

Sezione Fallimentare

GIUDICE DELEGATO DOTT. BENEDETTO PATERNO' RADDUSA

ASTE
GIUDIZIARIE®
FALLIMENTO N°3/09 R.G.ASTE
GIUDIZIARIE®**Premessa**

Con riferimento al procedimento in epigrafe, n. 3/09 R.G., il Curatore Fallimentare, Avv. Giovanna Grillo, ha nominato un collegio di tecnici, costituito dai seguenti professionisti

- Dott. Ing. Paola Arezzo, nato a Catania il 07/01/1969, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 3159;
 - Dott. Ing. Alessandro Sapienza, nato a Lecce il 15/02/1964, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 2597;
 - Dott. Ing. Domenico Ruma, nato a Catania il 05/07/1971, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A 5492,
- conferendo loro un incarico di natura estimativa relativamente agli immobili oggetto del fallimento.

Il mandato dispone al collegio di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) *Identifichi esattamente i beni facenti parte dell'attivo fallimentare, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, eventuali pertinenze ed accessori, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti; verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, specificando se in comproprietà o meno, accerti l'esatta*

provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del fallimento e precisando, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante; con l'avviso che ogni indicazione nominativa che possa permettere l'individuazione del fallito, di comproprietari dei beni ovvero di altri soggetti comunque interessati anche indirettamente i cespiti oggetto di stima dovrà esser riportata in foglio distinto e separato – analoga cura andrà posta per il quesito sub f);

b) Accerti se l'immobile risulti o meno accatastato, provvedendo, in questa seconda ipotesi, all'accatastamento, ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

c) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

d) Indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

e) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione),

indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistano procedura amministrative e sanzionatorie;

f) *Accerti se i beni siano occupati dal fallito, affittati o locati, con contratto avente data certa anteriore alla procedura, indicando il canone pattuito, l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

g) *Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione; esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.);*

h) *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento;*

i) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove*

necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

j) *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili (almeno 1 foto per vano) ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

k) *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza della procedura, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate in favore della procedura;*

l) depositi una copia della relazione scritta destinata ad essere inserita nel fascicolo d'ufficio e due altre copie in formato elettronico attenendosi scrupolosamente alle indicazioni contenute nell'apposito foglio informativo disponibile presso gli uffici della Cancelleria della Sezione Fallimentare.

Il compendio immobiliare di cui il fallito è comproprietario, in quote diverse a seconda l'immobile, consta di numerose unità, molte a carattere residenziale, alcune a carattere commerciale, unitamente a terreni ubicati nel territorio di Catania, Misterbianco, Motta S. Anastasia, Camporotondo Etneo e Calatabiano.

I tecnici incaricati hanno effettuato insieme i sopralluoghi, hanno concordato le modalità operative per il procedimento estimativo, si sono raccordati nella scelta di parametri e dei valori unitari da

applicare; quindi hanno suddiviso il compendio in blocchi omogenei, funzionali ad una trattazione organica e completa dei quesiti del mandato. Nel dettaglio sono stati individuati e suddivisi tra i tecnici del collegio, in quote paritarie, nove insiemi di immobili.

Alla presente premessa si allega un elenco complessivo delle unità stimate con il prospetto delle suddivisioni effettuate per la redazione delle perizie da parte dei componenti il collegio tecnico.

