

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;

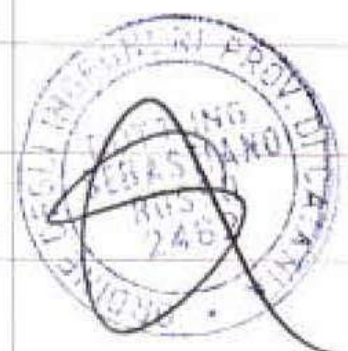
e) elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;

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 27/02/08 alle ore 12.00 rispettivamente in via Puglisi n° 82 in Scordia (CT), in via Vittorio Emanuele Orlando n° 169/171, come da mandato affidatomi, alla presenza del preliminarmente dopo aver preso visione del fascicolo e analizzato i documenti allegati rilevai i seguenti immobili esistenti presso la fallita.

3.1. DESCRIZIONE DEI BENI

A) Immobile sito in Scordia via Puglisi ai civici n° 82, piano terra, così composto:



Ad oggi l'immobile in questione ha ingresso dal civico n° 82 della via Puglisi, entrando si accede ad un unico vano deposito, da qui si passa attraverso una chiostrina interna al cortile e ad un secondo vano oggetto di intervento in fase di esecuzione; attraverso una scala di nuova costruzione si accede ad un primo piano attualmente allo stato rustico.

L'immobile nel suo insieme è composto da una struttura prevalentemente in muratura di antica fattura per i piani terra, relativamente al primo piano la struttura di nuova edificazione si presenta con muratura di tompagnatura in blocchi di tufo, e cordoli di coronamento in c.a. con solai in laterocemento a travetti prefabbricati.

La superficie utile vendibile complessiva dell'immobile è pari a mq 55 circa.

L'edificio per il piano terra è stato edificato in epoca antecedente il 1967, presenta le rifiniture del periodo prevalentemente per il piano terra, al piano primo si notano le finiture di epoca recente.

Per quanto riguarda il primo piano non è stato possibile rintracciare presso l'U.T.C. di Scordia la necessaria concessione edilizia, pertanto la chiostrina e la sopraelevazione risulta realizzata abusivamente.

b) L'immobile allo stato attuale risulta non abitato.

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.





B) Immobili siti in Scordia via Vittorio Emanuele Orlando n° 169/171
angolo Via Duca degli Abruzzi, 44, così composto:

Il piano terra ha accesso dalla via Vittorio Emanuele Orlando n° 169 e
dalla Via Duca degli Abruzzi n° 44; il piano primo e secondo hanno
accesso dal civico 171 della Via V. Emanuele.

L'edificio è costituito da due unità immobiliari, quella a piano terra e
quella ai piani primo e secondo. Al piano terra si accede dalla via V.
Emanuele n° 169 e dalla via Duca degli Abruzzi n°44, quest'ultimo
ingresso conduce ad una stanza pluriuso, da qui si disimpegna un
bagno corrispondente al sottoscala ed a un ulteriore vano che ha
accesso anche dal civico 169 della via V. Emanuele.

Dal civico n° 171 della Via V. Emanuele si accede ai piani primo e
secondo tramite una scala interna. Il primo piano è costituito da due
camere ed un W.C., mentre il piano secondo è composto da un'unica



camera ed un W.C., entrambi i piani hanno affaccio sulle vie V. Emanuele e Duca degli Abruzzi tramite un ampio ballatoio ad angolo, mentre nel piano secondo è allocato un terrazzino ricavato dall'arretramento della stanza rispetto al paramento prospiciente la via V. Emanuele.

Il piano terra risulta in buone condizioni d'uso ed è fornito di impianti elettrici ed idrici. Il piano primo e secondo si presentano in condizioni d'uso al quanto mediocri per ciò che è stato possibile valutare dall'esterno.

La struttura portante è in muratura e la data di costruzione è antecedente al 1967.



b) L' immobile allo stato attuale risulta così occupato:

piano terra con accesso dalla via duca degli Abruzzi 44 da una coppia

di giovani che non hanno dato le loro generalità al momento del sopralluogo;

il piano primo e secondo risulta occupato dalla famiglia del

il quale dichiara di essere "il proprietario" di tutto l'immobile individuato catastalmente al foglio N° 21 partt. 539 sub 1(P.T); 539 sub 2 (P1); 539 sub 3 (P2) come da scrittura privata di cui sostiene di essere in possesso e che però non ne fornisce copia;

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.

