

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

----- (Provincia di C A T A N I A ) -----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**FALLIMENTO N°09/1981**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Chiarimenti alla c.t.u.**

**18 LUG. 2014**

**Il tecnico.: GEOM. ALPARONE CARMELO, con studio tecnico in Caltagirone  
al Viale Europa n°32 Tel. 093351612**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**AL SIGNOR GIUDICE DEL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**FALLIMENTO N°09/1981 R.F.**

Il sottoscritto Geom. Alparone Carmelo, iscritto all'Albo professionale dei Geometri della provincia di Catania al N°2855 e con studio tecnico in Caltagirone al Viale Europa n°32, in qualità di c.t.u. del presente fallimento ha ricevuto incarico dal curatore di chiarire se vi è la possibilità di sanare il fabbricato oggetto dei beni della ditta fallita.

Si ribadisce che la ditta fallita non ha il titolo di proprietà delle particelle su cui insiste il fabbricato e che lo stesso non risulta accatastato, ma che da oltre vent'anni esercita il possesso per come dedotto dagli atti di cui alla nota di trascrizione del 10.08.1982 reg. part. 24742 in cui il Comune di Caltagirone ha emesso l'ordinanza del 12.05.1982 nei confronti della ditta fallita per l'acquisizione del solo primo piano del fabbricato. Si precisa che il piano primo è stato realizzato abusivamente per cui per la sua regolarizzazione doveva presentarsi domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 25 della L.326 del 24 novembre 2003 (ultimo condono edilizio) entro il 25 dicembre 2003 poi prorogata dal Consiglio dei Ministri al 15 gennaio 2004 corredata di tutta la necessaria documentazione. Considerato che dalle ricerche espletate presso l'u.t.c. di Caltagirone nessuna richiesta di sanatoria è stata inoltrata e considerato che non trattasi di immobile provenienti da esecuzione immobiliare, in cui in base all'art. 40 comma 6 legge 47/85, possono accedere, entro 120 giorni dal Decreto di Trasferimento, a sanatoria tardiva, il piano primo con le attuali norme vigenti, non può ottenere sanatoria edilizia e quindi non può essere regolarizzato urbanisticamente.

Mentre il piano terra considerato che non è stato oggetto di acquisizione da parte del Comune si sono espletate le verifiche delle foto aeree del 1968 senza poterne



accertare la sua esistenza sin da tale data in quanto la foto della zona non è chiara, pertanto da un'attenta visione della carta I.G.M. del 1966 in cui si individua già la presenza del fabbricato si presume che la sua realizzazione si antecedente il 1968 ovvero realizzato in epoche in cui non era richiesta la Licenza Edilizia per edificare ed in ogni caso sarebbe opportuno acquisire in merito l'asseverazione da parte della ditta fallita.

Per quanto esposto di seguito si ricalcolo il valore del bene di cui al lotto n°2, escludendo il piano primo e lasciando invariati i parametri di calcolo.

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

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

*Sima Analitica*

Superficie lorda calcolata del solo piano terra: mq.177,00;

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

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

Sommando si ha mq.177,00+mq.4,00+mq.7,00+mq.120,30=mq.308.30.

mq.308.30X1,50=mq.462.45. Reddito lordo mensile.

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

€462.45-115.61= €346.84 Reddito netto mensile;

€346.84X12= €4.162,05 Reddito netto annuo.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

$\text{€} 4.162,05 \times 100 / 3,00 = \text{€} 138.735,00$ .

*Stima sintetica o di mercato:*

Superficie lorda dell'abitazione: mq. 177,00.

$\text{mq. } 177,00 \times \text{€} 450,00 = \text{€} 79.650,00$ ;

Superfici non residenziali:  $\text{mq. } 14,00 / 2 \times 450,00 = \text{€} 3.150,00$ ;

Area di pertinenza e terreno:  $\text{mq. } 1.203,00 / 10 \times 450,00 = \text{€} 54.135,00$

Sommando si ha:  $79.650,00 + 3.150,00 + 54.135,00 = \text{€} 136.935,00$ .

**Media dei valori ottenuti dalla stima analitica e sintetica:**

Valore stimato dell'immobile:  $(\text{€} 138.735,00 + 136.935,00) / 2 = \text{€} 137.835,00$ .

#### **VALORE DEI LOTTI OGGETTO DEL FALLIMENTO**

Complessivamente il valore dei beni immobili oggetto del fallimento sommano:

(lotto n°1)  $\text{€} 6.265,80 + (\text{lotto n°2}) \text{€} 137.835,00 = \text{€} 144.100,80$ .

Si ricorda inoltre che per la redazione di qualsiasi atto è necessario che l'immobile di cui al lotto 2 venga dichiarato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania

Tanto dovevo all'onorevole incarico affidatomi.

Caltagirone Luglio 2014

Il tecnico

(Geom. Alparone Carmelo)  
  