Elenco immobili appresi al fallimento

COMUNE	Indirizzo	scala	fg	part	sub	piano	int	tipol.	% possesso	n. d'ordine	n. lotto
Catania	Via Montepalma 35	A	19	215	2	SL		C2	50	16	42
Catania	Via Montepalma 41/43/45	A	19	215	109	T		A10	50	1	1
Catania	Via Montepalma 35/B	A	19	215	4	S1		C2	50	15	74
Catania	Via Montepalma 37	A	19	215	5	S1		C2	50	14	21
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	11	1	1	A2	50	2	5
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	13	1	3	A2	50	3	2
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	14	2	4	A2	50	4	7
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	15	2	5	A2	50	5	6
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	16	2	6	A2	50	6	3
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	18	3	8	A2	50	7	13
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	19	3	9	A2	50	8	4
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	20	4	10	A2	50	9	10
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	23	5	13	A2	50	10	11
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	24	5	14	A2	50	11	12
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	25	5	15	A2	50	12	17
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	26	6	16	A2	50	13	18
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	28	T		C6	50	29	108
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	29	T		C6	50	31	87
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	30	T		C6	50	23	8
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	31	T		C6	50	33	104
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	34	T		C6	50	34	116
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	35	T		C6	50	25	20
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	36	T		C6	50	24	19
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	37	T		C6	50	32	115
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	40	T		C6	50	28	107
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	42	T		C6	50	26	42
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	43	1	1	A2	50	17	40
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	44	1	2	A2	50	18	82
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	47	2	5	A2	50	19	83
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	48	2	6	A2	50	20	35
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	49	2	7	A2	50	21	34
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	51	3	9	A2	50	22	36
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	104	T		C6	50	27	37
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	105	T		C6	50	30	109
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	55	T		C6	50	44	14
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	56	T		C6	50	45	27
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	57	T		C6	50	46	39
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	58	T		C6	50	47	52
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	59	T		C6	50	48	31
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	60	T		C6	50	49	29
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	61	T		C6	50	50	55
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	62	T		C6	50	51	46
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	63	T		C6	50	52	9
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	64	T		C6	50	53	47
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	65	T		C6	50	54	16
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	68	T		C1	50	55	50
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	102	T		C6	50	56	57
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	103	T		C6	50	57	92
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	69	1	1	A2	50	35	48
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	70	1	2	A2	50	36	43
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	71	1	3	A2	50	37	45
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	72	1	4	A2	50	38	49
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	73	2	5	A2	50	39	54
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	74	2	6	A2	50	40	53
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	75	2	7	A2	50	41	51
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	76	3	8	A2	50	42	60
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	77	3	9	A2	50	43	56

PERIZIA A

PERIZIA B

PERIZIA C

COMUNE	Indirizzo	scala	fg	part	sub	piano	int	tipol.	% possesso	n. d'ordine	n. lotto
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	79	T		C6	50	69	110
Catania	Via Montepalma 57	D	19	215	80	T		C1	50	70	38
Catania	Via Montepalma 55	D	19	215	81	T		C1	50	71	106
Catania	Via Montepalma 51	D	19	215	82	T		C1	50	72	105
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	83	T		C6	50	73	41
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	84	T		C6	50	74	10
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	85	T		C6	50	75	44
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	86	1	1	A2	50	58	23
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	87	1	2	A2	50	59	28
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	88	1	3	A2	50	60	22
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	89	2	4	A2	50	61	30
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	91	2	6	A2	50	62	61
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	92	3	7	A2	50	63	91
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	93	3	8	A2	50	64	32
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	96	4	11	A2	50	65	33
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	99	5	14	A2	50	66	24
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	100	6	15	A2	50	67	25
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	101	6	16	A2	50	68	26

PERIZIA D

Misterbianco	Via Milano 21		17	283	4	T		C1	50	76	112
Misterbianco	Via Milano 27		17	283	6	T		C1	50	77	79
Misterbianco	Via Milano 29		17	283	7	T		C1	50	78	80
Misterbianco	Via Milano 25		17	283	9	T		C6	50	79	78
Misterbianco	Via Milano 23		17	283	15	2		A2	50	80	77
Misterbianco	Via Torino 46/D		17	283	20	T		C1	50	81	58
Misterbianco	Via Torino 48/A		17	283	21	T		C1	50	82	62
Misterbianco	Via Torino 48/B		17	283	22	T		C1	50	83	63
Misterbianco	Via Torino 48		17	283	23	1		A2	50	84	59
Misterbianco	Via Torino 48		17	283	24	1		A2	50	85	64
Misterbianco	Via Torino 48		17	283	25	2		A2	50		n.r.
Misterbianco	Via Torino 48		17	283	27	3		A2	50	86	65
Misterbianco	Via Torino 48		17	283	28	3		A2	50	87	66
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	3	2		A2	25	88	68
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	4	3		A2	25	89	118
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	5	2SS		C2	25	90	73
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	6	1SS		A3	25	91	76
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	7	1SS		A3	25	92	75
Misterbianco	Via Torino 46		17	471	8	T		A2	25	93	70
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	9	T		C1	25	94	67
Misterbianco	Via Torino 46		17	471	10	1		A2	25	95	111
Misterbianco	Via Torino 46		17	471	11	1		A2	25	96	117
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	12	S2		C2	25	97	71
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	13	S2		C2	25	98	72
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	14	T		C1	25	99	69