C) Fabbricato rurale sito in Scordia c/da Principessa identificato al Catasto Terreni al foglio 9 part. 136 intestato a:

1)

2)

3)

4)

pervenuto mediante successione per causa di morte del 27/04/1973

Voltura n. 863573; L'immobile è composto da un vano, e da una tettoia e si trovano allo stato rustico nonché in pessimo stato di manutenzione.

Strutturalmente è realizzato con muratura in blocchi di tufo e copertura con struttura in legno e rivestimento in coppi alla siciliana e lastre di lamiera ondulata.

b) L' immobile allo stato attuale risulta apparentemente incustodito

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) Terreno sito in Scordia c/da Principessa qualità "seminativo" identificato al Catasto Terreni al foglio 9 part. 171 intestato a:

Baudo Domenica, proprietà per 1000/1000 pervenuto mediante successione per causa di morte del 27/04/1973 Voltura n. 862673.

b) L' immobile allo stato attuale risulta essere allo stato incolto;

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.

E) Terreno sito in Scordia c/da Principessa qualità "agrumeto" identificato al Catasto Terreni al foglio 9 part. 19 intestato a:

1) Baudo Domenica, livellario

2) diritto del concedente

pervenuto mediante successione per causa di morte del 27/04/1973

Voltura n. 876573.

b) L' immobile allo stato attuale risulta apparentemente incustodito

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.

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:

Lotto N° 1

Immobile sito in Via Puglisi, n° 82 piano terra identificato al NCEU di Scordia al foglio 21 part. 474/2044 sub 1 intestato alla

per 1000/1000 pervenuto mediante atto pubblico del 26/08/1991 voltura N° 19828.1/1991 notaio rogante S.Sciannaca con sede in Scordia (Rep. 55482.)

Lotto 2

Immobile sito in via Vittorio Emanuele Orlando n° 169/171 piano terra, piano primo e secondo identificato al NCEU di Scordia al foglio N° 21 partt. 539 sub 1(P.T); 539 sub 2 (P1); 539 sub 3 (P2) intestato a:

1)

2)

3)

4)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



5)

pervenuto mediante successione per causa di morte n° 5806.3/1998
del 01/03/1997.

Lotto 3

Fabbricato rurale sito in Scordia c/da Principessa identificato al Catasto
Terreni al foglio 9 part. 136 intestato a:

1)

2)

3)

4)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pervenuto mediante successione per causa di morte del 27/04/1973

Voltura n. 863573.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto 4

4 a) Terreno sito in Scordia c/da Principessa qualità "seminativo"
identificato al Catasto Terreni al foglio 9 part. 171 mq 1791 intestato a:

1) proprietà per 1000/1000 pervenuto mediante
successione per causa di morte del 27/04/1973 Voltura n. 862673.

4 b) Terreno sito in Scordia c/da Principessa qualità "agrumeto"
identificato al Catasto Terreni al foglio 9 part. 19 mq 3975 intestato a:

1)

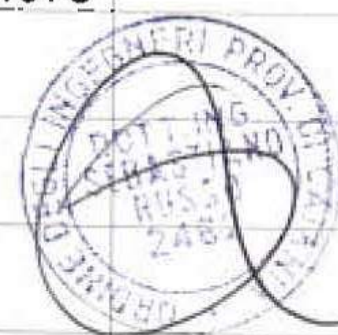
2)

diritto del concedente

pervenuto mediante successione per causa di morte del 27/04/1973

Voltura n. 876573.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.2. INTESTAZIONE CATASTALE

In catasto gli immobili sono rilevati al catasto dei fabbricati :

A) Comune di Scordia (I548); foglio 21, particella 474/2044, sub 1, categoria A/5, classe 4, consistenza 2,5 mq 55. Rendita € 72,30;

Indirizzo: Via Puglisi n° 20 piano terra

Intestati:

1)

B) Comune di Scordia (I548); foglio 21, particella 539, sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani mq 48,96. Rendita € 50,35;

sub 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani mq 48,96 Rendita € 59,39);

sub 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani mq 48,96 . Rendita € 35,64);

Indirizzo: Via Vittorio Emanuele Orlando n° 173 piano terra, n° 167 piano primo e secondo.

