Tribunale di Caltagirone

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Tribunale di Caltagirone

per il fallimento iscritto al n. **8-2005**

ALLEGATI:

- ☒ **RELAZIONE**
- ☐ **VERBALE**
- ☐ **ATTI NOTARILI**
- ☐ **DOCUMENTAZIONE UTC**
- ☐ **VISURA CATASTALE**
- ☐ **PLANIMETRIE CATASTALI**
- ☐ **PARCELLA**

Caltagirone lì 12-05-2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Nadia Speciale)

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

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE FALLIMENTI

FALLIMENTO N° 08/2005

Giudice: Dott.ssa Oriana Calvo

Relazione di Stima Immobiliare

CTU

Geom. Nadia Speciale

Studio Tecnico – Geom. Nadia Speciale –

Tel. 346/2108999 PEC nadia.speciale@geopec.it

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

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Oggetto: **Fallimento n° 08/2005**

Giudice : Dott.ssa Oriana Calvo

Perito Stimatore: Geometra Nadia Speciale, con studio tecnico in via Eugenio Montale n° 13 – 95041 Caltagirone iscritta al Collegio Geometri e Geometri laureati della provincia di Catania al n. 3103

Premessa

In data 25/02/2022 il Giudice, Dott.ssa Oriana Calvo, disponeva la nomina della sottoscritta, Geometra Nadia Speciale, quale Perito Stimatore nel Fallimento iscritto presso il Tribunale di Caltagirone al Numero 08/2005.
Si riporta di seguito il quesito formulato:

a) Verificare la effettiva proprietà in capo al fallito delle quote indivise degli immobili, così come individuate nella relazione peritale del geom. Altamore prima e nelle note del geom. Giaquinta poi, completare la stima dei beni, già in parte compiuta dal geom. Altamore, assumere anche tentativo di avvenire ad una soluzione transattiva.

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

Inizio delle operazioni peritali e sopralluoghi

Dato avvio alla fase preliminare di accertamento documentale, nonché del fascicolo e dei relativi atti ad essi allegati, riscontrando che nella perizia del geom. Altamore l'unici beni di proprietà del sig. [redacted] sono :

1) terreno sito in Niscemi c/da Vituso, censito al NCT foglio 24 particella 113 di are 16.90 seminativo arborato di 3° reddito dominicale € 5.59 reddito agrario 2.18 per la quota indivisa di 1/12;

2) terreno sito in Niscemi c/da Vituso, censito al NCT foglio 24 particella 377 di are 8.40 seminativo arborato di 3° reddito dominicale € 2.78 reddito agrario 1.08 per la quota indivisa di 3/54;

3) magazzino sito a Niscemi in via Purgatorio n. 39 piano terra, censito al foglio 49 particelle graffate 468 sub 1, 469 sub 2 1004 sub 1, categ. C/2 di classe 3, di mq 52, rendita € 158,45, per la quota indivisa di 1/12;

4) abitazione sito a Niscemi in via Purgatorio n. 41, censito al foglio 49 particelle graffate 468 sub 3, 469 sub 7, 471 sub 4, 1004 sub 3, categ. A/3 di classe 3, di vani 6.5, rendita € 261,84, per la quota indivisa di 1/6 della quota A e di 1/12 della quota B;

Successivamente ho richiesto al comune di Niscemi la regolarità degli immobili sia per via Purgatorio n. 41 che per gli immobili in c/da Vituso.

Per quanto riguarda l'immobile di via Purgatorio n. 39-41 risulta una concessione edilizia in sanatoria n. 220 del 24/07/2002 per l'intero stabile, che si allega, mentre per quanto riguarda gli immobili in contrada Vituso non vi è nessuna documentazione attestante la regolarità degli immobili anche se risultano accatastati.

Da un controllo catastale gli immobili hanno subito una variazione catastale sul numero di particella a seguito delle vendite delle altre quote è precisamente :

1. garage al piano terra di via Purgatorio n. 39 risulta al foglio 49 particella 469 sub 2 categoria C/2 di superficie 52 mq quota di possesso 1/12;
2. Immobile al primo piano di via Purgatorio n. 41 risulta al foglio 49 particella 469 sub 7 categoria A/3 di superficie 6,5 vani quota di possesso 1/12 (dato errato da correggere con 1/6 della quota A e 1/12 quota B);