PERIZIA E

Calatabiano	Via Regia Trazzera		26	20/a					50	101	114
Calatabiano	Via Regia Trazzera		26	22	3			A2	50	100	113

PERIZIA F

Camporotondo Etneo			7	62					50	106	99
Motta S.Anastasia			8	277					10:24	108	101
Motta S.Anastasia			8	280					10:24	110	103
Motta S.Anastasia			8	279					10:24	109	102
Motta S.Anastasia			8	276					10:24	107	100

PERIZIA G

COMUNE	Indirizzo	scala	fg	part	sub	piano	int	tipol.	% possesso	n. d'ordine	n. lotto
Misterbianco			7	261					50	104	97
Misterbianco			7	424					50	105	98
Misterbianco			13	217					50	103	96
Misterbianco			13	193					50	102	95
Misterbianco			8	116					50	112	94
Misterbianco			8	114					50	111	93
Catania			19	216					25	113	86
Catania			19	254					25	114	84
Catania			19	226					25	115	85
Catania			19	204					50	116	90
Catania			19	275					50	117	89
Catania			19	205					50	118	88
Catania			68	37					12280/100000	119	119
Catania			68	2577					12280/100000	120	120
Catania			68	2578					12280/100000	121	121
Catania			68	2579					12280/100000	122	122

PERIZIA H

PERIZIA I

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

1.	Descrizione dei luoghi.....	2
2.	Accertamenti eseguiti.....	2
3.	Determinazioni del mandato	2
	a) Identificazione degli immobili	3
	a₁ - identificazione dei beni	3
	a₂ - quote di appartenenza	5
	a₃ - provenienza degli immobili	5
	a₄ - incompletezza della documentazione	5
	b) Catastazione degli immobili	5
	c) Formalità pregiudizievoli	5
	d) Destinazione urbanistica	6
	e) Conformità urbanistica	7
	f) Utilizzo degli immobili	7
	g) Elementi utili per le operazioni di vendita	8
	h) Stima dei beni	10
	i) Suddivisione in lotti	13
	j) Documentazione fotografica e catastale	13
	k) Quota di pertinenza del fallimento	14
	l) Deposito relazione	14

1. Descrizione dei luoghi

Gli immobili oggetto di stima fanno parte del vasto compendio immobiliare di cui in premessa.

La presente relazione di consulenza è relativa ad un gruppo di n. 6 terreni siti nel Comune di Misterbianco, in zone diverse del territorio.

2. Accertamenti eseguiti

In esecuzione al mandato ricevuto, previa acquisizione della documentazione catastale completa di visure e planimetrie presso il competente ufficio territoriale, il collegio peritale ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili suindicati, come si evince dai relativi verbali di accesso. In tale occasione è stata effettuata attenta ispezione dei luoghi, realizzato relativa documentazione fotografica (all. 2), redatto il relativo verbale d'accesso allegato alla presente consulenza (all.1) e, ove necessario, è stato effettuato il rilievo degli immobili presenti.

Successivamente il CTU ha acquisito quanto indispensabile a chiarire la situazione urbanistica di terreni ed immobili, acquisendo i certificati di destinazione urbanistica e verificando la conformità degli immobili ai vigenti strumenti urbanistici. Infine ha svolto accurate indagini di mercato atte a determinare stime commerciali attendibili, funzionali ad utile raffronto per una stima comparativa dell'immobile oggetto di pignoramento.

