/09/1989 presentato all'Ufficio del Registro di Caltagirone (vedasi Doc. 3), a cui erano pervenuti:

- a seguito di acquisto eseguito con atto rogato notaio Pepe Giuseppe del 12/11/1974 (vedasi **Doc. 13**) con il quale [REDACTED] comprò l'appezzamento di terreno della superficie di are 26.80 censito al catasto

Fallimento n°4/2000 [REDACTED] -

Tribunale di Caltagirone ~.

terreni all'art.25493, foglio 108 part. 732, sul quale fondo a seguito di rilascio della Concessione Edilizia n.97 del 30/06/1981 e successiva C.E. in variante n.126/82 e alla ulteriore variante in corso d'opera n.62 del 20/03/1985, edificò l'edificio oggi ubicato in via Mario Lo Piccolo (già prolungamento di via Mazzini);

- a seguito di acquisto effettuato con atto rogato notaio Pepe Giuseppe del 01/03/1976 rep. n.71539 (vedasi copia richiesta dal C.T.U. presso archivio notarile di Caltagirone, **Doc. 14**) con il quale [REDACTED] acquistò il locale magazzino a piano seminterrato rispetto alla via Autonomia confinante con terreno di proprietà dello stesso compratore, censito al catasto urbano all'art.10522, foglio 108 part. 818 sub.16.

RIEPILOGO DEI BENI INDIVIDUATI FACENTI PARTE DELLA

ATTUALE CONSISTENZA PATRIMONIALE ED OGGETTO DELLA

PRESENTE STIMA

- 1) – **Negozi** a piano terra, ubicato in via Mazzini nn. 19-21 (oggi via Mario Lo Piccolo n.8-10), censito in catasto urbano **foglio 108, particella 1975 sub. 1**, C/1 di classe 5, mq. 85;
- 2) – **Negozi** a piano terra, ubicato in via Mazzini nn. 25-26-27 (oggi via Mario Lo Piccolo nn.14-16-18), censito in catasto urbano **foglio 108, particella 1975 sub. 2**, C/1 di classe 5, mq. 76;
- 3) – **Appartamento** a piano 1° e 3°, interno 1, ubicato in via Mazzini n. 23 (oggi via Mario Lo Piccolo n.12), censito in catasto urbano **foglio 108, particella 1975 sub. 3**, A/2 di classe 7, vani 6;
- 4) – **Appartamento** a piano 1° e 3°, interno 2, ubicato in via Mazzini n. 23

- Fallimento n°4/2000 [REDACTED] -

Tribunale di Caltagirone ~.

(oggi via Mario Lo Piccolo n.12), censito in catasto urbano **foglio 108,**

particella 1975 sub. 4, A/2 di classe 7, vani 6;

5) – Appartamento a piano 2° e 3°, interno 3, ubicato in via Mazzini n. 23

(oggi via Mario Lo Piccolo n.12), censito in catasto urbano **foglio 108,**

particella 1975 sub. 5, A/2 di classe 7, vani 6;

6) – Appartamento a piano 2° e 3°, interno 4, ubicato in via Mazzini n. 23

(oggi via Mario Lo Piccolo n.12), censito in catasto urbano **foglio 108,**

particella 1975 sub. 6, A/2 di classe 7, vani 6;

7) – Magazzino a piano sottostrada, ubicato in via Mazzini n. 31 (oggi via

Mario Lo Piccolo), censito in catasto urbano **foglio 108, particella 1975 sub.**

7, C/2 di classe 8, mq. 301;

8) – Magazzino a piano sottostrada, ubicato in viale Autonomia , censito in

catasto urbano **foglio 108, particella 818 sub. 16 ,** C/2 di classe 5, mq. 166;

9) – Terreno, ubicato lungo la via Mario Lo Piccolo, già via Mazzini, censito

in catasto terreni **foglio 108, particella 2391 ,** orto irriguo di classe 1, di are

00.12;

10) – Terreno, ubicato ad angolo tra la viale Autonomia e la via Mario Lo

Piccolo, censito in catasto terreni **foglio 108, particella 2393 ,** orto irriguo di

classe 1, di are 15.44;

11) – Magazzino a piano terra, ubicato in viale Autonomia , censito in catasto

urbano **foglio 108, particella 732 ,** C/2 di classe 7, mq. 127.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA STIMARE

Gli immobili sopra menzionati dal n. 1) al n. 7) nell'insieme formano e

Fallimento n°4/2000

Tribunale di Catagirone ~.

costituisco l'intero **edificio ubicato in Caltagirone lungo la via Mario Lo Piccolo già prolungamento di via Mazzini**; esso infatti si compone di quattro elevazioni fuori terra e una in seminterrato-sottostrada come si evince dalle allegate **Foto 1-2-3 e 4**; l'intera struttura dell'edificio è in cemento armato realizzata nell'anno 1983.

L'edificio allo stato attuale, per come si evince dall'elaborato grafico illustrativo allegato (vedasi **Doc. 15**), è costituito da:

- un piano terra formato da **2 locali** distinti destinati a **Negozi**;
- un primo e secondo piano composto da **4 appartamenti, due per piano**;
- un terzo piano composto da **una terrazza con annessi locali caldaie-ripostigli** connessi agli appartamenti;
- un piano seminterrato-sottostrada composto da un ampio **locale destinato a magazzino**, diviso in due unità immobiliari.

L'intero fabbricato assieme all'area "piazzale" al servizio del piano interrato-sottostrada, ricadono ai fini urbanistici del vigente P.R.G. del Comune di Caltagirone, in " Zona B2 ", (vedasi stralcio di P.R.G. allegato, Doc. 16).

//*/*

Si passa alla descrizione delle singole unità immobiliari facenti parte dell'edificio.

LOCALI NEGOZI

1) – Negozio a piano terra, ubicato in via Mazzini nn. 19-21 (oggi via Mario Lo Piccolo n.8-10), censito in catasto urbano foglio 108, particella 1975 sub. 1, C/1 di classe 5, mq. 85.

Fallimento n°4/2000

Tribunale di Caltagirone ~.

Esso è costituito da un ampio locale di mq. 83,00 circa di superficie utile e **mq. 87,00** circa di superficie occupata, avente accesso da due porte (dai civici n.8 e 10) prospettanti sulla via Lo Piccolo. L'immobile si presenta con pavimenti in marmo e pareti intonacate ed imbiancate, connesso al locale, nella parte retrostante, vi è una terrazza a livello ad uso esclusivo a cui si accede tramite una porta in ferro; la parte di **terrazza** attualmente usufruibile è delimitata da una ringhiera, essa ha una superficie **mq. 47,40** circa, mentre quella di proprietà si estende per una superficie di mq. 66,00 circa.

