**TRIBUNALE DI GELA**
**Sezione Fallimentare**
**Fallimento n. 01/2014**

**A carico di**

**con sede in**

**c.f.**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Vortali**

**Curatore: Dott. Fabrizio Morello**

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI ALLA**

**MASSA DEL FALLIMENTO**

**Perito: Geom. Vincenzo Incardona, con studio in Gela alla Via Salerno 107 – 93012 Gela.**

**PREMESSA**

Il curatore **Dott. Fabrizio Morello** nominava il sottoscritto Geom. **Vincenzo Incardona** di Gela esperto per la stima e l'individuazione degli immobili acquisiti alla massa fallimentare ed affidava al sottoscritto il seguente **INCARICO** :

- "L'esperto esaminati gli atti, ispezionati i luoghi, proceda alla descrizione e alla stima dei beni acquisiti alla massa fallimentare.
- Indichi, a norma dell'art. 2826 c.c. i confini almeno tre, dei beni immobili, fornisca di questi i dati catastali e l'esatta ubicazione.
- Accerti la conformità urbanistico edilizia dei fabbricati.
- Indichi inoltre le trascrizioni e le iscrizioni che gravano sulle singole unità immobiliari."
- determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede fallimentare.
- accertare lo stato degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente nei comuni ove si trovano gli immobili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ricostruire storicamente, con estensione al ventennio precedente la data del fallimento, la situazione catastale e la provenienza.

Successivamente il sottoscritto si recava nel comune di Gela ove sono siti gli immobili in oggetto di stima; compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente relazione di perizia.

Il Curatore assegnava il termine 10/08/2014 per il deposito della relazione; visto il numero degli immobili e la complessità della cronistoria relativa alla proprietà comportavano un slittamento del termine.

Il sottoscritto Geom. Vincenzo Incardona, nato a Gela il 25.03.1971, residente a Gela e con studio in Via Salerno n. 107, libero professionista iscritto all'albo dei geometri della prov. di Caltanissetta al n. 1322, si impegnava nei confronti del Curatore Dott. Fabrizio Morello a svolgere le operazioni sopra descritte.

A seguito dell'incarico il sottoscritto procedeva ad acquisire la documentazione necessaria, di tipo ipotecario - catastale e urbanistica, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, gli Uffici Comunali, i notai roganti; effettuava ispezione agli immobili e si procurava gli elementi documentali per la stima dei beni.

Completate tutte le operazioni preliminari è ora in grado di relazionare quanto segue.

Il Fallimento in epigrafe, a seguito degli accertamenti di tipo ipocatastale effettuati con accesso ai Pubblici Uffici, è risultato essere proprietario dei seguenti beni, tutti siti in Comune di Gela:

piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

1.- fabbricato di civile abitazione costituito da n. 1 appartamento, a piano primo; immobile sito in Via Lo Vivo n. 9, distinto al NCEU foglio 254 mappali 39 sub 2 e mappale 41 sub 2;

2. .- fabbricato di civile abitazione costituito da n. 1 appartamento, a secondo e terzo piano; immobile sito in Via Lo Vivo n. 9, distinto al NCEU foglio 254 mappali 41 sub 3,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

**Comune di GELA - codice U3AG - Provincia di CALTANISSETTA**

**IMMOBILI IN VIA Lo Vivo :**

**Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 254**

- particella 39 sub 2 Cat. A/5 - classe 3 - Cons. vani 1 - Rendita €. 24,07 e particella 41 sub 2 Cat. A/5 - classe 5 - Cons. vani 1 - Rendita €. 33,36 - Via Lo Vivo n.9 piano 1; trattasi di appartamento al piano primo, i cui dati censuari non sono cambiati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;
- particella 41 sub 3 Cat. A/4 - classe 3 - Cons. vani 4,5 - Rendita €. 198,71- Via Lo Vivo n.9 piano 2-3; trattasi di appartamento al piano secondo e terzo, i cui dati censuari non sono cambiati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

**RELAZIONE CATASTALE STORICA VENTENNALE**

- Sezione Urbana C.U. Foglio 254

1)- particella 39 sub 2 e part. 41 sub 2;

2)- particella 41 sub 3.

