

ILL.MO SIG. GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE DI
CALTAGIRONE

Fallimento n°04/2000 R.G.F.

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

Il sottoscritto Geom. Altamore Gaetano, domiciliato in Caltagirone,
Via Federico De Roberto n.2, iscritto all'albo dei geometri della provincia di
Catania al n.2124 quale PERITO STIMATORE già nominato nel fallimento in
oggetto, è stato incaricato, a seguito di istanza avanzata dal curatore ed
autorizzata dal G.D. in 26/04/2022, di “ *procedere ad un aggiornamento della
stima dell'immobile in questione acquisito all'attivo del fallimento* “.

Per cui su richiesta avanzata dal curatore in data 27/04/2022, accettato
l'incarico, lo scrivente dopo avere eseguito i necessari sopralluoghi e
accertamenti del caso, può riferire con la seguente relazione.

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Come già detto con provvedimento del G.D. del 26/04/2022, è stato
disposto che il Consulente tecnico del fallimento proceda ad aggiornare la
stima dei beni (oggetto della successione ereditaria di =====
deceduta in data ===== acquisiti all'attivo del fallimento.

Il beni da stimare sono ubicati nel centro abitato di Caltagirone e
precisamente quelli ubicati tra la Via Autonomia e l'attuale Via Mario Lo
Piccolo (già Via Mazzini).

INDIVIDUAZIONE CONSISTENZA PATRIMONIALE

CATASTALE E PROVENIENZA

A seguito sia dello studio della documentazione prodotta dalla curatela, relative ai beni caduti in successione, e sia dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone, si può riferire quanto segue.

I suddetti immobili provengono alla de cuius _____ a seguito di atto giudiziario - Verbale di Conciliazione Traslativo n.406 del 22/07/2011 del Tribunale di Caltagirone.

Originariamente detti immobili sono pervenuti per Successione legittima del marito _____ Denuncia
di Successione intestata n.59 vol. 553 del 27/09/1989 presentato all'Ufficio
del Registro di Caltagirone , a cui erano pervenuti:

- a seguito di acquisto eseguito con atto rogato notaio Pepe Giuseppe del 12/11/1974 con il quale _____ comprò l'appezzamento di terreno della superficie di are 26.80 censito al catasto 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 con il quale _____ 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; a seguito della variazione catastale d'ufficio, costituita dalla soppressione della part.818 sub.16 per allineamento mappe, l'immobile venne variato e censito con la part.2394 sub.21 ed oggi risulta nuovamente variata con la particella 2745 sub.16.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggi oggetto di stima, acquisiti all'attivo del fallimento, sono collocati **nell'edificio ubicato in Caltagirone lungo la via Mario Lo Piccolo** già prolungamento di via Mazzini; detto edificio si compone di quattro elevazioni fuori terra e una in seminterrato-sottostrada; l'intera struttura dell'edificio è in cemento armato realizzata nell'anno 1983.

L'edificio allo stato attuale è costituito da:

- un piano terra formato da 2 locali commerciali;
- un primo e secondo piano composto da 4 appartamenti, due per piano;
- un terzo piano composto da una terrazza e accessori;
- **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".

Si passa alla descrizione delle unità immobiliari, poste a piano seminterrato-sottostrada, interessate alla presente stima.

LOCALI MAGAZZINI

- 1) – **Magazzino** a piano sottostrada, ubicato in via Mario Lo Piccolo (ex

Mazzini n. 31), censito in catasto urbano al **foglio 108, particella 2394 sub.**

7, C/2 di classe 8, consistenza mq. 301, superfici catastale mq.335, rendita €. 1.165,90;

2) – **Magazzino** a piano sottostrada, ubicato in viale Autonomia con ingresso dalla via Mario Lo Piccolo, censito oggi in catasto urbano al **foglio 108, particella 2745 sub.16** (ex part. 2394 sub.21 e già 818 sub. 16) , C/2 di classe 5, consistenza mq. 166, superficie catastale mq.189, rendita €. 402,94.

Entrambi i magazzini risultano comunicanti tra loro pur essendo a quote differenti, infatti il locale magazzino retrostante si presenta ad una 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 per 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 diversi pilastri, inoltre nel magazzino retrostante sono presenti dei piccoli locali destinati ai servizi igienici e spogliatoi aventi le pareti maioliche, provvisti di pezzi sanitari collegati agli impianti idrici e fognari.

I locali magazzini anche se inagibili e non fruibili si presentano nel complesso buono stato di conservazione in particolare il primo ambiente più ampio, infatti risultano con pareti intonacate ed imbiancate e con pavimentazione del tipo industriale, mentre il magazzino retrostante risulta con l'intonaco delle pareti e parte del soffitto deteriorato a causa delle

probabili infiltrazioni d'acqua provenienti dalle soprastanti sedi stradali, vista la collocazione ad angolo tra le vie Autonomia e Mario Lo Piccolo; 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.

§-§-§-§-§-§-§-§

SI RIPORTA QUANTO GIA' ESPOSTO NELLA PRECEDENTE STIMA
DEL 24/06/2016, PER COMPLETEZZA AI FINI DELLA PROVENIENZA
E LEGITTIMITA' DELLE UNITA' IMMOBILIARI

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 (parallela al viale Autonomia), ha consentito al C.T.U. di scendere a piedi lungo la scarpata, anche se con molta difficoltà, per arrivare nel sottostante piazzale (e quindi accedere al Magazzino).

