



Ill. Signor Giudice Delegato



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA





1. Premesse	pag.3
2. Svolgimento Operazioni Peritali	da pag. 3 a pag.4
3. Censimento dei beni Immobili del Fallimento	da pag. 4 a pag.5
4. Descrizione dei beni Immobili del Fallimento	da pag.6 a pag.12
4.1 CESPITE A/1	da pag 6 a pag.9
4.2 CESPITE A/2	da pag 9 a pag.12
5. Allegati	da pag 12



1. PREMESSE

Il giorno 04 Marzo del 2016, presso il Tribunale di Caltanissetta, sezione Fallimentare, il curatore del fallimento n°16/2015 R.F. Avv. Fabio Giorgio, nominava me sottoscritto, dr. Ing. Giuseppe Polizzi, come tecnico di propria fiducia per procedere alla stima degli immobili in proprietà del fallito e per l'acquisizione della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c..

In data 26/04/2016 il Giudice Delegato Calogero D. Cammarata autorizzava il curatore del fallimento a farsi coadiuvare da un consulente al fine di stimare l'immobile acquisito all'attivo della procedura e per l'acquisizione della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c..

Il sottoscritto in data 27/04/2016 accettava l'incarico e preso possesso della documentazione presenti in atti dava inizio alle operazioni peritali.

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

In data 19/07/2016 alle ore 9.30 accompagnato dal curatore Avv. Fabio Giorgio e del [REDACTED], si è proceduti alla visione degli immobili di proprietà della ditta [REDACTED], rispettivamente l'immobile sito nel Comune di Riesi in Via Einaudi s.n.c., identificato al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n°36 part.857 sub.13 ed all'immobile sito nel territorio di Butera in Contrada Desusino, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n°214 part.617. Si è proceduti alla realizzazione di apposito rilievo celerimetrico e fotografico degli immobili oggetto del fallimento.

In precedenza, in data 18/07/2016 il sottoscritto telematicamente ha richiesto ed ottenuto copia estratto di mappa (all.1) e copia dell'elaborato planimetrico (all.2) e planimetria catastale per l'immobile sito a Riesi e estratto di mappa (all.3) e planimetria catastale (all.4) per l'immobile sito in C/da Desusino.

- In data 03/08/2016 (allegato n°5) mi reco presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Riesi per esaminare i provvedimenti autorizzativi e tutta la documentazione inerente i luoghi oggetto di causa e per richiederne copia.
- In data 03/08/2016 (allegato n°6) mi reco presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Butera per esaminare i provvedimenti autorizzativi e tutta la documentazione inerente i luoghi oggetto di causa (immobile in c/da Desusino) e per richiederne copia e nella stessa data viene consegnata in breve mani copia dei provvedimenti autorizzativi esistenti.

- In data 20/09/2016 mi reco nuovamente presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Riesi per ritirare copia dei provvedimenti autorizzativi presenti in atto (all.8).

3. CENSIMENTO DEI BENI OGGETTO DEL FALLIMENTO

Gli immobili oggetto del fallimento n° 16/2015 R.F. di [REDACTED] consistono in due immobili, rispettivamente l'immobile sito nel Comune di Riesi in Via Einaudi s.n.c., identificato al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n°36 part.857 sub.13 ed all'immobile sito nel territorio di Butera in Contrada Desusino, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n°214 part.617.

CESPITE A/1

<i>Proprietà</i>	[REDACTED] – Lavanderia per (1/2) di Proprietà [REDACTED] – Lavanderia per (1/2) di Proprietà
<i>Dati Catastali</i>	Nuovo Catasto Urbano: Foglio 36, Particella 857, Sub 13, Cat C/2
<i>Descrizione Loto</i>	Trattasi di un locale con destinazione d'uso a lavanderia, utilizzato invece come appartamento per civile abitazione in Riesi, in Viale Luigi Einaudi s.n.c., piano 5 con accesso a sx salendo la scala del corpo B, composto da soggiorno di ingresso, due vani, cucina, bagno, lavanderia.
<i>Consistenza</i>	Detto immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati di Riesi correttamente alla ditta sopra indicata, al foglio di mappa 36 particella: 857 sub. 13 viale Luigi Einaudi s.n.c., piano quinto, cat. C/2 (magazzini e locale deposito), classe 2[^], consistenza 69,00 mq, rendita cat.€ 178,18