Trattasi di un fabbricato costruito anteriormente al 1950 e non ha subito nessuna variazione catastale infatti i dati dell'ultimo ventennio sono quelli dell'impianto meccanografico del 30/06/1987.

**CONFINI :**

L'intero primo piano confina :

- A Nord con la via Lo Vivo;
- A Est con prop.
- A sud con Vico D'Aleo;
- A Ovest con prop.

L'intero secondo e terzo piano confina :

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- A Nord con la via Lo Vivo;
- A Est con prop.
- A sud con Vico D'Aleo;
- A Ovest con prop.

**PROVENIENZA e RELAZIONE STORICA VENTENNALE**

Formalità rilevate presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare, Conservatoria dei R.R.I.I., dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta;

Riguardo agli immobili come di seguito distinti:

- Sezione Urbana C.U. Foglio 254

1)- particella 39 sub 2 e part. 41 sub 2;

2)- particella 41 sub 3.

**Provenienza :**

L'immobile distinto con la part. **39 sub 2** è pervenuto con atto di compravendita in notaio CANCILLERI GIUSEPPE in data 12/06/2007 rep. 98782/24599 del 12/06/2007, trascritto a Caltanissetta il 25/06/2007 - Registro Particolare 7512 Registro Generale 10212 ;

A Favore di :

Sede

Codice fiscale

Contro :

Pervenne a in virtu' dell'atto di compravendita del 05/10/2001 in notar G. Cancilleri - Trascrizione n . 10013 .1/2001 -Repertorio n .: 79137 ;

Contro :

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in virtu' dell'atto di compravendita

del 05/05/1999 Repertorio n.: 12032 in notar C. Francone;

I proprietari prima del meccanizzato 30/06/1987 sono :

L'immobile distinto con la **part. 41 sub 2** è pervenuto con atto di compravendita in notaio CANCILLERI GIUSEPPE in data 12/06/2007 rep. 98782/24599 del 12/06/2007, trascritto a Caltanissetta il 25/06/2007 - Registro Particolare 7512 Registro Generale 10212 ;

A Favore di :

Sede

Codice fiscale

Contro :

Pervenne a , in virtu' dell'atto di compravendita del 15/04/2004 in notar G. Cancilleri - Nota presentata con Modello Unico n . 4809 .1/2004 Repertorio n .: 89496;

Contro :

successione in morte di ( il giusta successione

Registrazione a Gela, Volume: 165 n. 1070 del 20/11/2002;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pervenne , in virtu' dell'atto di compravendita e donazione 21/03/1961 in notar Seca - Repertorio n .: 45234 Registrato a GELA Volume: 132 n: 1729 del 07/04/196;

L'immobile distinto con la part. **41 sub 3** è pervenuto con atto di compravendita in notaio CANCILLERI GIUSEPPE in data 12/06/2007 rep. 98782/24599 del 12/06/2007, trascritto a Caltanissetta il 25/06/2007 - Registro Particolare 7512 Registro Generale 10212 ;

A Favore di :

Sede

Codice fiscale

Contro :

Pervenne a , in virtu' dell'atto di compravendita del 15/04/2004 in notar G. Cancilleri - Nota presentata con Modello Unico n . 4809 .1/2004 Repertorio n .: 89496

Contro ;

Pervenne a in virtu' dell'atto di compravendita e donazione 21/03/1961 in notar Seca - Repertorio n .: 45234 Registrato a GELA Volume: 132 n: 1729 del 07/04/196;

**CARICHI PREGIUDIZIEVOLI**

Le Formalità sono state rilevate presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio della Conservatoria dei RR. Il. di Caltanissetta.

Negli immobili oggetto della presente relazione sono presenti vincoli e gravami pregiudizievoli di quanto segue:

- **Ipoteca Volontaria** R.G. 10213 R.P. 1736 del 25/06/2007 iscritta a Caltanissetta, derivante da Concessione a Garanzia di mutuo per atto notarile pubblico del notaio G. Cancilleri rep. 98783/24600 del 12/06/2007 ; per capitale di €. 120.000,00 al tasso di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interesse annuo del 5,25%, somma iscritta comprensiva di capitale, spese, interessi, ecc. di €. 240.000,00, durata anni 20;

a favore di: UNIPOL BANCA S.P.A.

