

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTO

(N° 06/03 Reg. Fall.)

Giudice delegato dott.ssa Rosaria Castorina

Curatore fallimentare avv. Giovanni Magnano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.
(dott. ing. Sebastiano Russo)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.ma Dott.ssa Rosaria Castorina del Tribunale di Caltagirone Sezione Fallimenti.

1. Premessa

Con ordinanza apposta la S.V. nominava me sottoscritto dott. Ing. Sebastiano Russo, con studio in Caltagirone in via Manzoni n° 50, perito estimatore al fallimento di _____, residente in _____ dichiarato con sentenza del Tribunale di Caltagirone del 07/08/2003, (Reg. Gen. Fall. N° 06/2003), affidandomi il seguente mandato:

a) descriva sommariamente gli immobili e le quote di comproprietà degli immobili: dati catastali, reddito catastale, ubicazione, coerenze e valore attuale; nel caso in cui non sia stata ancora effettuata la denuncia al N.C.E.U., provveda a presentarla e, nel caso di modifiche successive, presenti denuncia di variazione catastale; qualora non sia stato attribuito reddito catastale, indichi quello di unità immobiliari simili;

b) dica, con riferimento a ciascun immobile e quote di comproprietà degli immobili, se esso/e sia/no libero/e ovvero occupato/e, precisando in quest'ultimo caso chi lo/e occupi, quale sia il titolo dell'occupazione e quale sia la scadenza dell'eventuale contratto di locazione;

c) dica se alla data della trascrizione della sentenza di fallimento gli immobili e le quote di comproprietà degli immobili erano di proprietà del fallito e se, alla predetta data, sussistevano sugli stessi immobili e quote di comproprietà di immobili, pignoramenti o diritti reali (ipoteche)



a favore di terzi e se pignoramenti od ipoteche siano stati trascritti o iscritti anche in data successiva, allegando gli atti di provenienza e i certificati della Conservatoria (iscrizioni e trascrizioni);

d) predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili e quote di comproprietà (in uno o più lotti), trascrivendo su tale piano tutti i dati che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento e quindi: descrizione succinta dell'immobile e delle quote di comproprietà degli immobili, coerenze, dati catastali aggiornati, dati di provenienza ed eventuali altre condizioni e vincoli di cui è opportuno dare atto nell'ordinanza di vendita immobiliare e nel decreto di trasferimento;

e) elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;

f) predisponga le eventuali domande per le volture catastali; indichi le modalità e i dati catastali per la determinazione dell'I.C.I. (imposta comunale sugli immobili);

g) dica se la vendita degli immobili e delle quote di comproprietà sia soggetta ad IVA e, in caso affermativo, quale sia l'aliquota IVA attuale riferibile al tipo di costruzione; qualora la vendita non sia soggetta ad iva, indichi quale sia l'aliquota attuale dell'imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario;

h) accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie siano state realizzate le costruzioni acquisite al fallimento;

i) accerti e dica se le costruzioni in oggetto presentino irregolarità edilizie provvedendo, in caso affermativo: 1) a specificare, con



riferimento alle unità immobiliari incluse in ciascun lotto, le irregolarità edilizie riscontrate; 2) a dire se le irregolarità edilizie riscontrate possano tuttora essere sanate e, in caso positivo, secondo quale procedura e con quale spesa;

J) indichi la possibilità di separare le quote di comproprietà acquisite alla massa del fallimento e di procedere alla vendita di tale singole quote.

Dopo la vendita, a richiesta del curatore: 1) richieda certificato catastale; 2) visti la bozza di decreto di trasferimento in attestazione che l'immobile o le quote di comproprietà dell'immobile è/sono esattamente descritto/e in conformità all'ordinanza di vendita, che le formalità da cancellare sono tutte indicate e che i relativi dati identificativi sono esatti.

I) indichi il valore di tutti i beni mobili inventariati.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 25/09/07 alle ore 16.30 in via Puglisi n°107/109 in Scordia (CT), come da mandato affidatomi, alla presenza del

preliminarmente dopo aver preso visione del fascicolo e analizzato i documenti allegati rilevai alcuni dei seguenti immobili esistenti presso la fallita.