Il locale si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione; pur avendo destinazione urbanistica e catastale a negozio, attualmente risulta utilizzato come deposito-ripostiglio, di masserizie varie, dagli stessi proprietari (vedasi **Foto 5**).

o/o

2) – Negozi a piano terra, ubicato in via Mazzini nn. 25-26-27 (oggi **via Mario Lo Piccolo nn.14-16-18**), censito in catasto urbano **foglio 108, particella 1975 sub. 2**, C/1 di classe 5, mq. 76;

Esso è costituito, da un ampio locale di mq. 69,00 circa di superficie utile, avente accesso da tre ampie porte (dai civici n.14, 16 e 18) prospettanti sulla via Lo Piccolo, da un vano di mq. 14,50 circa ubicato nella parte retrostante, destinato ad ufficio- retronegozio, che prende aria e luce da una finestra che si affaccia sulla terrazza esclusiva e da un piccolo locale ripostiglio di circa mq. 3,00 (al buio), avente accesso dal vano ufficio, per cui la superficie complessivamente occupata è di **mq. 98,00** circa.

L'immobile si presenta con pavimenti in marmo e pareti intonacate ed

Fallimento n°4/2000

Tribunale di Caltagirone ~.

imbiancate, connesso al locale, nella parte retrostante, vi è anche qui una terrazza esclusiva a livello a cui si accede tramite una porta in ferro; detta **terrazza**, pavimentata, ha una superficie di circa **mq. 28,50**.

Il locale si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione; pur avendo destinazione urbanistica e catastale a negozio, attualmente risulta utilizzato come ripostiglio e garage dagli stessi proprietari.

L'altezza utile di entrambi i locali destinati a negozio è di circa ml.3,50, i locali hanno attualmente la possibilità di accesso e collegamento anche dall'androne ubicato all'ingresso del civico 12 della via Lo Piccolo, tramite delle ampie porte scorrevoli in alluminio e vetro; sempre dall'androne è possibile accedere tramite una porta sempre in alluminio e vetro al successivo corpo di scala comune che conduce ai piani soprastanti (vedasi **Foto 7**).

Nota del C.T.U.: Si riferisce da quanto dedotto dalla documentazione catastale reperita dallo scrivente (elaborato planimetrico Doc. 5) che l'androne, il corpo scala, il servizio sottoscala e la terrazza risultano dichiarati come bene comuni non censibili solo ai 4 appartamenti (sub.3, 4, 5, 6) e non ai locali a piano terra quali i negozi, pertanto nella previsione di vendita degli immobili si dovrà considerare anche la necessità di fare eseguire dei lavori per la chiusura con una parete in muratura delle due ampie aperture attualmente presenti che, come detto, allo stato consentono l'accesso ai due negozi anche dall'androne e viceversa; tale incombenza potrà essere gravata sui futuri aggiudicatari dei rispettivi locali negozi (vedasi **Foto 6**).

o/o

Fallimento n°4/2000

Tribunale di Catagirone ~.

APPARTAMENTI

- 3) – **Appartamento** a piano 1° e 3°, interno 1, ubicato in via Mazzini n. 23 (oggi via Mario Lo Piccolo n.12), censito in catasto urbano **foglio 108, particella 1975 sub. 3**, A/2 di classe 7, vani 6;
- 4) – **Appartamento** a piano 1° e 3°, interno 2, ubicato in via Mazzini n. 23 (oggi via Mario Lo Piccolo n.12), censito in catasto urbano **foglio 108, particella 1975 sub. 4**, A/2 di classe 7, vani 6;
- 5) – **Appartamento** a piano 2° e 3°, interno 3, ubicato in via Mazzini n. 23 (oggi via Mario Lo Piccolo n.12), censito in catasto urbano **foglio 108, particella 1975 sub. 5**, A/2 di classe 7, vani 6;
- 6) – **Appartamento** a piano 2° e 3°, interno 4, ubicato in via Mazzini n. 23 (oggi via Mario Lo Piccolo n.12), censito in catasto urbano **foglio 108, particella 1975 sub. 6**, A/2 di classe 7, vani 6;

Tutte e quattro le sopra elencate unità immobiliari sono destinate ad abitazione, esse come già detto hanno accesso dall'androne di cui al civico 12 di via M. Lo Piccolo e tramite una porta che conduce alla scala comune il cui primo pianerottolo di accesso conduce, scendendo dei gradini, ad un piccolo vano servizio-w.c. di circa mq. 4,00 ad uso comune degli appartamenti, collocato sotto il pianerottolo scala del primo piano; detto servizio risulta pavimentato e piastrellato e all'interno risultano collocati un w.c. ed un lavabo, nonché la presenza di una piccola finestra che si affaccia sulla terrazza esclusiva del locale negozio, di cui all'unità immobiliare descritta al punto 1), gli consente di prendere aria e luce (vedasi **Foto 8**).

La scala che conduce ai piani soprastanti nonché i pianerottoli

Fallimento n°4/2000

Tribunale di Catagirone ~.

risultano pavimentati in marmo con pareti intonacate ed imbiancate.

Nel pianerottolo del **primo piano** si affacciano le due porte d'ingresso degli appartamenti facenti parte del piano e cioè quella salendo di fronte a destra indicato come **interno 1 (particella 1975 sub.3)** e quello a di fronte a sinistra come **interno 2 (particella 1975 sub. 4)**; (vedasi Foto 9).

Salendo altre due rampe di scala si arriva nel pianerottolo del **secondo piano** su cui si affacciano sempre due porte d'ingresso agli appartamenti facenti parte del piano e cioè quella salendo di fronte a destra indicato come **interno 3 (particella 1975 sub. 5)** e quello a di fronte a sinistra come **interno 4 (particella 1975 sub. 6)**.

Tutti e quattro gli appartamenti ubicati al 1° e al 2° piano hanno stesse caratteristiche costruttive e di rifinitura, e si compongono ciascuno dello stesso numero di vani per appartamento e cioè: di n.2 vani letto, di una cucina, un soggiorno, un bagno, un servizio (lavanderia-doccia) ed un ripostiglio, oltre all'ingresso ed al corridoio; tutti i vani degli appartamenti risultano pavimentati con mattoni ceramica e pareti intonacate, i bagni e lavanderie-doccia sono provvisti di pezzi igienico-sanitari (quali vaso, bidé, lavabo, vasca, piatto doccia e pilozza) ed hanno le pareti piastrellate così come la cucina, gli infissi esterni sono in profilato di alluminio preverniciato e avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno tamburato (vedasi Foto dall' 8 al 14).