Sede BOLOGNA (BO)

Codice fiscale 03719580379 Domicilio ipotecario eletto BOLOGNA – PIAZZA DELLA COSTITUZIONE 2;

contro: SOCIETA'

Sede

Codice fiscale

grava su tutti gli immobili sopradescritti.

**- Verbale di Pignoramento Immobili** R.G. 1288 R.P. 1024 del 06/02/2013 trascritto a Caltanissetta, derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Gela rep. 81/2012 del 07/08/2012 – atto esecutivo cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI richiesto dall' AVV. SEBASTIANO SALLEMI.

a favore di:

Sede

Codice fiscale

contro:

Sede

Codice fiscale

grava su tutti gli immobili sopradescritti.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI :**

Lo stabile si trova a Gela con ingresso dalla via Lo Vivo n. 9.

L'intero stabile ricade nella zona del P.P. A1/1 (centro storico Federiciano) del P.R.G. vigente a Gela.

Quindi alle spalle della Piazza (principale) Umberto I° e alle spalle della Chiesa Madre.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il prospetto prospiciente sulla via Lo Vivo è rifinito con tonachina a colore della gamma del giallo "TIPO LI VIGNI" .

Il portone d'ingresso è in alluminio di colore marrone.

L'androne e la scala sono rifiniti in ogni sua parte.

**Foglio 254 Particella 39 sub 2 :**

**Foglio 254 Particella 41 sub 2 :**

Il primo piano è adibito a civile abitazione ed è libero da persone, anche se allo stato attuale non è abitabile, in quanto sono stati eseguiti dei lavori di manutenzione ordinaria, che non occorrevano nessuna autorizzazione, lavori ancora oggi non completati.

Detto primo piano e composto da due vani e da un servizio igienico anora da realizzare.

La pavimentazione è in ceramica maiolicata delle dimensione 30x30, le pareti sono traversate e intonacate rifinite con pittura lavabile a ducotone.

La porta d'ingresso e quelle interne mancano. Gli infissi esterni sono n alluminio preverniciato. I lavori occorrenti sono :

- Fornitura e messa in opera di porta d'ingresso;
- Fornitura e messa in opera di porte interne in legno tipo imbotte;
- Realizzazione di un servizio igienico;
- Realizzazione di un tramezzo in mattoni forati dello spessore di cm. 8 per consentire l'ingresso privato ai piani sovrastanti di cui al punto successivo;
- Revisione e adeguamento dell'impianto elettrico.

**Foglio 254 Particella 41 sub 3**

Il secondo e terzo piano costituiscono una unica unita' immobiliare, è adibito a civile ed è libero da persone, comunicanti tra di loro per mezzo di una scala interna. Detta unita' è adibita a civile abitazione, rifinita in ogni sua parte.

È composto da quattro vani e da due servizi igienici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La pavimentazione è in scaglie di marmo delle dimensione 30x30, le pareti sono traversate e intonacate rifinite con pittura lavabile a ducotone. Le pareti dei servizi igienici sono piastrellate con ceramica maiolicata smaltata delle dimensioni 20x20.

La porta d'ingresso è in legno, quelle interne sono in legno tipo imbotte. Gli infissi esterni sono n alluminio preverniciato.

**CONSISTENZA**

Per superficie commerciale si intende quella lorda interna, di calpestio e con l'ingombro delle tramezze, comprensiva anche di quella dei muri esterni e di metà dell'ingombro di quelli divisori con adiacenti unità immobiliari; le superfici sono state rilevate sul posto e sviluppati negli elaborati grafici che in copia si allegano.-

**IMMOBILE IN VIA LO VIVO N. 9 PIANO PRIMO**

Catasto Fabbricati - Sezione Urbana

**- Foglio 254 Particella 39 sub 2 :**

**- Foglio 254 Particella 41 sub 2 :**

Superficie lorda mq. 67.05

**IMMOBILEI IN VIA LO VIVO N. 9 PIANO SECONDO E TERZO**

Catasto Fabbricati - Sezione Urbana

**-Foglio 254 Particella 41 sub 3**

Superficie lorda mq. 103,02

**REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA**

L'intero fabbricato è stato costruito in parte anteriormente al 1950 ed in parte al 1967.