ASTE **CESPITE A/2**

Proprietà:	<p>██████████ – Abitazione per (1/15) di Proprietà</p> <p>██████████ – Abitazione per (1/15) di Proprietà</p> <p>██████████ – Abitazione per (1/15) di Proprietà</p> <p>██████████ – Abitazione per (1/15) di Proprietà</p> <p>██████████ – Abitazione per (1/15) di Proprietà</p> <p>██████████ – Abitazione per (10/15) di Proprietà</p>
Dati Catastali:	Nuovo Catasto Urbano: Foglio 214, Particella 617, Cat.A/3
Descrizione Lotto:	Trattasi di una abitazione di tipo economico, sito nel Comune di Butera in C/da Desusino in località di mare, con annessa corte di pertinenza di 3 are 8ca.
Consistenza:	<p>Detto immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati di Butera correttamente alla ditta sopra indicata,</p> <p>al foglio di mappa 214 particella:</p> <p>617 sito nel Comune di Butera in C/da Desusino (T-S1), cat. A/3 (abitazione tipo economico), classe 1[^], consistenza 4 vani, rendita cat.€ 185,92</p>

ASTE 
GIUDIZIARIE.itASTE 
GIUDIZIARIE.it

4. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI DEL FALLIMENTO:

Definito in Catasto dei Fabbricati di Riesi Foglio 36, Particella

- **857 sub. 13** viale Luigi Einaudi s.n.c., piano quinto, cat. C/2 (magazzini e locale deposito), classe 2[^], consistenza 69,00 mq, rendita cat.€ 178,18.

Dalle operazioni di sopralluogo effettuate, si attesta che:

- l'immobile in esame è ubicato esattamente in Viale Luigi Einaudi s.n.c., piano 5 con accesso a sx salendo la scala del corpo B, composto da soggiorno di ingresso, due vani, cucina, bagno, lavanderia. Trattasi di un locale con destinazione d'uso a lavanderia, utilizzato invece come appartamento per civile abitazione in Riesi,

L'accesso principale all'immobile avviene da un portone interno ad una corte comune, che ha accesso tramite un cancello pedonale e carrabile direttamente dal Viale Luigi Einaudi.

La scala interna rifinita in idropittura e realizzata in cemento armato con rivestimento in marmo, permette di raggiungere l'appartamento posto al piano quinto.

E' possibile utilizzare anche l'ascensore per raggiungere l'appartamento. Lo stabile, si presenta in un buono stato di conservazione, il prospetto definito con intonaco civile a due strati con apposito strato di finitura si presenta in un buono stato di conservazione.

La porta di ingresso all'appartamento risulta in legno ma non blindata, gli infissi esterni sono in alluminio con persiana, non ha taglio termico.

L'appartamento dispone di servizio elettrico, idrico e di rete metanifera.

E' collocato al piano quinto dello stabile, e risulta così distribuito:

- dalla porta di entrata a destra si accede direttamente nel soggiorno, dallo stesso è possibile entrare a dx nel vano adibito a cucina e tramite un disimpegno è possibile raggiungere la zona notte dove sono ubicate le tre camere da letto ed il bagno.

Lo stato di finitura delle opere risulta consono alla destinazione reale dei locali e si presenta in discrete condizioni, la pavimentazione è in piastrelle di gres, nel bagno il rivestimento risulta essere realizzato in gres di buona qualità, pareti e soffitti rifiniti al civile e tinteggiati con pittura lavabile, anche se essendo ultimo piano dello stabile sono presenti piccole macchie dovute all'umidità e alla condensa.