Ogni appartamento ha i vani principali (quali vani letto, soggiorno e cucina) che si affacciano tramite balconi con rispettivi ballatoio sulla via pubblica (via Lo Piccolo) o sul piazzale e terrazze sottostanti allo stesso

edificio, mentre i vani bagno e lavanderia si affacciano e prendono aria e luce tramite finestra, invece i locali ripostiglio nonché l'ingresso ed il corridoio risultano al buio, cioè senza aperture e luci dirette con l'esterno; l'altezza utile interna di ciascuno degli appartamenti è di circa ml. 2,72.

Gli appartamenti si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

Salendo altre due rampe di scala si arriva al 3° piano, composto oltre che dal corpo scala comune, da altro settore destinato a locali caldaia che per come si evince dallo elaborato grafico allegato (Doc. 15) si compone di un corridoio comune e da 4 piccoli locali destinati per la collocazione delle singole caldaie di ognuno dei 4 appartamenti sottostanti.

Infatti, ad ogni appartamento è stato collegato e assegnato uno dei piccoli locali caldaia, come si evince dalle planimetrie catastali presenti al Catasto urbano (vedasi Doc. 2).

L'assegnazione è quella stessa riportata dallo scrivente nella planimetria allegata relativa al piano terrazza (Doc.15) e risultante dall'allegato elaborato planimetrico catastale (Doc.5).

Sempre dal corpo scala comune e precisamente dal pianerottolo di arrivo al 3° piano, tramite una porta si accede alla terrazza, alla stessa si può accedere anche da altra porta ubicata nel corridoio comune ai detti locali caldaia (vedasi **Foto 15**).

La **terrazza**, che si estende per tutta la restante area del fabbricato occupa una superficie di circa **mq. 174,00** (vedasi **Foto 16**), essa è delimitata da muretti parapetto in cui sono presenti alcuni varchi che permettono

l'accesso al ballatoio il cui aggetto si estende per tutta la lunghezza del prospetto che si affaccia sulla via pubblica e lungo il prospetto destro dello stesso edificio, inoltre è presente altro piccolo ballatoio nel settore retrostante alla via avente le stesse dimensioni di quello degli appartamenti sottostanti.

COMPUTO DELLE SUPERFICI DEGLI APPARTAMENTI

Lo scrivente ha proceduto (sviluppando le misure in separato foglio) al calcolo sia delle superfici utili che occupate di ogni singolo appartamento, nonché dei relativi ballatoi che saranno calcolati al 50% per il computo della superficie convenzionale.

Superficie coperta (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni, e metà dei muri perimetrali comuni con altre unità immobiliari):

- appartamento a 1° piano “ interno 1 ” (particella 1975 sub.3):

- superficie occupata mq. 97,60

- ballatoio mq. 17,00

Superficie utile (al netto dei muri) : mq. 80,40

- appartamento a 1° piano “ interno 2 ” (particella 1975 sub.4):

- superficie occupata mq. 101,60

- ballatoio mq. 19,70

Superficie utile (al netto dei muri) : mq. 84,00

- appartamento a 2° piano “ interno 3 ” (particella 1975 sub.5):

- superficie occupata mq. 97,60

- ballatoio mq. 17,00

Superficie utile (al netto dei muri) : mq. 80,40

- appartamento a 2° piano “ interno 4 ” (particella 1975 sub.6):

Fallimento n°4/2000

Tribunale di Caltagirone ~.

- superficie occupata **mq. 101,60**

- ballatoio mq. 19,70

Superficie utile (al netto dei muri) : mq. 84,00

o/o

LOCALI MAGAZZINI

7) – **Magazzino** a piano sottostrada, ubicato in via Mazzini n. 31 (oggi via Mario Lo Piccolo), censito in catasto urbano **foglio 108, particella 1975 sub. 7**, C/2 di classe 8, mq. 301;

8) – **Magazzino** a piano sottostrada, ubicato in viale Autonomia , censito in catasto urbano **foglio 108, particella 818 sub. 16** , C/2 di classe 5, mq. 166;

I locali destinati a magazzino sono collocati al piano interrato e sottostrada rispetto alla via Lo Piccolo, essi alla stato attuale non hanno possibilità di accesso diretto dalla strada in quanto non risultano realizzati né il passo carraio né la rampa di scivola, che avrebbe potuto collegare l'attuale strada pubblica (via Mario Lo Piccolo) con il sottostante piazzale su cui si affacciano i locali magazzini; inoltre il piccolo tratto di terreno confinante ad ovest, che si estende lungo l'attuale via Lo Piccolo fino ad arrivare alla via Gesualdo Bufalino (la parallela al viale Autonomia).

Questo tratto di terreno confinante che prima non essendo recintato ha consentito al C.T.U. di scendere a piedi lungo la scarpata, anche se con molta difficoltà, ed arrivare nel sottostante piazzale (e quindi accedere al Magazzino), oggi invece a quanto accertato risulta recintato, dallo stesso proprietario del fondo, per cui allo stato i locali sono totalmente inaccessibili (vedasi **Foto 3-4 e 17**).

Fallimento n°4/2000

Tribunale di Catagirone ~.

Al fine di comprendere come sia potuto avvenire la interclusione e inaccessibilità al piano sottostrada, lo scrivente ha chiesto copia conforme, con un'istanza presentate all'U.T.C. del Comune di Caltagirone (e previo versamento dei diritti di segreteria, vedasi **Doc. 17**), delle Concessioni Edilizie e del relativo progetto allegato alla Concessione Edilizia N.97/81, confermato nelle successive C.E. N.126/82 (1° variante in corso d'opera) e C.E. N.62 del 20/03/1985 (2° variante in corso d'opera), ove si evince che nell'elaborato grafico era stato previsto la realizzazione di una scivola di collegamento tra il piano stradale ed il locale magazzino a piano interrato.

Dall'esame delle suddette C.E. si evince, inoltre, che fra le condizioni speciali elencate, per il rilascio della C.E. N.97/81, vi è riportato che il concessionario [REDACTED] (padre dante causa degli odierni falliti) si impegnava *prima del rilascio del certificato di abitabilità a cedere al Comune l'area relativa al parcheggio pubblico e quella su cui ricade il prolungamento della via Mazzini per tutto il fronte dell'edificio*; poiché tali condizioni non vennero (né sono a tutt'oggi) rispettate, lo stesso [REDACTED] [REDACTED] provvide, in data 31/05/86 prot. 13075 , a presentare istanza di Sanatoria edilizia ai sensi della L.47/85 e L.R.37/85 per la mancata realizzazione della scivola di acceso al piano cantinato, per non avere realizzato il prolungamento della via Mazzini e per non avere realizzato il parcheggio pubblico da cedere al Comune ed infine di avere realizzato il 1° e 2° piano senza la osservanza delle Leggi 64/74 e 1086/71, ciò si evince dalla copia della dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio del 27/05/86 allegata alla richiesta di sanatoria, la cui copia rilasciata al C.T.U. si allega alla presente

Fallimento n°4/2000 [REDACTED] -

Tribunale di Caltagirone -.