Al fine di comprendere come sia potuto avvenire la interclusione e inaccessibilità al piano sottostrada, lo scrivente ha chiesto copie conformi, con un'istanza presentate all'U.T.C. del Comune di Caltagirone, delle Concessioni Edilizie e del relativo progetto allegato alla Concessione Edilizia N.97/81, e delle 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 ===== (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 ===== 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.

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 ===== (vedova di =====), una lettera datata 18/11/1992, con la quale si **notificava il diniego alla sanatoria**, in quanto ritenuta inammissibile dalla Commissione per il Recupero Edilizio nella seduta del 09/09/1992, 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.

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.

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.

Il locale a piano interrato risulta diviso in due ambienti comunicanti entrambi destinati a magazzini; quello principale che è il più ampio ha una superficie utile di circa mq. 300,00, censito al catasto urbano come magazzino con la particella 2394 sub.7, esso rappresenta il piano interrato del fabbricato sopra descritto, mentre l'altro immobile avente una superficie utile di circa mq. 180,00, censito al catasto urbano come magazzino con la particella 2394 sub.21, ubicato nel settore retrostante, fa parte del piano interrato di altro fabbricato confinante.



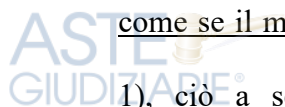
Nota del C.T.U.: Si fa rilevare, in base a quanto si è potuto comprendere, che il locale magazzino identificato con ex la particella 818 sub.16 oggi 2394 sub.21, in origine aveva diritto di accesso e transito solo tramite il fondo acquistato da ===== col citato atto del 1974 e che in seguito lo stesso =====, con l'atto del 1976, acquistò anche detto locale magazzino, diventando così il proprietario esclusivo e acquisendone tutti i diritti.



§-§-§-§-§-§-§-§-§



N.B.: si riferisce e ribadisce che la particella 2394 sub.21 è stata oggetto di variazione catastale d'Ufficio per bonifica identificativo catastale, in atti dal 01/03/2019 , per cui oggi a detta unità immobiliare è stato attribuita la **particella 2745 sub.16**, inoltre si evidenzia che l'indirizzo riportato nella visura catastale della particella 2394 sub.7 risulta errato in quanto figura come se il magazzino fosse ubicato al piano 7 e non al piano S1 (sottostrada 1), ciò a seguito di variazione d'Ufficio del 28/09/2012 per bonifica identificativo catastale evasa in maniera inesatta dallo stesso Ufficio del catasto (vedasi visure catastale allegate e planimetrie).



VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

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. Per le unità immobiliari urbane la superficie che viene presa in considerazione è quella catastale e cioè dalla superficie coperta, e quindi compresi i muri perimetrali esterni e ½ dei muri comuni con altre ditte o immobili.

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 anche in considerazione del periodo di crisi in cui il mercato edilizio immobiliare tutt'ora sta vivendo.

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 nel suo complesso, delle caratteristiche costruttive e finiture, della ubicazione in "Zona B2", 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, può stimarsi come segue.

LOCALI MAGAZZINI

La valutazione dei locali viene espressa sulla superficie catastale occupata, e tenendo conto di quanto detto e spiegato per questi immobili, calcolando e decurtando, dal valore complessivo, la spesa necessaria per la

realizzazione della scivola di accesso e del parcheggio pubblico come previsto dal progetto, nonché, sempre a cura dell'acquirente, procedere alla eventuale sanabilità amministrativa e catastale (SCIA in sanatoria e Docfa) per le difformità interne presenti a seguito della fusione delle due unità immobiliari destinate a magazzino, con apertura delle porte di collegamento interne (realizzate tra i due magazzini) e per la realizzazione dei piccoli locali destinati a servizi igienici e spogliatoio presenti all'interno del retrostante magazzino (con part. 2745 sub.16), tutto ciò in maniera da rendere fruibili ed agibili i magazzini.

RIEPILOGANDO:

1) – **Magazzino** a piano sottostrada, ubicato in via Mazzini n. 31 (oggi via Mario Lo Piccolo), censito in catasto urbano **foglio 108, particella 2394 sub. 7**, C/2 di classe 8, consistenza mq. 301, superfici catastale mq.335, rendita 1.165,90;

2) – **Magazzino** a piano sottostrada, ubicato in viale Autonomia, censito in catasto urbano **foglio 108, particella 2745 sub.16** (ex part.2394 sub.21, già part. 818 sub. 16), C/2 di classe 5, consistenza mq. 166, superficie catastale mq.189;

- **pertanto nel calcolo per la vendita dei Magazzini sono compresi, l'area antistante su cui dovranno essere realizzate (a cura e spese dell'acquirente), sia la scivola di accesso con il parcheggio pubblico e sia l'eventuale sanatoria amministrativa e catastale per come sopra detto, per cui si ha :**

Superfici catastali delle due unità immobiliari mq. 335,00 + mq. 189,00 =
mq. 524,00 x € 400,00/mq. = € 209.600,00 meno spesa necessaria per la

realizzazione della scivola, parcheggio e quant'altro, che lo scrivente calcola
in circa **€. 55.000,00** = €. 154.600,00 , perciò lo scrivente a seguito
dell'aggiornamento della stima, valuta gli immobili acquisiti all'attivo del
fallimento di cui sopra, in arrotondamento €. **155.000,00** -----
(dicasi eurocentocinquantacinquemila).-

Quanto sopra, in espletamento del mandato ricevuto .-

Caltagirone li, 28 settembre 2022.

Il Consulente
Geom. Altamere Gaetano

--firmata digitalmente--