I servizi dell'appartamento risultano dotati dei sanitari standard (vaso, lavabo, bidet, vasca da bagno). Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta abitato dalla famiglia del fallito.

La superficie utile calpestabile è di circa mq 63,00 mentre la superficie commerciale (ai sensi della norma UNI 10750) è di circa mq 70,00 oltre 39,00 mq di superficie lorda di balconi

L'immobile confina con vano scala condominiale, cortile interno, con proprietà altra ditta. **Si precisa che per distribuzione planimetrica e per la presenza di un unico accesso, l'immobile in oggetto risulta essere indivisibile.**

4.1.a Titolo di Proprietà:

La quota indivisa ed indistinta di ½ di piena proprietà appartiene alla [REDACTED] nat [REDACTED], giusto atto di compravendita ricevuto dal Notaio Salvatore Romano di Caltanissetta del 14/06/1994, rep. n.ri: 134.661/12.765, registrato a Caltanissetta il 21/06/1994 al n°1296 e trascritto a Caltanissetta il 17/06/1994 ai n.ri: 6340/5322, da potere della società "EDILIZAI 90 s.r.l.", con sede in Riesi in Viale Don Bosco n°129.

4.1.b Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

Dalla certificazione notarile ex art.567 C.P.C. rilasciata dal Notaio Girolamo Scozzaro il 01/02/2017 risulta che sull'immobile sopra descritto esiste nel ventennio antecedente alla trascrizione della sentenza di fallimento la seguente formalità:

- sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Caltanissetta in [REDACTED], [REDACTED], trascritta a Caltanissetta il 10/11/2015 ai n.ri: 11353/8434.

4.1.c Legittimità Urbanistica:

FABBRICATO URBANO sito in Riesi (CL), Foglio 36, Particella

- 857 sub. 13 viale Luigi Einaudi s.n.c., piano quinto, cat. C/2 (magazzini e locale deposito), classe 2[^], consistenza 69,00 mq, rendita cat.€ 178,18.

- Dalle indagini effettuate sia presso l'Ufficio tecnico del Comune di Riesi, si riportano i seguenti estremi di documentazione:

- **Concessione Edilizia n°81 1989 e Variante n°19 del 26/09/1991 (in allegato n°7), per l'ampliamento del seminterrato e creazione di superficie non residenziale nel sottotetto.**

4.1.d. Difformità riscontrate

- Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, non è stata trovata la planimetria catastale, poiché assente in atti al catasto.

L'immobile risulta oggi essere adibito ad abitazione, in difformità con il progetto approvato dal Comune di Riesi (allegato n°7), ossia come locale con superficie non residenziale, adibita a lavanderia.

Si fa presente che non è possibile realizzare un cambio di destinazione d'uso da abitazione a lavanderia.

4.1.e Valutazione Base d'Asta:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare il Metodo di Stima **SINTETICO-COMPARATIVO**, attribuendo l'equo valore del **CESPITE**, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadelterritorio.it e www.asteannunci.it, nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisorii con altre unità o parti comuni.

I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Cespite in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

Lavanderia, avente superficie commerciale di mq. 80,00 (considerando la sup. lorda dell'appartamento e i balconi con un coefficiente 0,25) distribuita su un unico livello, al piano quinto di uno stabile sito in Riesi (CL), **Foglio 36**, Particella

- **857 sub. 13** viale Luigi Einaudi s.n.c., piano quinto, cat. C/2 (magazzini e locale deposito), classe 2[^], consistenza 69,00 mq, rendita cat. € 178,18.

Il più probabile valore di mercato per i locali simili nella zona in cui si è operato, può ritenersi attestato intorno a €/mq 500,00.

Considerando che l'immobile risulta essere oggi adibito ad abitazione, mentre in realtà dovrebbe essere adibito a lavanderia, si considera una detrazione nel valore dello stesso pari a €/mq 100,00 al fine di una stima dei lavori da realizzare per riportare l'immobile allo stato d'uso di lavanderia.

Tale valore scaturisce dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame.