3.1. DESCRIZIONE DEI BENI

a) Immobili siti in Scordia via Puglisi ai civici n° 103/105/107/109/113, piano terra, primo e secondo, così composti:

Ad oggi l'immobile in questione ha ingresso dal civico n° 107 della via Puglisi, entrando si disimpegna a destra ad una camera da letto



(corrispondente al civico n°105 di via Puglisi), a sinistra ad una sala (corrispondente al civico n°109 di via Puglisi), e da qui tramite una porta interna al vano cucina nonché ad una camera retrostante adibita a vano letto, (corrispondenti al civico n° 113 di via Puglisi) ed a un ripostiglio sottoscala del civico n°111 il cui ingresso è di altra ditta.

Salendo le scale si accede rispettivamente al primo e secondo piano, quindi ad una camera da letto con balcone e al bagno entrambi con affaccio sulla via Puglisi, sia per il primo che per il secondo piano.

Sempre dalla via Puglisi dal civico 103 si accede ad un vano garage.

L'immobile nel suo insieme è composto da una struttura prevalentemente in muratura di antica fattura per i piani terra, relativamente al primo e secondo piano di via Puglisi 107, la struttura si presenta con muratura di tompagnatura in blocchi di tufo e cordoli di coronamento in c.a.

La superficie utile complessiva dell'immobile è pari a mq 160 circa.

L'edificio costruito in epoca antecedente il 1967, presenta le rifiniture del periodo prevalentemente per i piani terra, al piano primo e secondo si notano le finiture di epoca recente, tuttavia si evidenziano fenomeni di infiltrazione d'acqua piovana e segni dell'invecchiamento delle rifiniture stesse, dovute principalmente ad un cattivo stato di manutenzione ordinaria.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: idrico, elettrico, e telefonico, le pareti risultano essere tinteggiate, i bagni sono dotati di pezzi sanitari, gli infissi sono in parte in legno ed in parte in metallo. Il tutto in mediocre stato di conservazione, è così come meglio descritto nella



documentazione fotografica.

b) Gli immobile allo stato attuale sono interamente occupati dalla :
dal li lei padre, e da una figlia con relativa famiglia.

c) alla data della trascrizione della sentenza di fallimento gli immobili e le quote di comproprietà degli immobili erano di proprietà del fallito e alla predetta data, non sussistevano sugli stessi immobili pignoramenti o diritti reali (ipoteche) a favore di terzi.

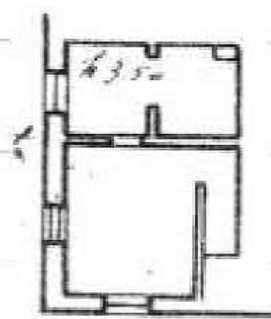
d) piano di vendita all'incanto degli immobili e quindi: descrizione succinta dell'immobile e delle quote di comproprietà degli immobili, coerenze, dati catastali aggiornati, dati di provenienza ed eventuali altre condizioni e vincoli di cui è opportuno dare atto nell'ordinanza di vendita immobiliare e nel decreto di trasferimento;

Al fine di garantire la vendibilità degli immobili per recuperare in modo razionale le somme senza creare relitti di proprietà, si propone la seguente distribuzione in lotti in ordine di convenienza:

Lotto N° 1

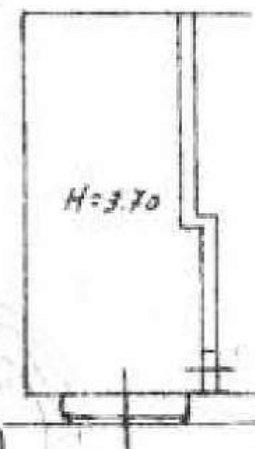
Immobile sito in Via Puglisi, 113 piano terra identificato al NCEU di Scordia al foglio 21 part. 472 sub 2 intestato alla :

pervenuto mediante testamento pubblico del 10/10/1985 voltura N° 18556 1/97 notaio rogante Musumeci con sede in Palagonia (Rep. 88358)