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

3. Lastrico solare al quarto piano di via Purgatorio n. 37 risulta al foglio 49 particella 469 sub 11 categoria F/5 di superficie 93 mq quota di possesso 1/24;
4. Immobile di contrada Vituso risulta al foglio 24 particella 499 categoria A/7 di superficie 4 vani quota di possesso 1/12;
5. Terreno di contrada Vituso risulta al foglio 24 particella 377 categoria seminativo arborato di superficie 840 mq quota di possesso 3/54;
6. Terreno di contrada Vituso risulta al foglio 24 particella 506 categoria seminativo arborato di superficie 1194 mq quota di possesso 1/12;

In collaborazione con il Curatore Fallimentare Avv. Daniela Cosolito, che ha provveduto a contattare il sig. [redacted] più volte per concordare i giorni quando andare a visionare i beni di sua proprietà ma con rinvii di periodi sempre lunghi e grazie all'insistenza del curatore Fallimentare siamo riusciti insieme alla sottoscritta a dare inizio al sopralluogo congiunto per l'espletamento delle operazioni peritali .

Durante lo svolgimento del sopralluogo la sottoscritta ha preso visione dei luoghi oggetto della presente relazione, ha costatato che nell'immobile di via Purgatorio al primo piano è utilizzato dalla sorella come abitazione principale per lei e la sua famiglia così come il garage di suo esclusivo uso e durante il sopralluogo ha manifestato la sua disponibilità ad acquisire la quota del fratello per diventare unica proprietaria dell'immobile dove vive.

Per quanto riguarda il lastrico solare visionato si ha la disponibilità dei coniugi Liardo Alma ad acquisire la quota del sig. [redacted] in modo da poter essere unici proprietari, considerato che il lastrico funge da copertura al loro immobile e non è accessibile da nessun altro luogo se non dall'interno del loro immobile e la vendita a terzi non sarebbe possibile, vedi foto allegate.

Per quando riguarda i terreni e gli immobili presenti i contrada Vituso anche qui il curatore fallimentare ha dovuto ricercare il sig. [redacted] proprietario ed utilizzatore dei beni ma essendo in una contrada tutti i tentativi dell'avv. Cosolito sono andati vani tanto da richiedere autorizzazione alla SSVV per l'utilizzo forza pubblica per rintracciare il sig. [redacted] facendo slittare di molto i tempi per visionare i beni, nel frattempo la sottoscritta ha richiesto al comune la regolarità degli immobili presenti costatando che risultano accatastati ma non regolarizzati al comune in quanto abusivi nella loro totalità, al fine di stimare la quota di possesso del sig. [redacted] visto che i beni non sono regolari utilizzerò il metodo di stima del valore d'uso per gli immobile mentre per i terreni utilizzerò i valori delle colture presenti in quanto le tre particelle individuate al foglio 24 e part. 499-377-506 sono un unico lotto, in

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

modo da determinare la quota di possesso del sig. Blanco e anche qui si ha la disponibilità del sig, Di Benedetto ad acquisire la quota.

Identificazione dei beni immobili con determinazione del loro valore:

1. **garage al piano terra di via Purgatorio n. 39 foglio 49 particella 469 sub 2 categoria C/2 di superficie 52 mq quota di possesso 1/12;**





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

Per quanto riguarda la stima di mercato dell'immobile si ricercano i valori per la zona di cui si trova riscontrando i seguenti valori per box minimo di 440 €/Mq - Max: 620 €/Mq, la sottoscritta prende in considerazione un prezzo minimo dei due valori in considerazione dello stato manutentivo in cui si trova l'immobile per un valore di 440 €/Mq.