VALORE BASE D'ASTA (lavanderia):

$$V = \text{mq } 80,00 \times \text{€/mq } 400,00 = \boxed{\text{€ } 32.000,00}$$

(euro trentaduemila/00)

VALORE BASE D'ASTA(lavanderia):

$$V = \boxed{32.000,00}$$

Considerando che il bene oggetto del fallimento entra in quota per ½ di piena proprietà, il valore a base d'asta risulta essere pari a:

VALORE BASE D'ASTA(lavanderia):

$$V = \boxed{16.000,00}$$

Definito in Catasto dei Fabbricati di Butera **Foglio 214**, Particella

- **617 C/da** Desusino piano T-S1, cat. A/3 (abitazione economica), classe 1[^], vani n°4, rendita cat. € 185,92.

Dalle operazioni di sopralluogo effettuate, si attesta che:

- l'immobile in esame è ubicato nel territorio del Comune di Butera, in località di mare esattamente in c/da Desusino, piano terra adibito ad abitazione ed un vano piccolo vano seminterrato adibito a ripostiglio.

Trattasi di un locale con destinazione d'uso abitazione per residenza estiva, adibita a d abitazione.

L'accesso principale all'immobile avviene da un cancello carrabile in una corte comune, l'immobile dista circa 2,00 km dalla S.S.115.

L'immobile, si presenta in uno scarso stato di conservazione, il prospetto definito con intonaco civile a due strati con apposito strato di finitura in parte, si presenta in uno scarso stato di conservazione, sono presenti numerose lesioni, pertanto necessita un urgente intervento di manutenzione straordinaria.

La porta di ingresso all'appartamento risulta in alluminio, così come per gli infissi esterni sono in alluminio con persiana, non ha taglio termico.

Al momento del sopralluogo l'appartamento non risulta occupato, ma evidente che l'immobile risulta essere utilizzato solo nei mesi estivi.

L'immobile è stato realizzato in assenza di C.E. in data anteriore al 01/10/1983, è stato oggetto di Condono Edilizio ai sensi della L.N. n°47/85 per una superficie complessiva di 54,67 mq di cui 14,34 mq di superficie non residenziale.

La superficie utile calpestabile è di circa mq 63,00 mentre la superficie commerciale (ai sensi della norma UNI 10750) è di circa mq 66,00 oltre 8,00 mq di superficie lorda di terrazza.

Si precisa che per distribuzione planimetrica e per la presenza di un unico accesso interno ed esterno e considerando altresì la quota pari a 1/15 di piena proprietà, l'immobile in oggetto risulta essere indivisibile.

4.1.a. Titolo di Proprietà :

La quota indivisa ed indistinta di 1/15 di piena proprietà appartiene [REDACTED] [REDACTED] risulta essere chiamata all'eredità per devoluzione [REDACTED] madre [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] volu [REDACTED] Si precisa che in [REDACTED] [REDACTED] non risulta alcuna trascrizione dell'accettazione dell'eredità a favore della [REDACTED] [REDACTED], infatti la stessa risulta essere indicata come "chiamata all'eredità".

Al Sig. [REDACTED] detta quota pervenne, per maggiore quantità, giusto atto di compravendita ricevuto dal Notaio Gaspare Mazzara di Mussomeli del 07/03/2001, rep. n.ri: 9887/3490, trascritto a Caltanissetta il 14/03/2001 ai n.ri: 2581/2228, da potere [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]

A questi ultimi pervenne, in maggiore quantità, per costruzione sul terreno acquistato giusto atto di compravendita ricevuto dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED] registrato a Caltanissetta il 03/01/1983 al n°21 e trascritto a Caltanissetta il 20/12/1982 ai n.ri: 13802/12029, da potere di [REDACTED] il [REDACTED]

4.1.b Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

Dalla certificazione notarile ex art.567 C.P.C. rilasciata dal Notaio Girolamo Scozzaro il 01/02/2017 risulta che sull'immobile sopra descritto esiste nel ventennio antecedente alla trascrizione della sentenza di fallimento la seguente formalità:

- sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Caltanissetta in data 15/05/2015 [REDACTED] trascritta a Caltanissetta il 10/11/2015 ai n.ri: 11353/8434.