Lotto 2

Immobile sito in via Puglisi 107-109 piano terra, primo e secondo identificato al NCEU di Scordia al foglio N° 21 partt. 471 sub 1(P1); 471 sub 2 (P1); 471 sub 3 (P2) intestato alla



½ pervenuto mediante testamento pubblico del
10/10/1985 voltura N° 18556 1/97 notaio rogante Musumeci con sede
in Palagonia (Rep. 88358)

LOTTO 3

Immobile sito in Via Puglisi, 103 - 105 piano terra identificato al NCEU
di Scordia al foglio 21 part. 467 sub 1, 467 sub 2 intestato alla

- 1) per 37/480
- 2) per 37/480
- 3) , per 37/480
- 4) per 37/480
- 5) per 332/480

pervenuto mediante successione per causa di morte del 01/03/1997

3.2. INTERESTAZIONE CATASTALE

a) In catasto gli immobili sono rilevati al catasto dei fabbricati;

Comune di Scordia (I548); foglio 21, particella 467, sub 1, categoria
C/6, classe 2, consistenza 16 mq . Rendita € 39,66;

Comune di Scordia (I548); foglio 21, particella 467, sub 2, categoria
C/2, classe 3, consistenza 17 mq . Rendita € 63,21;

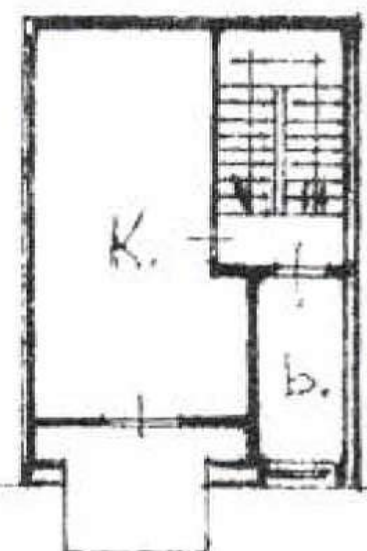
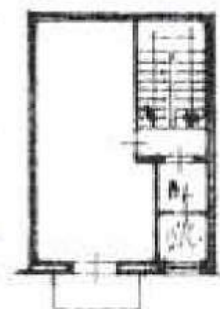
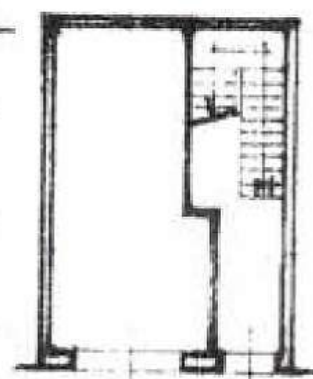
Indirizzo: Via Puglisi n° 103/105 ex n° 77/79 piano terra

Intestati:

1)

2)

3)



4)

5)

b) Comune di Scordia (I548); foglio 21, particella 471, sub 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq . Rendita € 75,20;

Comune di Scordia (I548); foglio 21, particella 471, sub 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani (39,96 mq) . Rendita € 74,89);

Comune di Scordia (I548); foglio 21, particella 471, sub 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 1,5 vani (39,96 mq) . Rendita € 52,68);

Indirizzo: Via Puglisi n° 107/109 ex n° 101 piano terra, primo e secondo.

Intestati:

1).

2)

c)

Indirizzo: Via Puglisi n° 113 ex n° 85 piano terra.

Intestati:

1)

3.3. STIMA DEI BENI

Per la valutazione dell'immobile si è tenuto conto dei prezzi applicati



nella compravendita degli immobili in Scordia aventi caratteristiche simili e pubblicati dall'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari

La stima è stata eseguita secondo due metodi:

- stima sintetica;
- stima a capitalizzazione del reddito.