(vedasi **Doc. 18**).

Sempre dalla documentazione, relativa alla sanatoria rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune, si è riscontrato che l'Ufficio dopo avere esaminato la pratica di sanatoria, ha inviato, alla sig.ra [REDACTED] (vedova di [REDACTED]), una lettera datata 18/11/1992, con la quale si **notificava il diniego alla sanatoria**, perchè veniva ritenuta inammissibile dalla Commissione per il Recupero Edilizio nella seduta del 9/9/92, in considerazione che trattasi di lavori non contemplati nella Legge di Sanatoria N.47/85 e poiché si intendeva sanare anche la mancata esecuzione di obblighi derivanti dalla C.E. N.62 rilasciata in data 20/03/1985 (vedasi copia della lettera allegata **Doc. 19**).

Nota del C.T.U.: Alla luce di quanto riscontrato nella documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico e da quanto accertato sui luoghi, si ribadisce che i locali magazzini a piano interrato non possono essere né usufruibili e tanto meno agibili, fino a quando non saranno ottemperati gli obblighi e le condizioni riportate nella C.E. N.97/81 e cioè quelli di realizzare la scivola di accesso al piano interrato sottostrada e l'area a parcheggio pubblico a piano stradale da cedere al Comune.

Considerato che il dislivello esistente tra il piano stradale è quello del piazzale sottostante è di circa 4 metri, chiunque, sarà l'acquirente del piano interrato, dovrà inevitabilmente preventivare la necessità di realizzare dette opere per potere utilizzare i locali; pertanto, nell'eseguire la valutazione dei locali a piano interrato lo scrivente terra conto di detto onere a carico dell'acquirente.

Fallimento n°4/2000 [REDACTED]

Tribunale di Caltagirone ~.

Lo scrivente in fase di sopralluogo come già detto è riuscito anche se con qualche difficoltà, tramite il fondo confinante, a calarsi lungo la scarpata esistente e raggiungere il piazzale sottostante la sede stradale, su cui si affacciano le due ampie porte in ferro che consentono l'accesso al locale interrato.

Sia d'ausilio la planimetria del piano interrato redatta dallo scrivente, facente parte dell'elaborato grafico **Doc. 15**.

Il locale a piano interrato risulta diviso in due ambienti comunicanti entrambi destinati a magazzini; quello principale (vedasi **Foto 18-19 e 20**) che è il più ampio ha una superficie utile di circa mq. 300,00 (immobile elencato al punto 7), censito al catasto urbano come magazzino con la particella 1975 sub.7, esso rappresenta il piano interrato del fabbricato sopra descritto, mentre l'altro immobile avente una superficie utile di circa mq. 180,00 (elencato al punto 8), censito al catasto urbano come magazzino con la particella 818 sub.16, ubicato nel settore retrostante, fa parte del piano interrato di altro fabbricato confinante (vedasi **Foto 21 e 22**).

Nota del C.T.U.: Si fa rilevare, in base a quanto si è potuto comprendere, che il locale magazzino identificato con la particella 818 sub.16, in origine aveva diritto di accesso e transito solo tramite il fondo acquistato da [REDACTED] col citato atto del 1974 e che in seguito lo stesso [REDACTED], con l'atto del 1976, acquistò anche detto locale magazzino, diventando così il proprietario esclusivo e acquisendone tutti i diritti.

Entrambi i magazzini risultano comunicanti tra loro pur essendo a quote differenti, infatti il locale magazzino retrostante si presenta ad una

Fallimento n°4/2000

Tribunale di Catagirono ~.

quota superiore di ml.0,90 circa rispetto a quello principale più ampio (giacché come detto provengo dalla costruzioni dei piani cantinato di edifici diversi, realizzati in epoche differenti). Due ampie porte interne, mettono in comunicazione i due ambienti, di cui una provvista di scivola che permette il collegamento e transito e superare il salto di quota e l'altra invece che rimane a quota superiore per il carico merci.

All'interno di entrambi i locali sono presenti dei pilastri, inoltre nel magazzino retrostante sono presenti dei piccolo locali destinati ai servizi igienici e spogliatoi (vedasi **Foto 23 e 24**) aventi le pareti maiolicale, provvisti di pezzi sanitari collegati agli impianti idrici e fognari.

I locali magazzini anche se inagibili e non fruibili si presentano buono stato di conservazione, infatti risultano con pareti intonacate ed imbiancate e con pavimentazione del tipo industriale; l'altezza utile interna del magazzino antistante (più ampio) è di ml. 4,60, mentre quella del magazzino retrostante (più piccolo) è di ml. 3,56.

COMPUTO DELLA SUPERFICI DEI LOCALI MAGAZZINI

- magazzino a piano interrato-sottostrada (particella 1975 sub.7):

- superficie occupata circa **mq. 315,00**

Superficie utile (al netto dei muri), circa mq. 295,00

o/o

- magazzino a piano interrato-sottostrada (particella 818 sub.16):

- superficie occupata circa **mq. 209,00**

Superficie utile (al netto dei muri), circa mq. 175,00

o/o

STRALCIO DI TERRENO

9) – **Terreno**, ubicato lungo la via Mario Lo Piccolo, già via Mazzini, censito in catasto terreni **foglio 108, particella 2391**, orto irriguo di classe 1, di are 00.12;

Trattasi di una piccolissima striscia di terreno residuale che a causa del frazionamento catastale n. 23685 del 26/02/2004, eseguito dal Comune al fine di staccare l'area occupata dalla detta strada pubblica (via Mario Lo Piccolo), si è venuto a formare e che è rimasto in ditta ai dati causa di [REDACTED].

Detta striscia di terreno che si estende per tutta la lunghezza del fronte sud-est della strada pubblica, come si evince dall'estratto di mappa Doc.6, ha forma triangolare ed occupa una **superficie di mq. 12,00**; in pratica sui luoghi detta area si colloca tra la striscia di marciapiede antistante la strada pubblica avente particella 2390 ed i fabbricati che prospettano su di essa.