Intestati:

1)

2)

3)

4)



5)

C) Comune di Scordia (I548); foglio 9, particella 136, qualità: fabbricato rurale superficie mq are 01, ca 54 .

Intestati:

1)

2)

3)

4)

D1) Comune di Scordia (I548); foglio 9, particella 171, qualità: seminativo classe 2 superficie mq are 17, ca 91, reddito dominicale € 8,79, reddito agrario € 2,77 .

Intestati:

1)

D2) Comune di Scordia (I548); foglio 9, particella 19, qualità: agrumeto classe 2 superficie mq are 39, ca 75, reddito dominicale € 118,04, reddito agrario € 46,19 .

Intestati:

1)

2)

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, 82 piano terra identificato al NCEU di Scordia al foglio 21 part. 474/2044 sub 1 intestato alla

STIMA SINTETICA	
Superficie convenzionale vendibile	mq 55,00
Costo a mq	€ 300,00
Valore dell'immobile secondo la stima sintetica	€ 16.500,00
STIMA A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	
Canone di affitto mensile lordo	€ 104,50
Spese di manutenzione, assicurazione, tasse, etc 25% del canone	€ 26,13
Reddito annuo netto	€ 940,50
Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,8 si ottiene il valore dell'immobile pari a	€ 24.750,00
Facendo la media dei due valori ottenuti si ha:	€ 20.625,00

pervenuto mediante atto pubblico del 26/08/1991 voltura N° 19828.1/1991 notaio rogante S.Sciannaca con sede in Scordia (Rep. 55482.)

Pertanto lo scrivente ritiene congruo il valore di € 20.000,00 (diconsi EURO ventimila) comprensivi degli oneri di demolizione e ripristino dello

stato antecedente alla realizzazione delle opere abusive. Quota interamente appartenente alla fallita

Lotto N° 2 ↓

Immobile sito in via Vittorio Emanuele Orlando n° 173 piano terra, n° 167 piano primo e secondo identificato al NCEU di Scordia al foglio N° 21 partt. 539 sub 1(PT); 539 sub 2 (P1); 539 sub 3 (P2) intestato a:

1)

2)

3)

4)

5)

pervenuto mediante successione per causa di morte n° 5806.3/1998 del 01/03/1997.

STIMA SINTETICA	
Superficie convenzionale vendibile	mq. 136,28
Costo a mq	€ 300,00
Valore dell'immobile secondo la stima sintetica	€ 40.884,00
STIMA A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	
Canone di affitto mensile lordo	€ 204,42
Spese di manutenzione, assicurazione, tasse, etc 25% del canone	€ 51,11
Reddito annuo netto	€ 1.839,78
Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,8 si ottiene il valore dell'immobile pari a	€ 48.415,26
Facendo la media dei due valori ottenuti si ha:	€ 44.649,63

Pertanto lo scrivente ritiene congruo il valore di € 45.000 (diconsi EURO quarantacinquemila), si precisa che la quota appartenente alla fallita è pari ad 20/24 dell'intero importo e quindi ad € 37.500 (diconsi Euro

trentasettemilacinquecento).

Lotto 3

Fabbricato rurale sito in Scordia c/da Principessa identificato al Catasto

Terreni al foglio 9 part. 136 intestato a:

1)

2)

3)

4)

pervenuto mediante successione per causa di morte del 27/04/1973

Voltura n. 863573.

In base allo stato di conservazione lo scrivente ritiene congruo il valore

di € 5.000 (diconsi EURO cinquemila), si precisa che la quota

appartenente alla fallita è pari ad 1/2 dell'intero importo e quindi ad € 2.500

(diconsi Euro duemilacinquecento).

Lotto 4

4 a) Terreno sito in Scordia c/da Principessa qualità "seminativo"

identificato al Catasto Terreni al foglio 9 part. 171 mq 1791 intestato a:

proprietà per 1000/1000 pervenuto mediante

successione per causa di morte del 27/04/1973 Voltura n. 862673.