Lotto N° 1

Immobile sito in Via Puglisi, 113 piano terra identificato al NCEU di Scordia al foglio 21 part. 472 sub 2 intestato alla
pervenuto mediante testamento pubblico del 10/10/1985
voltura N° 18556 1/97 notaio rogante Musumeci con sede in Palagonia
(Rep. 88358)

STIMA SINTETICA	
Superficie convenzionale vendibile	mq. 48,00
Costo a mq	€ 250,00
Valore dell'immobile secondo la stima sintetica	€ 12.000,00
STIMA A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	
Canone di affitto mensile lordo	€ 62,40
Spese di manutenzione, assicurazione, tasse, etc 25% del canon	€ 15,60
Reddito annuo netto	€ 561,60
Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,8 si ottiene il valore dell'immobile pari a	€ 14.778,95
Facendo la media dei due valori ottenuti si ha:	€ 13.389,47

Pertanto lo scrivente ritiene congruo il valore di € 13.000,00 (diconsi EURO tredicimila). **Quota interamente appartenente alla fallita**

Lotto N° 2

Immobile sito in via Puglisi 107-109 piano terra, primo e secondo
identificato al NCEU di Scordia al foglio N° 21 partt. 471 sub 1(P.T); 471

sub 2 (P1); 471 sub 3 (P2) intestato alla

e

pervenuto mediante testamento pubblico del
10/10/1985 voltura N° 18556 3/97 notaio rogante Musumeci con sede
in Palagonia (Rep. 88358)

STIMA SINTETICA	
Superficie convenzionale vendibile	mq. 136,28
Costo a mq	€ 270,00
Valore dell'immobile secondo la stima sintetica	€ 36.795,60
STIMA A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	
Canone di affitto mensile lordo	€ 218,05
Spese di manutenzione, assicurazione, tasse, etc 25% del canone	€ 54,51
Reddito annuo netto	€ 1.962,43
Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,8 si ottiene il valore dell'immobile pari a	€ 51.642,95
Facendo la media dei due valori ottenuti si ha:	€ 44.219,27

Pertanto lo scrivente ritiene congruo il valore di € 44.000 (diconsi
EURO quarantaquattromila), si precisa che la quota appartenente alla fallita
è pari ad 1 /2 dell'intero importo e quindi ad € 22.000 (diconsi Euro
ventidueimila).

Lotto 3

Immobile sito in Via Puglisi, 103 - 105 piano terra identificato al NCEU
di Scordia al foglio 21 part. 467 sub 1, 467 sub 2 intestato alla sig.ra

1)

2)

3)

4)

5)

pervenuto mediante successione per causa di morte del 01/03/1997.



STIMA SINTETICA	
Superficie convenzionale vendibile	mq. 33,00
Costo a mq	€ 250,00
Valore dell'immobile secondo la stima sintetica	€ 8.250,00
STIMA A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	
Canone di affitto mensile lordo	€ 42,90
Spese di manutenzione, assicurazione, tasse, etc 25% del canone	€ 10,73
Reddito annuo netto	€ 386,10
Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,8 si ottiene il valore dell'immobile pari a	€ 10.160,53
Facendo la media dei due valori ottenuti si ha:	€ 9.205,26

Pertanto lo scrivente ritiene congruo il valore di € 9.000,00 (diconsi EURO novemila). si precisa che la quota appartenente alla fallita è pari ad 332/480 corrispondenti ad € 6.225 (diconsi Euro seimiladuecentoventicinque).

L'intera quota appartenente alla ammonta ad € 41.225,00 (diconsi Euro quarantunomiladuecentoventicinque).



3.4 STATO AMMINISTRATIVO DEGLI IMMOBILI

h) accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie siano state realizzate le costruzioni acquisite al fallimento;

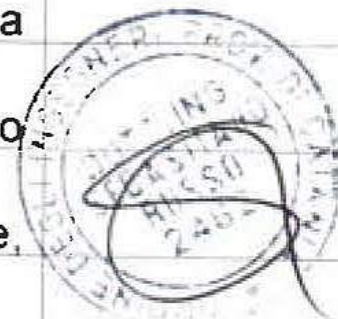
In base alla documentazione agli atti ed a quanto si è potuto riscontrare da ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Scordia si può affermare che:

1) Immobile sito in Via Puglisi, 113 piano terra identificato al NCEU di Scordia al foglio 21 part. 472 sub 2 intestato alla

pervenuto mediante testamento pubblico del 10/10/1985 voltura N° 18556 1/97 notaio rogante Musumeci con sede in Palagonia (Rep. 88358) l'immobile per come si trova è stato accatastato il 2/08/1940 quindi prima del 1967 e non necessitava di concessione edilizia;