3. Determinazioni del mandato

Con riferimento al mandato ricevuto, cui si rimanda per i dettagli delle singole prescrizioni, si procederà rispondendo puntualmente a

ASTE GIUDIZIARIE® ciascuna richiesta di cui all'elenco in premessa:

a) Identifichi esattamente i beni facenti parte dell'attivo fallimentare, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, eventuali pertinenze ed accessori, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti; verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, specificando se in comproprietà o meno, accerti l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del fallimento e precisando, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante; con l'avviso che ogni indicazione nominativa che possa permettere l'individuazione del fallito, di comproprietari dei beni ovvero di altri soggetti comunque interessati anche indirettamente i cespiti oggetto di stima dovrà esser riportata in foglio distinto e separato – analoga cura andrà posta per il quesito sub f);

a₁ - Identificazione dei beni

Immobile 102 (lt. 95)

L'immobile è identificato al Catasto Urbano al foglio 13, part. 193; esiste la relativa visura ma non vi è corrispondenza nel foglio di mappa né è stato possibile individuarla sui luoghi.

Immobile 103 (lt. 96)

L'immobile è identificato al Catasto Urbano al foglio 13, part. 217 e confina su tutti i fronti con terreni di altra proprietà. Catastato come

vigneto, è incolto. Quanto si evince dai documenti catastali e dagli atti prodotti, appare conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Immobile 104 (lt. 97)

L'immobile è identificato al Catasto Urbano al *foglio 7, part. 261*, confina sul fronte nord-ovest con la strada e su tutti i rimanenti fronti con terreni di altra proprietà. Catastato come "*incolto sterpaglie*", risulta incolto e recintato. E' inoltre stata rilevata la presenza di una fondazione in cemento armato. Quanto si evince dai documenti catastali e dagli atti prodotti, appare conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Immobile 105 (lt. 98)

L'immobile è identificato al Catasto Urbano al *foglio 7, part. 424*, confina con terreni di altra proprietà su tutti gli altri fronti. Catastato come "*Incolt. Ster.*", risulta incolto e di facile accesso. Quanto si evince dai documenti catastali e dagli atti prodotti, appare conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Immobile 111 (lt. 93)

L'immobile è identificato al Catasto Urbano al *foglio 8, part. 114* e confina su tutti i fronti con terreni di altra proprietà. Catastato come *incolto prod U*, versa in stato di abbandono. Quanto si evince dai documenti catastali e dagli atti prodotti, appare conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Immobile 112 (lt. 94)

L'immobile è identificato al Catasto Urbano al *foglio 8, part. 116*, e confina su tutti i fronti con terreni di altra proprietà. Catastato come

qualità classe *incolto prod U*, versa in stato di abbandono. Quanto si evince dai documenti catastali e dagli atti prodotti, appare conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

a₂ – Quote di appartenenza

Gli immobili elencati risultano appartenere al fallito nella misura del 500/1000, la rimanente quota ad un congiunto.

a₃ – Provenienza degli immobili

Quanto richiesto dovrà essere verificato sulla base della redigenda attestazione notarile. Si rimanda, pertanto, l'accertamento ad eventuale successiva integrazione.

a₄ – Incompletezza della documentazione

Come già esposto al punto precedente, la documentazione risulta incompleta relativamente all'attestazione notarile, necessaria per una esaustiva risposta dei quesiti di cui al punto a. ed c. del mandato.

b) Accertare se il bene risulti o meno accatastato, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto e provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

I beni risultano accatastati, come già descritto al punto **a₁** della presente relazione.

c) Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Quanto richiesto è oggetto della redigenda attestazione notarile.

d) Indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Per i terreni suindicati i certificati di destinazione urbanistica n°ri 297/09 e 301/09 certificano che:

Immobile 102 (lt. 95)

Il suddetto immobile non è individuabile, verosimilmente per annessione ad altra particella non correttamente registrata all'Ufficio del Territorio.