La stima viene eseguita sulla base dei Valori Agricoli Medi della

provincia di Catania a cura dell' Ufficio del territorio di CATANIA

REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE NORD OCCIDENTALI DEGLI

IBLEI Comuni di: LICODIA EUBEA, MILITELLO I V D CATANIA,

MINEO, SCORDIA, VIZZINI SEMINATIVO Valore Agricolo (Euro/Ha)

3976,72 pertanto si perviene ad un valore pari a € 4.500,00 (diconsi

euro quattromila cinquecento) . Quota interamente appartenente alla fallita

4 b) Terreno sito in Scordia c/da Principessa qualità "agrumeto" identificato al Catasto Terreni al foglio 9 part. 19 mq 3975 intestato a:

1) _____, livellario

2) _____ diritto del concedente

pervenuto mediante successione per causa di morte del 27/04/1973

Voltura n. 876573.

La stima viene eseguita sulla base dei Valori Agricoli Medi della provincia di Catania a cura dell' Ufficio del territorio di CATANIA

REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE NORD OCCIDENTALI DEGLI

IBLEI Comuni di: LICODIA EUBEA ,MILITELLO I V D CATANIA,

MINEO, SCORDIA ,VIZZINI. Pur essendo classificato come terreno a

coltura agrumicola, dato lo stato di abbandono si procede alla stima

classificandolo come SEMINATIVO Valore Agricolo (Euro/Ha) 3976,72

pertanto si perviene ad un valore pari a € 10.000,00 (diconsi euro

diecimila). Quota interamente appartenente alla fallita

L'intera quota appartenente alla

ammonta ad € 74.500

(diconsi Euro settantaquattromila).

3.4 STATO AMMINISTRATIVO DEGLI IMMOBILI

h) 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, 82 piano terra identificato al NCEU di

Scordia al foglio 21 part. 474/2044 sub 1 intestato alla

pervenuto mediante atto pubblico del 26/08/1991 voltura N° 19828.1/1991 notaio rogante S.Sciannaca con sede in Scordia (Rep. 55482.) l'immobile relativamente all'ingresso del civico 82 nonché alla stanza ubicata all'interno del cortile è stato accatastato in data 16/02/1940 quindi prima del 1967 pertanto non necessitava di concessione edilizia, tuttavia per quanto specificato prima, sul cortile è stata realizzata una chiostrina di collegamento al vano ubicato all'interno del cortile e su quest'ultimo è stata realizzata una sopraelevazione in assenza di regolare concessione edilizia.

2) Immobile sito in via Vittorio Emanuele Orlando n° 169/171 piano terra, piano primo e secondo identificato al NCEU di Scordia al foglio N° 21 partt. 539 sub 1(P.T); 539 sub 2 (P1); 539 sub 3 (P2) intestato a:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)

pervenuto mediante successione per causa di morte n° 5806.3/1998 del 01/03/1997 l'immobile per come si trova è stato accatastato il 26/12/1962 quindi prima del 1967 e non necessitava di concessione edilizia;

i) 1) Immobile sito in Via Puglisi, 82 piano terra, sul cortile è stata realizzata una chiostrina di collegamento al vano ubicato all'interno del cortile e su quest'ultimo è stata realizzata una sopraelevazione in assenza di regolare concessione edilizia. Le opere realizzate non sono

rispettose né delle condizioni igienico-sanitarie minime (altezze di interpiano, altezza vano scala...) né di quelle statiche (assenza di regolari calcoli statici in zona sismica) pertanto a parere dello scrivente gli oneri di un'eventuale sanatoria superano quelli della demolizione e ricostruzione delle opere abusive.

J) 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.

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular blue stamp. The stamp contains the text "DOTT. ING. SEBASTIANO RUSSO" and the number "2482".

The image shows a professional stamp from the Tribunale di Caltagirone. It includes the text "TRIBUNALE DI CALTAGIRONE", "DEPOSITO", "09 OTT. 2008", and "CANCELLIERE - C1 Angelo Di Bernardo". There is a handwritten signature in blue ink over the stamp.

The image shows a watermark logo for ASTE GIUDIZIARIE.IT, featuring a gavel icon.

The image shows a watermark logo for ASTE GIUDIZIARIE.IT, featuring a gavel icon.