2) Immobile sito in via Puglisi 107-109 piano terra, primo e secondo identificato al NCEU di Scordia al foglio N° 21 partt. 471 sub 1 (PT); 471 sub 2 (P1); 471 sub 3 (P2) intestato alla

pervenuto mediante testamento pubblico del 10/10/1985 voltura N° 18556 1/97 notaio rogante Musumeci con sede in Palagonia (Rep. 88358); l'immobile ricade all'interno dell'area più antica di Scordia, l'attuale planimetria catastale è stata rilevata al catasto in parte il 30/04/1965 ed in parte il 9/05/1986, da quanto si è potuto rilevare presso l'U.T.C. per il suddetto immobile non esiste né concessione edilizia ordinaria, né in sanatoria ma ricadendo all'interno del perimetro urbano più antico di Scordia, non si può escludere che la stessa sia stata edificata prima del 1967. Nell'ipotesi di un futuro riscontro di parti edificate in assenza di concessione od autorizzazione,



si precisa che il valore di stima tiene conto anche di questo onere a carico dell'acquirente.

3) Immobile sito in Via Puglisi, 103 - 105 piano terra identificato al NCEU di Scordia al foglio 21 part. 467 sub 1, 467 sub 2 intestato a:

1)

2)

3)

4)

5)

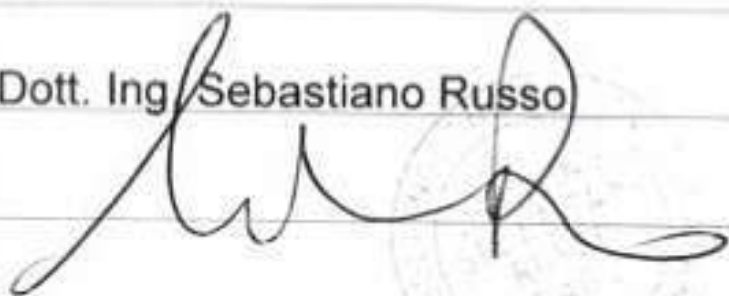
l'immobile ricade all'interno dell'area più antica di Scordia, da quanto si è potuto rilevare presso l'U.T.C. per il suddetto immobile non esiste né concessione edilizia ordinaria, né in sanatoria ma ricadendo all'interno del perimetro urbano più antico di Scordia, non si può escludere che la stessa sia stata edificata prima del 1967. Nell'ipotesi di un futuro riscontro di parti edificate in assenza di concessione od autorizzazione, si precisa che il valore di stima tiene conto anche di questo onere a carico dell'acquirente.

J) indichi la possibilità di separare le quote di comproprietà acquisite alla massa del fallimento e di procedere alla vendita di tale singole quote. Per la divisione in quote, si fa riferimento ai lotti sopra individuati con i relativi valori indicati.

4. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto il mandato affidatomi, ringrazio la s.v. Per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Dott. Ing. Sebastiano Russo



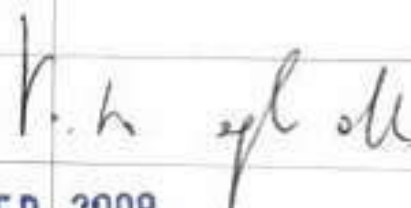
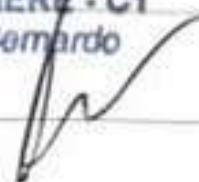
TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

DEPOSITATO IN CANCELLERIA UT

14 FEB. 2008

IL CANCELLIERE - C1

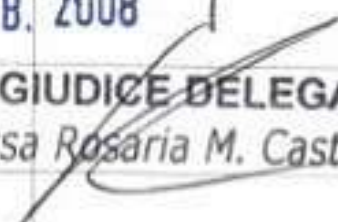
Angelo Di Bernardo



14 FEB. 2008

IL GIUDICE DELEGATO

Dr.ssa Rosaria M. Castorina



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it