Immobile 103 (lt. 96)

La particella 217 foglio 13 ricade ai sensi e per gli effetti della deliberazione Commissariale n°2/95 e del P.R.G., in parte in Area di 167 Speciale, in parte in zona "F3" Attrezzature e servizi pubblici di quartiere.

Immobile 104 (lt. 97)

La particella 261 foglio 7 è in parte destinata a viabilità, in parte in zona agricola "E".

Immobile 105 (lt. 98)

La particella 424 foglio 7 è in parte destinata a viabilità, in parte in zona agricola "E". Ricade inoltre, in parte, all'interno della fascia di rispetto dell'area del Querceto in C.da Campanarazzu L.R. 16/96. Si attesta, altresì, che il terreno ricade in parte all'interno di area di interesse archeologico come da nota prot. n° 2262 del 22/05/97, pervenuta al competente UTC in data 29/05/97, prot. N° 19730, dalla Soprintendenza BB.CC.AA. Di Catania, e successiva nota integrativa

prot. n. 5038 del 18/10/2006 pervenuta in data 23/10/2006, prot. 24047.

Immobile 111 (lt. 93)

La particella 114 foglio 8 è in parte destinata a viabilità, in parte in zona "F1" Parco Urbano.

Immobile 112 (lt. 94)

La particella 116 foglio 8 è in parte destinata a viabilità, in parte in zona "F1" Parco Urbano, in parte in zona "F4" Attrezzature e servizi pubblici di interesse urbano.

e) Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie;

Gli immobili di cui trattasi, in assenza di fabbricati, non presentano irregolarità urbanistiche.

f) Accerti se i beni siano occupati dal fallito, affittati o locati, con contratto avente data certa anteriore alla procedura, indicando il canone pattuito, l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

Immobile 102 (lt. 95)

L'immobile non risulta identificato.

Immobile 103 (lt. 96)

L'immobile risulta nella disponibilità della ditta.

Immobile 104 (lt. 97)

L'immobile risulta nella disponibilità della ditta.

Immobile 105 (lt. 98)

L'immobile risulta nella disponibilità della ditta.

Immobile 111 (lt. 93)

L'immobile risulta nella disponibilità della ditta.

Immobile 112 (lt. 94)

L'immobile risulta nella disponibilità della ditta.

g) Evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni e le località in cui si trovano; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito;

Immobile 102 (lt. 95)

L'immobile non è identificabile.

Immobile 103 (lt. 96)

L'immobile è sito in seno alla frazione di Lineri. Con un'estensione di 6 are e 44 ca., non recintato, risulta roccioso ed impervio e si configura come un'ampia cava, allo stato utilizzata alla stregua di una discarica a cielo aperto.

Immobile 104 (lt. 97)

L'immobile, ubicato in zona periferica a nord della frazione di Lineri, con un'estensione di 12 are e 10 ca, si presenta in stato di

abbandono e si configura come un lotto pianeggiante e recintato, in cui è stata rilevata la presenza di una fondazione in cemento armato.

Immobile 105 (lt. 98)

Trattasi di un terreno di mq 920, con una conformazione altimetrica caratterizzata da uno strapiombo di altezza variabile da quattro a sette metri, che divide fisicamente l'area in due porzioni funzionalmente distinte: la zona a valle è oggetto di scavi archeologici, mentre la residua parte a monte è a margine della strada ed è sostanzialmente inutilizzata. L'attività archeologica in corso ha comportato interventi di sbancamento a mezzo ruspa, accentuando la verticalità dello strapiombo e generando, in assenza di adeguati interventi di contenimento dei terreni, fenomeni franosi e la sussistenza di una preoccupante situazione di rischio, cui, si ritiene, debba provvedersi in maniera urgente e tecnicamente adeguata. In considerazione della sua destinazione urbanistica e della già descritta conformazione fisica, il lotto non costituisce oggetto di particolare interesse, poiché non è funzionale né all'edificazione né a qualunque altro uso che possa comportare rendita.