Si fa rilevare che vista l'esigua quantità di superficie e considerato che la stessa ricade nell'area pubblica attualmente occupata dal marciapiede, sarebbe stato opportuno che anche questa area fosse stata espropriata dal Comune (in quanto relitto) assieme a quella dell'area della strada.

o/o

TERRENO E MAGAZZINO

10) – **Terreno**, ubicato ad angolo tra il viale Autonomia e la via Mario Lo Piccolo, censito in catasto terreni **foglio 108, particella 2393**, orto irriguo di classe 1, di are 15.44.

11) – **Magazzino** a piano terra, ubicato in viale Autonomia, censito in catasto urbano **foglio 108, particella 732**, C/2 di classe 7, mq. 127;

Fallimento n°4/2000 [REDACTED] -

Tribunale di Caltagirone -.

Lo stacco di terreno costituito dalla particella 2393 è scaturito dal frazionamento della ex particella 1974 ed a seguito del sopra citato tipo di frazionamento con il quale venne staccata l'attuale via pubblica; infatti con la realizzazione della strada pubblica la particella 2393, attualmente delimitata da muri di sostegno e muri di confine, ha accesso unico dal varco costituito dal passo carraio ubicato lungo il viale Autonomia e precisamente nell'angolo con la via M. Lo Piccolo (vedasi **Foto 25**).

Infatti, la scivola esistente consente di arrivare al detto terreno, collocato ad una quota inferiore rispetto a quella stradale; il terreno in questione in realtà sui luoghi è costituito ed occupato in gran parte da un ampio piazzale asfalato e cementato, che a suo tempo veniva utilizzato sia come deposito all'aperto e sia per il transito dei mezzi, ciò in conseguenza all'attività svolta a suo tempo dalla ditta [REDACTED]. Una parte minore di questa area invece sui luoghi risulta ancora come terreno agricolo, con presenza di alberi di vario genere tra cui ulivo e agrumi, distribuito su vari livelli (terrazze) delimitati da muretti paraterra in blocchi di tufo, collocati a quote più elevate rispetto al detto piazzale (vedasi **Foto 26 e 27**).

All'interno di detto fondo è presente un pozzo d'acqua collocato antistante il piazzale del magazzino che a dire dei sig.ri [REDACTED] serve per rifornire d'acqua anche i serbatoi di alcune delle abitazioni e dei magazzini dell'edificio in questione e pertanto nella previsione di vendita occorre, considerata la dislocazione del pozzo, che esso venga assegnato in proprietà ed in uso esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente del fondo e del magazzino ivi presente; pertanto gli altri immobili che usufruiscono

Fallimento n°4/2000 [REDACTED] -

Tribunale di Caltagirone -.

dell'approvvigionamento idrico tramite detto pozzo dovranno poi rifornirsi tramite allaccio autonomo alla rete idrica cittadina, lo stesso dicasi per quanto riguarda gli eventuali altri impianti comuni ed in particolare quello di scarico delle acque reflue provenienti dal magazzino a piano sottostrada-interrato e dal relativo piazzale antistante, che a dire sempre dei sig.ri [REDACTED] allo stato risulterebbe collegato con quello del piazzale insistente all'interno del terreno con particella 2393, tramite dei tubi di scarico collocati trasversalmente sotto la strada pubblica (via Lo Piccolo), visto che originariamente (prima della realizzazione della strada) entrambi i piazzali erano uniti e formavano un tutt'uno.

Sempre all'interno del fondo, ma distinto con particella 732, ubicato ad angolo tra i confini nord ed ovest, vi è il fabbricato destinato a magazzino.

Esso si presenta diviso in due ambienti, al rustico, con struttura in muratura di blocchi di tufo e tetto con travi in legno su cui sono appoggiate a copertura delle lastre di eternit, il pavimento è in gettata di cemento (vedasi **Foto 28-28 e 30**).

Per questo immobile risulta presentata istanza di Sanatoria edilizia ai sensi della Legge N.47/85, per essere stato realizzato senza concessione edilizia, per come si evince dalla lettera di richiesta mandata dall'U.T.C. del Comune di Caltagirone, riguardante *la richiesta di integrazione di documentazione mancante*, notificata per raccomandata A.R. al Curatore fallimentare Avv. Saita Salvatore e poi in copia fatta pervenire allo scrivente (vedasi **Doc. 20**) il quale a sua volta ha fatto richiesta all'Ufficio, con istanza del 04/05/09 prot.24115, di visionare ed estrarre copie (vedasi **Doc. 21**).

Fallimento n°4/2000 [REDACTED]

Tribunale di Caltagirone ~.

Le copie che lo scrivente ha estratto dal fascicolo sono quelle riguardanti l'elaborato grafico, la relazione tecnica e l'atto sostitutivo di notorietà (vedasi **Doc. 22**), dai quali si evince la consistenza dell'immobile che è la stessa di quella verificata dallo scrivente con il sopralluogo eseguito.

Infatti, il magazzino risulta diviso in due ambienti con due grandi ingressi autonomi che si affacciano sul detto piazzale antistante, l'altezza interna è di circa ml. 4,00 al colmo e di ml. 3,40 alla gronda, la superficie utile interna è di circa mq. 120,00, mentre la **superficie occupata** è di circa **mq. 143,00**.

Per il completamento della pratica di sanatoria l'U.T.C ha richiesto che venissero integrati i seguenti documenti:

- Perizia giurata sullo stato e consistenza delle opere abusive che riportino tutte le notizie necessarie per esaminare la pratica;
- Certificato di idoneità statica o sismica a secondo l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- Certificato d'iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura;
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt. 416/bis, 648/bis e 648/ter del codice penale e di non avere subito condanna con sentenza passata in giudicato per i reati di cui sopra;
- Attestazione di versamento degli oneri concessori;
- Visura catastale, aggiornata.

Per come risulta dall'esame dell'allegato atto sostitutivo di notorietà,

Fallimento n°4/2000

Tribunale di Caltagirone ~.

con la richiesta di sanatoria si intendeva sanare oltre al locale magazzino realizzato nel settembre del 1978, anche la recinzione realizzata, su tutta l'area di proprietà, con muri in blocchi di tufo a due teste, per la quale il richiedente [REDACTED] venne contravvenzionato in data 27/12/1974 (per non avere richiesto la preventiva Autorizzazione edilizia).

Nella valutazione del magazzino lo scrivente terra conto dell'onere e delle spese necessarie che il futuro acquirente dovrà sostenere per il completamento della pratica di sanatoria edilizia e quindi per il rilascio della Concessione edilizia.