€ 440 €/Mq x 52 mq = € 22.880,00 valore garage per intero

Quota 1/12 per un valore di € 1.906,67

2. Immobile al primo piano di via Purgatorio n. 41 foglio 49 particella 469 sub 7 categoria A/3 di superficie 6,5 vani;

foto 1 Quota A



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

Foto n. 2 Quota A

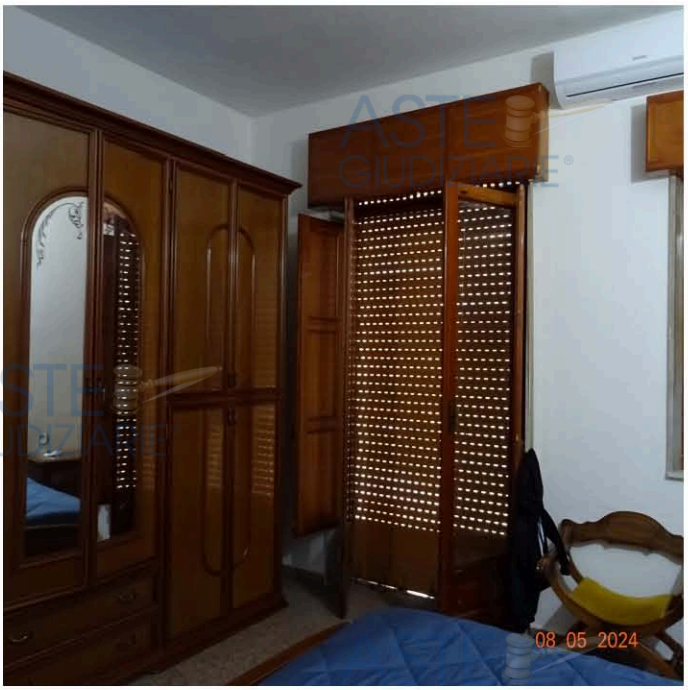


Foto n. 1 Quota B



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

Foto n. 2 Quota B



Foto n. 3 Quota B



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

Foto n. 4 Quota B



Foto n. 5 Quota B



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

Per quanto riguarda la stima di mercato dell'immobile si ricercano i valori per la zona in cui si trova l'immobile riscontrando i seguenti valori per immobile tipo economico minimo di 300 €/Mq - Max: 440 €/Mq, la sottoscritta prende in considerazione un prezzo medio dei due valori in considerazione dello stato manutentivo in cui si trova l'immobile per un valore di 370,00 €/Mq.

Si determina il valore della quota di 1/6 della quota A e 1/12 della quota B avremo:

quota A mq 16,54

370,00 €/mq x 16,54 mq = 6.119,80 valore intero quota A

Quota 1/6 € 1.019,97

Quota B 46,00 mq

370,00 €/mq x 46,00 mq = 17.020,00 valore intero quota B

Quota 1/12 € 1.418,33

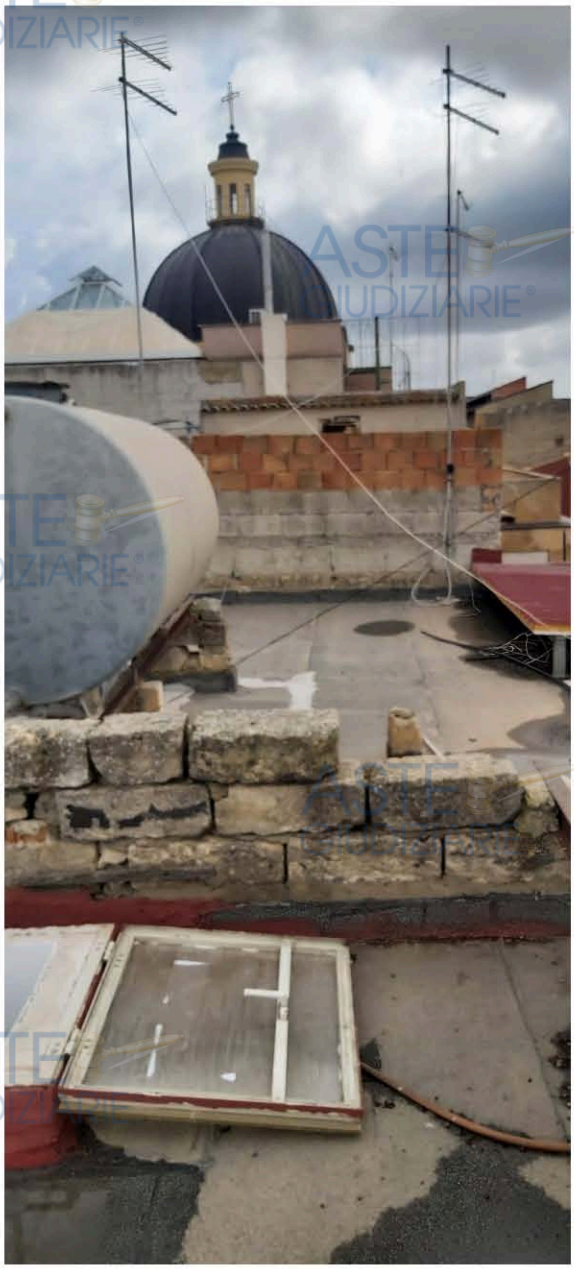
A detti valore si dovranno detrarre le spese per correggere al catasto errore di quota eseguendo una voltura e aggiornando la planimetria con i luoghi che non corrisponde per un importo totale di € 1.000,00.