L'immobile nel tempo non ha subito lavori che necessitavano di autorizzazione e/o di Concessioni Edilizie.

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Prima del decreto di trasferimento occorre redigere le planimetrie catastali, in quando mancanti e per un aggiornamento con lo stato dei luoghi. Anche perché all'Agenzia del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Territorio di Caltanissetta e come si evince dalle visure catastali risultano due unità immobiliari.

Per le variazioni catastali occorre una somma pari a 750,00 compreso di spese, oltre Iva e cassa Previdenziale e occorre un tempo di circa giorni 10.

Per le cancellazione delle ipoteca gravanti sugli immobili oggetto della presente perizia occorrono circa €. 3.000,00, dette cancellazione si possono eseguire soltanto su autorizzazione del Giudice del Tribunale di Gela.

Ai fini estimativi si è applicato il metodo del confronto, attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, in particolare alle fonti seguenti:

1. Mediatori
2. Consulenti Immobiliari;
3. Mercato e investimenti;
4. Fonti dirette in loco

Sulla scorta delle indagini svolte, verificato lo stato degli immobili e la loro localizzazione, le caratteristiche oggettive ed in particolare quanto è stato oggetto di descrizione, tenuto conto della modalità di vendita nell'ambito della presente procedura concorsuale, delle quotazioni medie rilevate sul posto e dalle fonti citate, si ritiene congruo e attendibile il valore di stima a corpo degli immobili come risultanti dai seguenti calcoli.

## LOTTO "A"

**IMMOBILEI IN VIA LO VIVO N. 9 PIANO PRIMO**

Catasto Fabbricati - Sezione Urbana

**- Foglio 254 Particella 39 sub 2 :**

**- Foglio 254 Particella 41 sub 2 :**

tenuto conto che trattasi di fabbricato per il quale il possibile utilizzo dipende da un radicale intervento di ristrutturazione, si ritengono congrue le seguenti valutazioni, che già considerano anche la quota parte degli enti comuni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**€./mq. 600,00** (euro seicento/00)

Superficie lorda mq. 67.05 x € 600,00= **€. 40.230,00**

## LOTTO "B"

**IMMOBILEI IN VIA LO VIVO N. 9 PIANO SECONDO E TERZO**

Catasto Fabbricati - Sezione Urbana

**-Foglio 254 Particella 41 sub 3**

tenuto conto che trattasi di fabbricato a secondo e a terzo piano rifinito e abitabile, si ritengono congrue le seguenti valutazioni, che già considerano anche la quota parte degli enti comuni:

**€./mq. 550,00** (eurocinquecentocinquanta/00)

Superficie lorda mq. 103,02 x € 550,00= **€. 56.661,00**

**Risposta al quesito "B" di cui all'incarico ricevuto dal Curatore dott. F. Morello.**

Il sottoscritto, geom, V. Incardona, esaminando gli atti della causa Civile R.G. 568/2012 pendente presso il Tribunale di Gela, visto le difese delle parte e le relezioni tecniche a firma dell'arch. Cassarino Vincenzo (tecnico di parte della soc. ) e dell'ing. Messina Marcello (tecnico di parte della soc. ), allo stato attuale non è in grado dare un giudizio su detta causa.

Con gli atti presentati il giudizio può proseguire fino alla relativa sentenza del Giudice di competenza.

Gela, 16 Settembre 2014

In fede il perito
(Vincenzo Incardona)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# ELENCO ALLEGATI

che vengono rimessi al Curatore Dott. F. Morello in fascicolo a parte:

- Visure catastali attuali e storiche per immobile e per soggetto in Catasto Fabbricati;
- Estratto di mappa foglio 254;
- Planimetria catastale : foglio 254 mappale 41 sub 2;
- Nota di Trascrizione R.P. 1024 R.G. 1288 Presentazione n. 15 del 06/02/2013;
- Nota di Trascrizione R.P. 1736 R.G. 10213 Presentazione n. 12 del 25/06/2013;
- Elenco Note;
- Elaborati grafici;
- Fotografie;
- Stralcio catastale;
- Titolo di proprieta'.

Gela, 16 Settembre 2014

In fede il Perito

(Vincenzo Incardona)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009