Inoltre, lo scrivente, fa rilevare che in aderenza a detto magazzino e precisamente nel lato est è presente un piccolo locale della superficie di circa mq. 16,00, realizzato abusivamente ed in maniera alquanto precaria, utilizzato per ricovero di animali (cani); pertanto considerata la precarietà del manufatto, che lo stesso risulta realizzato in epoca più recente senza le dovute autorizzazioni amministrative, visto che non risulta avanzata alcuna richiesta di condono edilizio, si ritiene che detto locale non debba essere valutato ai fini della stima, in quanto, a parere dello scrivente, dovrà essere demolito a cura e spese del futuro acquirente del lotto in questione.

Ai fini Urbanistici di P.R.G. si fa rilevare che tutto il fondo, costituito dalla particella 2393 ivi compreso il magazzino con part. 732, ricadono all'interno di una "area destinata per attrezzature civiche" nel vigente P.R.G. e pertanto soggetta ad esproprio per uso pubblico da parte del Comune di Caltagirone. (Vedasi stralcio di P.R.G. allegato, Doc. 16)

Fallimento n°4/2000 [REDACTED]

Tribunale di Caltagirone -.

FORMAZIONE DEI LOTTI

I lotti che si potranno formare, ai fini di una autonoma stima e libera vendita o assegnazione, sono i seguenti:

LOTTO " A "

1) – NEGOZIO a piano terra, ubicato in via Mazzini nn. 19-21 (oggi via Mario Lo Piccolo n.8-10), censito in catasto urbano foglio 108, particella 1975 sub. 1, C/1 di classe 5, mq. 85.

LOTTO " B "

2) – NEGOZIO a piano terra, ubicato in via Mazzini nn. 25-26-27 (oggi via Mario Lo Piccolo nn.14-16-18), censito in catasto urbano foglio 108, particella 1975 sub. 2, C/1 di classe 5, mq. 76;

LOTTO " C "

3) – APPARTAMENTO a piano 1° e 3°, interno 1, ubicato in via Mazzini n. 23 (oggi via Mario Lo Piccolo n.12), censito in catasto urbano foglio 108, particella 1975 sub. 3, A/2 di classe 7, vani 6;

LOTTO " D "

4) – APPARTAMENTO a piano 1° e 3°, interno 2, ubicato in via Mazzini n. 23 (oggi via Mario Lo Piccolo n.12), censito in catasto urbano foglio 108, particella 1975 sub. 4, A/2 di classe 7, vani 6;

LOTTO " E "

5) – APPARTAMENTO a piano 2° e 3°, interno 3, ubicato in via Mazzini n. 23 (oggi via Mario Lo Piccolo n.12), censito in catasto urbano foglio 108, particella 1975 sub. 5, A/2 di classe 7, vani 6;

LOTTO " F "

6) – APPARTAMENTO a piano 2° e 3°, interno 4, ubicato in via Mazzini n. 23

Fallimento n°4/2000

Tribunale di Caltagirone -.

(oggi via Mario Lo Piccolo n.12), censito in catasto urbano **foglio 108, particella 1975 sub. 6**, A/2 di classe 7, vani 6;

LOTTO " G "

7) – MAGAZZINO a piano sottostrada, ubicato in via Mazzini n. 31 (oggi via Mario Lo Piccolo), censito in catasto urbano **foglio 108, particella 1975 sub. 7**, C/2 di classe 8, mq. 301;

8) – MAGAZZINO a piano sottostrada, ubicato in viale Autonomia , censito in catasto urbano **foglio 108, particella 818 sub. 16** , C/2 di classe 5, mq. 166;

9) – TERRENO, ubicato lungo la via Mario Lo Piccolo, già via Mazzini, censito in catasto terreni **foglio 108, particella 2391** , orto irriguo di classe 1, di are 00.12;

LOTTO " H "

10) – TERRENO, ubicato ad angolo tra il viale Autonomia e la via Mario Lo Piccolo, censito in catasto terreni **foglio 108, particella 2393** , orto irriguo di classe 1, di are 15.44.

11) – MAGAZZINO a piano terra, ubicato in viale Autonomia , censito in catasto urbano **foglio 108, particella 732** , C/2 di classe 7, mq. 127.

o/o

VALUTAZIONE DEI BENI

Il metodo con cui verrà eseguita la stima è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti ed i beni oggetto di stima.

Il procedimento che sarà applicato è quello sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare.

Fallimento n°4/2000

Tribunale di Caltagirone -.

Per le unità immobiliari urbane la superficie convenzionale stimabile è data dalla superficie coperta, e cioè compresi i muri perimetrali esterni e $\frac{1}{2}$ dei muri comuni con altre ditte o immobili; per quanto riguarda le superfici dei ballatoi e terrazze verranno calcolate al 50% del valore delle abitazioni o dei locali principali ad essi connessi, come da consuetudine locale.

Per il calcolo delle superfici, si rimanda a quanto riportato sopra, negli elaborati grafici allegati e dal calcolo dei relativi dati metrici.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile e il suo stato di conservazione, le altezze utili interne, l'eventuale divisibilità in più lotti, lo stato locativo dell'unità immobiliare, la regolarità urbanistica, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possano incidere sul valore venale, la consistenza del bene e i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Per i suddetti immobili, tenuto conto di ogni elemento intrinseco ed estrinseco influente nella presente valutazione, di quanto sopra esposto, con particolare riferimento al buono stato di conservazione ed uso, delle caratteristiche costruttive e finiture, della ubicazione in "Zona B" ed in "Area destinata per attrezzature civiche" che ai fini estimativi può essere assimilabile alla circostante Zona B, situata all'interno di un'area centrale prevalentemente destinata a grandi attività residenziali e commerciali, servita da mezzi pubblici, in base ai parametri del mercato di Caltagirone, ed ai valori

medi applicati per immobili simili, si stimano come segue:

LOTTO " A "

1) – NEGOZIO a piano terra, ubicato in via Mazzini nn. 19-21 (oggi via Mario

Lo Piccolo n.8-10), censito in catasto urbano **foglio 108, particella 1975**

sub. 1, C/1 di classe 5, mq. 85.

La valutazione viene espressa sulla superficie occupata, per cui si ha:

- **locale Negozio e annessa terrazza stimata al 50%**

mq. 87,00 a € 1.500,00/mq. = € 130.500,00

mq. 47,40 a € 750,00/mq. = € 35.550,00

sommano € 166.050,00

che si arrotonda ad **€ 165.000,00 (centosessantacinquemilaeuro)**

LOTTO " B "

2) – NEGOZIO a piano terra, ubicato in via Mazzini nn. 25-26-27 (oggi via

Mario Lo Piccolo nn.14-16-18), censito in catasto urbano **foglio 108,**

particella 1975 sub. 2, C/1 di classe 5, mq. 76.