Immobile 111 (lt. 93)

L'immobile è sito in una zona periferica a margine della frazione di Montepalma, è recintato, pianeggiante, allo stato inutilizzato. Presenta un'estensione di 79 are e 67 ca.

Immobile 112 (lt. 94)

L'immobile è sito in una zona periferica a margine della frazione di Montepalma, è recintato, pianeggiante, allo stato inutilizzato.

Presenta un'estensione di 31 are e 13 ca.

h) Determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento;

Metodologia adottata per la valutazione

- Si assume il valore agricolo medio della provincia desunto dalla pubblicazione del BUR n.43 del 19.09.2008, emanato dall'Agenzia del Territorio di Catania, prendendo come parametro di base il valore agricolo medio (€ /Ha) per un terreno di analoga classe e tipologia;
- si considera il valore medio di mercato nel caso non si tratti di un terreno a vocazione esclusivamente agricola;
- si determina il valor medio tra le stime a confronto;
- si estende il valore unitario ottenuto alla estensione della particella.

Immobile 102 (lt. 95)

Particella non individuata. Valore nullo.

Immobile 103 (lt. 96)

- Il terreno in oggetto ha una superficie complessiva di circa 0,0644 Ha;
- Il valore agricolo medio della provincia nel caso in esame è di €/Ha 12.098,52
- Il prezzo di mercato medio, ottenuto da un'indagine ed una valutazione comparativa dei dati di mercato in zona , è pari a €/mq 25,00, ovvero €/Ha 250.000,00.
- Il valor medio tra i due risulta pari a

€/Ha $(250.000,00+12.098,52)/2 = \text{€/Ha } 131.049,26$

- Il valore finale si determina estendendo il valor medio unitario alla superficie della particella, pari a Ha 0.0644:

$$V = \text{€/Ha } 131.049,26 \times \text{Ha } 0.0644 = \text{€ } 8.439,57$$

approssimabile, ai fini della vendita all'asta, ad € 8.450,00.

Immobile 104 (It. 97)

- Il terreno in oggetto ha una superficie complessiva di circa 0,1210 Ha;

- Il valore agricolo medio della provincia nel caso in esame è di €/Ha 1497,73

- Il prezzo di mercato medio, ottenuto da un'indagine ed una valutazione comparativa dei dati di mercato in zona , è pari a €/mq 20,00, ovvero €/Ha 200.000,00.

- Il valor medio tra i due risulta pari a

$$\text{€/Ha } (200.000,00+1.497,73)/2 = \text{€/Ha } 100.748,86$$

- Il valore finale si determina estendendo il valor medio unitario alla superficie della particella, pari a Ha 0.1210:

$$V = \text{€/Ha } 100.748,86 \times \text{Ha } 0.1210 = \text{€ } 12.190,61$$

approssimabile, ai fini della vendita all'asta, ad € 12.200,00.

Immobile 105 (It. 98)

- Il terreno in oggetto ha una superficie complessiva di circa 920 mq;

- Il valore agricolo medio della provincia nel caso in esame è di €/Ha 1497,73

- Il prezzo di mercato medio, ottenuto da un'indagine ed una valutazione comparativa dei dati di mercato in zona , è pari a €/mq 20,00, ovvero €/Ha 200.000,00.

- Il valor medio tra i due risulta pari a

$$\text{€/Ha } (200.000,00 + 1.497,73) / 2 = \text{€/Ha } 100.748,86$$

- Il valore finale si determina estendendo il valor medio unitario alla superficie della particella, pari a Ha 0.092:

$$V = \text{€/Ha } 100.748,86 \times \text{Ha } 0.092 = \text{€ } 9.269,00$$

approssimabile, ai fini della vendita all'asta, ad € 9.250,00.

Immobile 111 (lt. 93)

- Il terreno in oggetto ha una superficie complessiva di circa 0,7967 Ha;

- Il valore agricolo medio della provincia nel caso in esame è di €/Ha 1497,73

- Il prezzo di mercato medio, ottenuto da un'indagine ed una valutazione comparativa dei dati di mercato in zona , è pari a €/mq 20,00, ovvero €/Ha 200.000,00.