3. **Lastrico solare al quarto piano di via Purgatorio n. 37 foglio 49 particella 469 sub 11 categoria F/5 di superficie 93 mq quota di possesso 1/24;**

foto lastrico solare



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





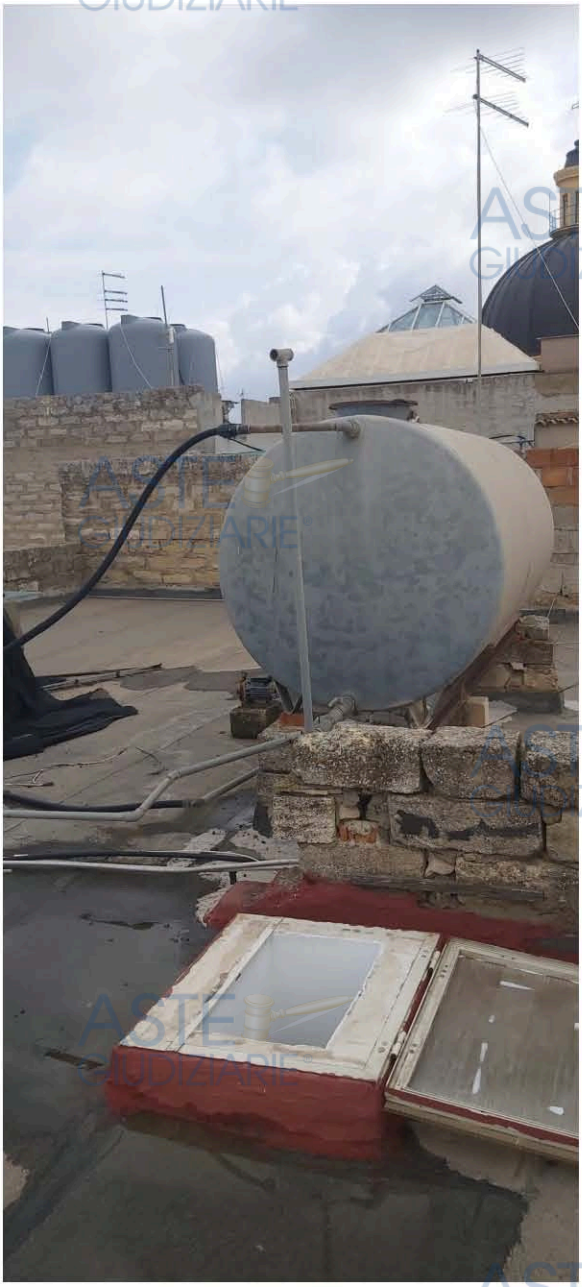
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





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





Il criterio adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato del lastrico solare è quello per la stima di un immobile basandomi sui valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona in cui si trova l'immobile, riscontrando i seguenti valori minimo di 450 €/Mq - Max: 670 €/Mq, si prende in considerazione sia il valore medio 560,00 €/Mq, che l'incidenza superficie scoperte pertinenziali e lastrici solari = 20% del valore di mercato dell'unità abitativa.

Il valore unitario del lastrico solare sarà pari a 560 €/mq x 0.20 = 112,00 €/mq

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

Superficie lastrico solare mq 93

Mq 93 x 112,00 €/mq = € 10.416,00

Quota 1/24 € 434,00

4. **Unico lotto formato da immobile in contrada Vituso foglio 24 particella 499 categoria A/7 di superficie 4 vani quota di possesso 1/12, terreno di contrada Vituso foglio 24 particella 377 categoria seminativo arborato di superficie 840 mq quota di possesso 3/54, terreno di contrada Vituso al foglio 24 particella 506 categoria seminativo arborato di superficie 1194 mq quota di possesso 1/12;**



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





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





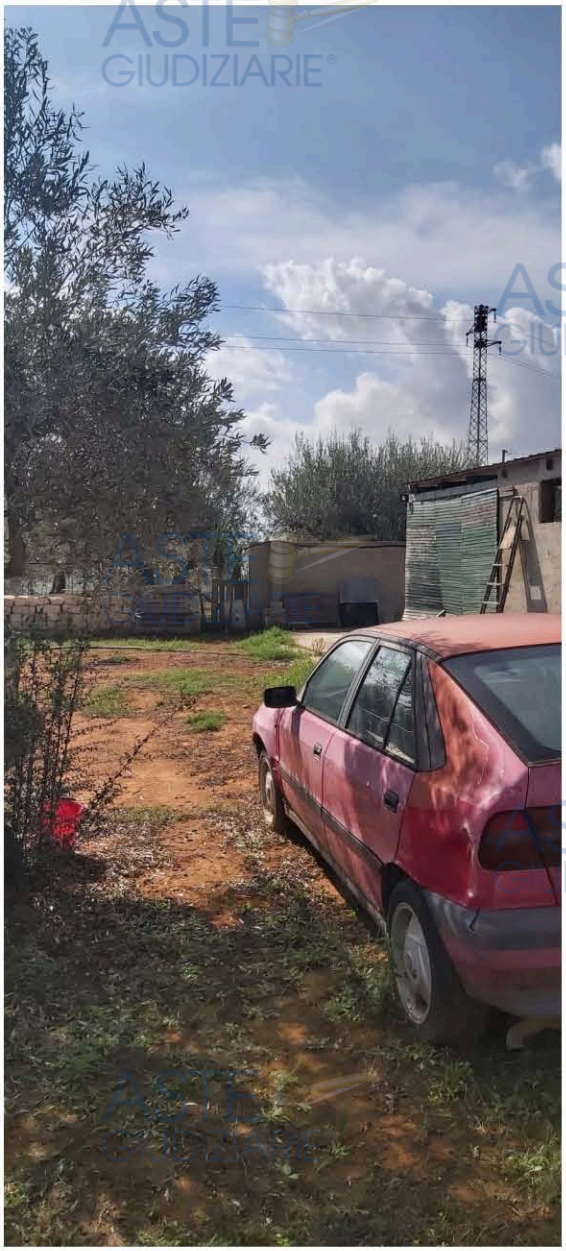
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