4.1.c Legittimità Urbanistica:

FABBRICATO URBANO sito in Butera (CL), Foglio 214, Particella

- **617 C/da Desusino piano T-S1, cat. A/3 (abitazione economica), classe 1^, vani n°4, rendita cat. € 185,92.**
- Dalle indagini effettuate sia presso *l'Ufficio tecnico del Comune di Butera*, si riportano i seguenti estremi di documentazione:
 - Condono Edilizio ai sensi della L.N. n°47/85 per l'immobile realizzato in assenza di C.E. in data anteriore al 01/10/1983.

4.1.d Difformità riscontrate

- Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, è stata richiesta ed ottenuta copia della planimetria catastale, la quale risulta essere difforme allo stato di fatto e allo stato di progetto definito nel Condono Edilizio.

Dalla nota rilasciata dal Comune di Butera il 06/06/1995 prot. n°7216 non venne approvata la veranda di 27,00 mq che alla data del sopralluogo risulta essere ancora presente sui luoghi. Inoltre esiste un corpo aggiuntivo realizzato in strutture precarie nella parte posteriore esterna al Condono.

Quindi sia le veranda che il corpo aggiuntivo dovranno essere rimosse.

4.1.e Valutazione Base d'Asta:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare il Metodo di Stima **SINTETICO-COMPARATIVO**, attribuendo l'equo valore del CESPITE, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadeltterritorio.it e www.asteannunci.it, nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisori con altre unità o parti comuni.

I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Cespite in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente

disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

Abitazione economica avente superficie commerciale (considerando la sup. lorda dell'abitazione e dei balconi con un coefficiente 0,25) è di circa 68,00 mq sito in Butera (CL), Foglio 214, Particella

- 617 C/da Desusino piano T-S1, cat. A/3 (abitazione economica), classe 1[^], vani n°4, rendita cat. € 185,92.

Il più probabile valore di mercato per i locali simili nella zona in cui si è operato, può ritenersi attestato intorno a €/mq 550,00.

Considerando che l'immobile risulta avere delle parti abusive non sanabili, si considera una detrazione nel valore dello stesso pari a €/mq 100,00 al fine di una stima dei lavori da realizzare al fine di rimuovere le difformità presenti.

Tale valore scaturisce dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame.

VALORE BASE D'ASTA:

$$V = \text{mq } 68,00 \times \text{€/mq } 450,00 = \text{€ } 30.600,00$$

(euro trentamila seicento/00)

VALORE BASE D'ASTA:

$$V = \text{€ } 30.600,00$$

Considerando che il bene oggetto del fallimento entra in quota per 1/15 di piena proprietà, il valore a base d'asta risulta essere pari a:

VALORE BASE D'ASTA:

$$V = \text{€ } 2.000,000$$

Allegati:

- n°1 (Estratto di mappa della part. 857 al foglio di mappa n°36 sub.13 del 18/07/2016).
- n°2 (Elaborato planimetrico della part. 857 al foglio di mappa n°36 sub.13 del 18/07/2016).
- n°3 (Estratto di mappa della part. 617 al foglio di mappa n°214 del 18/07/2016).

- n°4 (planimetria catastale della part. 617 al foglio di mappa n°214 del 10/05/2016).
- n°5 (Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Riesi del 03/08/2016).
- n°6 (Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Butera del 03/08/2016).
- n°7 (copia della domanda di condono edilizio, dei disegni di progetto e delle comunicazioni fatte dal Comune della part. 617 al foglio di mappa n°214
- n°8 (copia della Variante n°19 del 26/09/1991 dei disegni di progetto approvati della part. 857 al foglio di mappa n°36 sub.13
- n°9 (Elaborato Fotografico).

Caltanissetta, 03.02.2017

IL C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Polizzi



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it