- Il valor medio tra i due risulta pari a

$$\text{€/Ha } (200.000,00 + 1.497,73) / 2 = \text{€/Ha } 100.748,86$$

- Il valore finale si determina estendendo il valor medio unitario alla superficie della particella, pari a Ha 0.7967:

$$V = \text{€/Ha } 100.748,86 \times \text{Ha } 0.7967 = \text{€ } 80.267,00$$

approssimabile, ai fini della vendita all'asta, ad € 80.300,00.

Immobile 112 (lt. 94)

- Il terreno in oggetto ha una superficie complessiva di circa 0,3113 Ha;

- Il valore agricolo medio della provincia nel caso in esame è di €/Ha 1497,73

- Il prezzo di mercato medio, ottenuto da un'indagine ed una valutazione comparativa dei dati di mercato in zona , è pari a €/mq

20,00, ovvero €/Ha 200.000,00.

- Il valor medio tra i due risulta pari a

$$\text{€/Ha } (200.000,00 + 1.497,73) / 2 = \text{€/Ha } 100.748,86$$

- Il valore finale si determina estendendo il valor medio unitario alla superficie della particella, pari a Ha 0.3113:

$$V = \text{€/Ha } 100.748,86 \times \text{Ha } 0.3113 = \text{€ } 31.363,12$$

approssimabile, ai fini della vendita all'asta, ad € 31.400,00.

i) Indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

La tipologia dei beni e le relative dimensioni rendono opportuna la vendita dei lotti così come già fisicamente suddivisi, ovvero:

Immobile 102 - Valore commerciale € 0,00

Immobile 103 - Valore commerciale € 8.450,00

Immobile 104 - Valore commerciale € 12.200,00

Immobile 105 - Valore commerciale € 9.250,00

Immobile 111 - Valore commerciale € 80.300,00

Immobile 112 - Valore commerciale € 31.400,00

per un totale complessivo di € 141.600,00

j) Allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

Nell'all. n° 2 si riportano le foto degli immobili, mentre l'all. n° 3 comprende tutta la documentazione catastale.

k) Accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del fallito, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

I beni stimati sono tutti indivisi e la quota del fallito è del 50 % per cui la quota di pertinenza del fallito è la seguente:

Imm. 102 - Quota di pertinenza = 50% di € 0,00 = € 0,00

Imm. 103 - Quota di pertinenza = 50% di € 8.450,00 = € 4.225,00

Imm. 104 - Quota di pertinenza = 50% di € 12.200,00 = € 6.100,00

Imm. 105 - Quota di pertinenza = 50% di € 9.250,00 = € 4.625,00

Imm. 111 - Quota di pertinenza = 50% di € 80.300,00 = € 40.150,00

Imm. 112 - Quota di pertinenza = 50% di € 31.400,00 = € 15.700,00

per un totale di € 67.419,00.

Data la complessità della presente procedura fallimentare, si ritiene opportuno effettuare un prospetto di divisione sul compendio totale.

l) depositare una copia della relazione scritta destinata ad essere inserita nel fascicolo d'ufficio e due altre copie in formato elettronico attenendosi scrupolosamente alle indicazioni contenute nell'apposito foglio informativo disponibile presso gli uffici della Cancelleria della Sezione Fallimentare.

La presente relazione, unitamente a due copie in formato elettronico, viene depositata alla Cancelleria della Sezione Fallimentare.

Quanto sopra è ciò che il sottoscritto ha potuto constatare e, pertanto, ritenuto di aver assolto all'incarico affidatogli, rimette all'Ill.mo Sig. Giudice la presente relazione.

Si allega la seguente documentazione:

- Allegato 1: Verbali di sopralluogo
- Allegato 2: Documentazione fotografica
- Allegato 3: Documentazione catastale
- Allegato 4: Documentazione urbanistica
- Allegato 5: Istanza di liquidazione

Mascalucia, li 15/11/2009

Il C.T.U.

Dott. ing. Alessandro Sapienza