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





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





Per quanto riguarda la stima di mercato dell'immobile si ricercano i valori per la zona Contrada Vituso di Niscemi di cui si riscontrano valori omi dell'agenzia delle entrate con un minimo di 550 €/Mq - Max: 780 €/Mq con valori di locazione €/mqxmese minimo 1,7 max 2,5.

Per quanto riguarda i terreni si utilizza i valori agricoli medi per coltura per la provincia di Caltanissetta comune Niscemi di cui in catasto vine riportato seminativo arborato con un importo per coltura di €/Ha 5540,00 mentre sui luoghi si riscontra uliveto che ha un importo

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

per coltura di €/Ha 9640,00 che si utilizzerà per la stima ma si dovranno detrarre le spese per aggiornare la coltura catastale.

Si passa a stimare il terreno di contrada Vituso foglio 24 particella 377 categoria seminativo arborato attuale uliveto di superficie 840 mq quota di possesso 3/54;

€/mq 0,964 x 840 mq = € 809,76 valore terreno

Quota 3/54 € 44,99

Si passa a stimare il terreno di contrada Vituso al foglio 24 particella 506 categoria seminativo arborato di superficie 1194 mq quota di possesso 1/12;

€/mq 0,964 x 1194 mq = € 1.151,02 valore terreno

Quota 1/12 € 95,92

Si passa a stimare gli immobili in contrada Vituso foglio 24 particella 499 categoria A/7 di superficie 4 vani quota di possesso 1/12.

Per quanto su relazionato detti immobili sono abusivi e si calcola come valore d'uso il cui valore è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.

Per la determinazione del valore d'uso si utilizza la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione ad un opportuno saggio dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi dieci anni, utilizzando la seguente formula per calcolare il valore d'uso:

$Af=a*(qn-1)/r$

Dove Af è il valore finale del bene, a è il reddito netto annuo, q è il montante unitario, n sono le annualità, r è il saggio di capitalizzazione.

A reddito annuo si calcola utilizzando il valore di locazione €/mqxmese 2,5 avremo .

€/mq 2,5 x 80 mq x12 mesi = € 2.400,00 valore locazione annua

$Af= € 2.400,00 *(1.02^{10}-1)/0,03 = € 95.607,40$

Quota 1/12 € 7.967,28

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

riepilogo

1. **garage al piano terra di via Purgatorio n. 39 foglio 49 particella 469 sub 2**

Quota 1/12 € 1.906,67;

2. **Immobile al primo piano di via Purgatorio n. 41 foglio 49 particella 469 sub 7**

Quota A di 1/6 € 1.019,97

Quota B di 1/12 € 1.418,33

A detti valore si dovranno detrarre le spese per correggere al catasto errore di quota eseguendo una voltura e aggiornando la planimetria con i luoghi che non corrisponde per un importo totale di € 1.000,00.

3. **Lastrico solare al quarto piano di via Purgatorio n. 37 foglio 49 particella 469 sub 11**

Quota 1/24 € 434,00

4. **immobile in contrada Vituso foglio 24 particella 499 categoria A/7**

Quota 1/12 € 7.967,28

5. **terreno di contrada Vituso foglio 24 particella 377**

Quota 3/54 € 44,99

6. **terreno di contrada Vituso al foglio 24 particella 506**

Quota 1/12 € 95,92

Tanto la sottoscritta doveva al fine dell'espletamento dell'incarico affidatogli, nel ringraziarLa per la fiducia accordata, rimane a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Caltagirone lì 12/05/2025

IL CTU

GEOM NADIA SPECIALE

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