La valutazione viene espressa sulla superficie occupata, per cui si ha:

- **locale Negozio e annessa terrazza stimata al 50%**

mq. 98,00 a € 1.500,00/mq. = € 147.000,00

mq. 28,50 a € 750,00/mq. = € 21.375,00

sommano € 168.375,00

che si arrotonda ad **€ 170.000,00 (centosettantamilaeuro)**

LOTTO " C "

3) – APPARTAMENTO a piano 1° e 3°, interno 1, ubicato in via Mazzini n. 23

Fallimento n°4/2000

Tribunale di Caltagirone ~.

(oggi via Mario Lo Piccolo n.12), censito in catasto urbano **foglio 108**,
particella 1975 sub. 3, A/2 di classe 7, vani 6.

La valutazione viene espressa oltre che sulla superficie occupata-
convenzionale dell'appartamento, anche tenendo conto della presenza del
piccolo locale caldaia a 3° piano e delle parti comuni, tra cui la terrazza,
l'androne-scala ed il w.c. sottoscala, per cui il valore assegnato è il seguente:

- **appartamento a 1° piano " interno 1 " (particella 1975 sub. 3):**

- superficie occupata mq. 97,60

- ballatoio mq. 17,00 al 50% mq. 8,50

Superficie convenzionale **mq. 106,10 a** € 1.000,00/mq. =

= € 106.100,00 che si arrotonda ad **€ 105.000,00 (centocinquemilaeuro)**

LOTTO " D "

4) - **APPARTAMENTO a piano 1° e 3°, interno 2**, ubicato in via Mazzini n. 23
(oggi via Mario Lo Piccolo n.12), censito in catasto urbano **foglio 108**,
particella 1975 sub. 4, A/2 di classe 7, vani 6.

La valutazione viene espressa oltre che sulla superficie occupata-
convenzionale dell'appartamento, anche tenendo conto della presenza del
piccolo locale caldaia a 3° piano e delle parti comuni, tra cui la terrazza,
l'androne-scala ed il w.c. sottoscala, per cui il valore assegnato è il seguente:

- **appartamento a 1° piano " interno 2 " (particella 1975 sub. 4):**

- superficie occupata mq. 101,60

- ballatoio mq. 19,70 al 50% mq. 9,85

Superficie convenzionale **mq. 111,45 a** € 1.000,00/mq. =

= € 111.450,00 che si arrotonda ad **€ 110.000,00 (centodiecimilaeuro)**

- Fallimento n°4/2000 -

Tribunale di Catagirone ~.

LOTTO " E "

5) – APPARTAMENTO a piano 2° e 3°, interno 3, ubicato in via Mazzini n. 23 (oggi via Mario Lo Piccolo n.12), censito in catasto urbano **foglio 108**, **particella 1975 sub. 5**, A/2 di classe 7, vani 6.

La valutazione viene espressa oltre che sulla superficie occupata-convenzionale dell'appartamento, anche tenendo conto della presenza del piccolo locale caldaia a 3° piano e delle parti comuni, tra cui la terrazza, l'androne-scala ed il w.c. sottoscala, per cui il valore assegnato è il seguente:

- **appartamento a 2° piano " interno 3 " (particella 1975 sub. 5):**

- superficie occupata mq. 97,60

- ballatoio mq. 17,00 al 50% mq. 8,50

Superficie convenzionale **mq. 106,10** a € 1.000,00/mq. =

= € 106.100,00 che si arrotonda ad **€ 105.000,00 (centocinquemilaeuro)**

LOTTO " F "

6) – APPARTAMENTO a piano 2° e 3°, interno 4, ubicato in via Mazzini n. 23 (oggi via Mario Lo Piccolo n.12), censito in catasto urbano **foglio 108**, **particella 1975 sub. 6**, A/2 di classe 7, vani 6.

La valutazione viene espressa oltre che sulla superficie occupata-convenzionale dell'appartamento, anche tenendo conto della presenza del piccolo locale caldaia a 3° piano e delle parti comuni, tra cui la terrazza, l'androne-scala ed il w.c. sottoscala, per cui il valore assegnato è il seguente:

- **appartamento a 2° piano " interno 4 " (particella 1975 sub. 6):**

- superficie occupata mq. 101,60

- Fallimento n°4/2000

Tribunale di Caltagirone ~.

- ballatoio mq. 19,70 al 50% mq. 9,85

Superficie convenzionale **mq. 111,45 a** € 1.000,00/mq. =

= € 111.450,00 che si arrotonda ad **€ 110.000,00 (centodiecimila euro)**

LOTTO " G "

7) – **MAGAZZINO a piano sottostrada**, ubicato in via Mazzini n. 31 (oggi via Mario Lo Piccolo), censito in catasto urbano **foglio 108, particella 1975 sub. 7, C/2 di classe 8, mq. 301;**

8) – **MAGAZZINO a piano sottostrada**, ubicato in viale Autonomia , censito in catasto urbano **foglio 108, particella 818 sub. 16, C/2 di classe 5, mq. 166.**

9) – **TERRENO, ubicato lungo la via Mario Lo Piccolo**, già via Mazzini, censito in catasto terreni **foglio 108, particella 2391** , orto irriguo di classe 1, di **are 00.12**. Questo piccolo stacco di terreno della superficie di mq. 12,00, si ritiene non oggettivamente vendibile singolarmente in quanto rappresenta un residuo di superficie ricadente oltretutto all'interno dell'area occupata dal marciapiede, a parere dello scrivente detta particella doveva essere espropriata dal Comune assieme a quella occupata per la realizzazione della strada pubblica (via Mario Lo Piccolo); pertanto, essendo certamente impossibile trovare un compratore unicamente per acquistare detta area residuale, si ritiene invece che essa possa essere ceduta assieme alla vendita di questo lotto, senza calcolare alcuna prezzo aggiuntivo in quanto vista l'entità del bene esso rientrerebbe all'interno dell'arrotondamento da eseguire per la stima del Lotto.

La valutazione dei locali viene espressa sulla superficie occupata, e tenendo conto di quanto detto e spiegato per questi immobili, calcolando e

Fallimento n° 4/2000

Tribunale di Catagirone ~.

decurtando, dal valore complessivo, la spesa necessaria per la realizzazione della scivola di accesso nonché del parcheggio pubblico da realizzare come previsto dal progetto, ciò in maniera da rendere fruibili ed agibili i magazzini, per cui si ha:

- locali Magazzini comprensivi della scivola di accesso e del parcheggio

(particella 1975 sub. 7 e particella 818 sub. 16):

$\text{mq. } 315,00 + \text{mq. } 209,00 = \text{mq. } 524,00 \text{ a } \text{€. } 600,00/\text{mq.} = \text{€. } 314.400,00$

meno spesa necessaria per la realizzazione della scivola e

del parcheggio, che lo scrivente calcola in circa €. 50.000,00

totale €. 264.400,00

che si arrotonda ad **€. 260.000,00 (duecentosessantamila euro)**

LOTTO " H "

10) – TERRENO, ubicato ad angolo tra il viale Autonomia e la via Mario

Lo Piccolo, censito in catasto terreni **foglio 108, particella 2393**, orto irriguo di classe 1, di **are 15.44**;

11) – MAGAZZINO a piano terra, ubicato in viale Autonomia, censito in catasto urbano **foglio 108, particella 732**, C/2 di classe 7, mq. 127.

La valutazione del terreno identificato con la particella 2393 di mq. 1.544 viene espressa in base destinazione prevalente delle aree urbane circostanti a cui la stessa può fare riferimento e cioè a quella della "Zona B" visto che la destinazione attuale dell'area nel vigente P.R.G., come già riferito, è quella di "*area destinata per attrezzature civiche*" e quindi soggetta ad esproprio per pubblica utilità per servizi ed attrezzature di interesse comune; mentre la valutazione del fabbricato esistente all'interno di detta

Fallimento n°4/2000

Tribunale di Caltagirone ~.

area, viene espressa sulla superficie occupata, e tenendo conto di quanto già detto e sopra spiegato per questo immobili, calcolando e decurtando, dal valore complessivo, la spesa necessaria per il completamento della pratica di Sanatoria edilizia presentata ai sensi delle Legge N.47/85, per cui si ha:

- **terreno** ubicato ad angolo tra il viale Autonomia e la via Lo Piccolo

(particella 2393 , di are 15.44):

mq. 1.544,00 a €. 250,00/mq. = €. 386.800,00

- **locale Magazzino (particella 732):**

mq. 143,00 a €. 350,00/mq. = €. 50.050,00

meno spesa necessaria per il completamento

della pratica di Sanatoria edilizia L.N.47/85

che lo scrivente calcola in circa €. 5.000,00

restano €. 45.050,00

totale complessivo stimato €. 431.050,00

che si arrotonda ad €. **430.000,00 (quattrocentotrentamila euro).**

§-§-§-§-§

RIEPILOGANDO

LOTTO " A " - NEGOZIO a piano terra, ubicato in via Mazzini nn. 19-21 (oggi via Mario Lo Piccolo n.8-10), censito in catasto urbano foglio 108, particella 1975 sub. 1, C/1 di classe 5, mq. 85;

valutazione €. **165.000,00**

LOTTO " B " - NEGOZIO a piano terra, ubicato in via Mazzini nn. 25-26-27 (oggi via Mario Lo Piccolo nn.14-16-18), censito in catasto urbano foglio 108, particella 1975 sub.2, C/1 di classe 5, mq. 76;

valutazione €. **170.000,00**

Fallimento n°4/2000

Tribunale di Caltagirone ~.

LOTTO " C " - APPARTAMENTO a piano 1° e 3°, interno 1, ubicato in via Mazzini n. 23 (oggi via Mario Lo Piccolo n.12), censito in catasto urbano **foglio 108, particella 1975 sub. 3**, A/2 di classe 7, vani 6;

valutazione € 105.000,00

LOTTO " D " - APPARTAMENTO a piano 1° e 3°, interno 2, ubicato in via Mazzini n. 23 (oggi via Mario Lo Piccolo n.12), censito in catasto urbano **foglio 108, particella 1975 sub. 4**, A/2 di classe 7, vani 6;

valutazione € 110.000,00

LOTTO " E " - APPARTAMENTO a piano 2° e 3°, interno 3, ubicato in via Mazzini n. 23 (oggi via Mario Lo Piccolo n.12), censito in catasto urbano **foglio 108, particella 1975 sub. 5**, A/2 di classe 7, vani 6;

valutazione € 105.000,00

LOTTO " F " - APPARTAMENTO a piano 2° e 3°, interno 4, ubicato in via Mazzini n. 23 (oggi via Mario Lo Piccolo n.12), censito in catasto urbano **foglio 108, particella 1975 sub. 6**, A/2 di classe 7, vani 6;

valutazione € 110.000,00

LOTTO " G " - MAGAZZINO a piano sottostrada, ubicato in via Mazzini n. 31 (oggi via Mario Lo Piccolo), censito in catasto urbano **foglio 108, particella 1975 sub. 7**, C/2 di classe 8, mq. 301;

– MAGAZZINO a piano sottostrada, ubicato in viale Autonomia , censito in catasto urbano **foglio 108, particella 818 sub. 16**, C/2 di classe 5, mq. 166;

– TERRENO, ubicato lungo la via Mario Lo Piccolo, già via Mazzini, censito in catasto terreni **foglio 108, particella 2391**, orto irriguo di classe 1, di

are 00.12;

valutazione € 260.000,00

Fallimento n°4/2000

Tribunale di Caltagirone -

LOTTO " H " - TERRENO, ubicato ad angolo tra il viale Autonomia e la via

Mario Lo Piccolo, censito in catasto terreni **foglio 108, particella 2393**, orto irriguo di classe 1, di **are 15.44**;

– **MAGAZZINO** a piano terra, ubicato in viale Autonomia, censito in catasto urbano **foglio 108, particella 732**, C/2 di classe 7, mq. 127;

valutazione **€. 430.000,00**

Stima complessiva dei beni stimati Euro 1.455.000,00

(Unmilionequattrocentocinquantacinquemila/00) -----

CONCLUSIONI

Su detto importo complessivamente ai falliti, [REDACTED]
[REDACTED], dovrà essere attribuita la quota pari agli **8/15**, mentre agli altri comproprietari, non interessati dal fallimento, e cioè alla sorella [REDACTED] e alla madre [REDACTED] (in quanto in regime di separazione dei beni con il de cuius [REDACTED], vedasi **Doc. 23**), spetteranno le restanti quote rispettivamente pari ai **2/15 ed ai 5/15**; pertanto il corrispettivo in valore da attribuire alle parti è il seguente:

- ai **falliti** [REDACTED] €. 1.455.000,00 x 8 / 15 = **€. 776.000,00**
- alla sorella [REDACTED] €. 1.455.000,00 x 2 / 15 = **€. 194.000,00**
- alla madre [REDACTED] €. 1.455.000,00 x 5 / 15 = **€. 485.000,00**

Quanto sopra, in espletamento del mandato ricevuto .-

Caltagirone li, Luglio 2009.

Il Consulente
Geom. Altamore Gaetano

Fallimento n°4/2000 [REDACTED]

Tribunale di Caltagirone ~.