

## TRIBUNALE DI CATANIA

## Sezione Fallimenti

## Fallimento N°121/2012 R.F.

## RELAZIONE INTEGRATIVA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

## Individuazione proprieta' con Atto del 30/07/2004

\*\*\*\*\*

Premessa

Ill.mo Dott. A. Bellia, Giudice Delegato del Tribunale di Catania Sez. Fallimenti,

a seguito della richiesta dell'Avv. Ignazio Lombardo, Curatore del Fallimento “

la S.V.I. in data 19/11/2012 venne

nominato il sottoscritto Dott. Ing. Gaetano Vinci Consulente Tecnico di Parte del Fallimento per la stima degli immobili all'attivo fallimentare.

In data 09/04/2013 venne depositata la relazione di stima degli immobili, denominati “CORPI A E D” del compendio immobiliare all'attivo fallimentare, siti in territorio di Pachino (SR), frazione di Marzamemi:

Dati catastali

- Fabbricato in tenere di Pachino c.da “Forte” s.n. piano T-1, foglio n°2, p.IIa 232 sub 2, cat. In corso di costruzione, intestata a , rendita n.d..
- Fabbricato in tenere di Pachino c.da “Forte” s.n. piano T-1, foglio n°2, p.IIa 232 sub 3, cat. In corso di costruzione, intestata a , rendita n.d..
- Fabbricato in tenere di Pachino c.da “Forte” s.n. piano T-1, foglio n°2, p.IIa 232 sub 5, z.c. 1, cat. D/2, intestata a , rendita €16.268,00

Richiesta del Curatore in data 30/05/2017

Con e-mail del 30/05/2017, il Curatore Fallimentare Avv. Ignazio Lombardo, ha trasmesso

Dott. Ing. Gaetano Vinci,  
via Manin n° 37-39 – 96012 Avola (SR)  
via Tevere n°47 – 96100 Siracusa

e-mail: [gaetavin@tin.it](mailto:gaetavin@tin.it)  
tel. 0931 831762  
mobile 338 7980631

PEC: [gaetano.vinci@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:gaetano.vinci@ordineingegnerisiracusa.it)

l'Atto di Vendita Appalto Rep. N°47094, Rogito n° 11258 del Notaio Dott.ssa Daniela Corsaro di Belpasso (CT) in data 30/07/2004, con il quale il Sig. ha venduto alla società . un :”... *tratto di terreno edificabile, ricedente in zona C4, .... sito nel Comune di Pachino, contrada Forte-Spinazza, frazione di Marzamemi, della superficie catastale di metri quadrati seimilanovecentocinquanta (mq. 6.950), confinante: a nord con proprieà a sud con aventi causa Ignaccolo, ad est con proprietà della parte acquirente, salvo se altri. Riportato nel NCT del comune di Pachino: foglio 2, p.IIa 5, seminativo cl.3, di are 69.50 RD Euro 23,33 e RA Euro 7,18.”*

A fronte di ciò, la diede al Sig. la piena proprietà di quanto segue: “

- *la sezione di area a piano terra del costruendo edificio identificato con la lettera “D”, a partire da cm 50 dal livello di strada, sino a mt. tre virgola cinquanta in altezza, della superficie detta sezione di circa mq quaranta, necessaria per la costruzione di un appartamento di 2 vani ed accessori, confinante: con corte interna, con altro appartamento, con terreno condominiale e con corpo scala esterna di accesso ai primi piani, salvo se altri;*
- *la sezione di area a piano terra del costruendo edificio identificato con la lettera “D”, a partire da cm. 50 dal livello di strada, sino a mt. tre virgola cinquanta in altezza, della superficie detta sezione di circa mq. quaranta, necessaria per la costruzione di un appartamento di 2 vani ed accessori, confinante: con corte interna, con l'appartamento avanti descritto e da due lati con terreno condominiale, salvo se altri;*
- *la sezione di area a piano primo del costruendo edificio identificato con la lettera “D”, a partire da mt. tre virgola cinquanta dal livello strada, sino a mt. sei virgola cinquanta in altezza, della superficie detta sezione di circa mq quaranta, necessaria per la costruzione di un appartamento di 2 vani ed accessori, confinante: con ballatoio comune di accesso alle singole unità a primo piano, da due lati con altri appartamenti e con area su terreno condominiale, salvo se altri;*

*Le sezioni di area come sopra riservate sono meglio evidenziate con colore giallo nella*

planimetria che si allega al presente atto sotto le lettere "A" per farne parte integrante e sostanziale, debitamente sottoscritte dalle parti e da me Notaro."

Con tale Atto di Vendita e Appalto, non disponibile al CTU alla data della stima redatta nel 2013, gli eredi del Sig. , hanno adesso chiesto di espungere gli immobili permutati con l'Atto citato dalla vendita in sede di fallimento delle p.lle già stimate.

Pertanto, il Curatore ha chiesto di individuare, all'interno degli edifici realizzati dalla società fallita denominati Corpi A e D, gli immobili di proprietà descritti nell'atto sopra citato, al fine di poterli assegnare ai legittimi proprietari, aggiornando la relazione di stima dei medesimi "Corpi A e D".

### **Sopralluoghi**

Acquisita la copia dell'Atto di Vendita e appalto sopracitata, in data **05/06/2017** è stato svolto sopralluogo in Pachino, frazione di Marzamemi, con il Curatore Avv. I. Lombardo, il fallito Sig. al fine di

prendere visione degli immobili dati in permuta alla luce della documentazione.

Si è potuto evidenziare quanto segue:

1. Gli appartamenti spettanti al Sig. . sono effettivamente ricadenti nel corpo di fabbrica tipo "A" e non tipo "D" come erroneamente citato nell'atto e facilmente evincibile dagli stessi allegati all'Atto notarile, in cui le tavole di progetto con le indicazioni in giallo sono precedute dalla testata di progetto della tavola denominata "UNITA' RESIDENZIALI tipo A";
2. Le planimetrie citate e riportate in allegato all'atto sono quelle del progetto iniziale (C.E. n.184/2004), mentre la realizzazione ha presentato delle variazioni descritte nella variante di cui al Permesso di costruire n. 119/2008, citata nella relazione di CTU e disponibili agli atti del fallimento;

Quindi, tenendo conto che gli ingombri complessivi del corpo "A" interessato dalla permuta non sono variati e che dei due corpi "A" individuati catastalmente dalla p.lle 232 sub 2 e 3, quello in cui trovansi, tra gli altri, gli appartamenti riservati al Sig. è, come

unanimente riconosciuto da tutti i presenti al sopralluogo, quello in NCEU p.la sub 3, posto all'estremità Ovest del compendio immobiliare (cfr. planimetria generale allegata).

Al fine di individuare le uu.ii. immobiliari di proprietà in seguito all'Atto sopracitato,

sono state individuate, sulla planimetria di variante, quelle di proprietà

evidenziandole in giallo (cfr. Allegato).

In particolare si è potuto riscontrare, nel corso del sopralluogo del **05/06/2017**, pur nell'ambito delle aree di planimetria che rimangono perfettamente individuabili nella fascia al confine Ovest, che:

- al piano terra dell'edificio, sull'area assegnata al Sig. , al posto degli originari due miniappartamenti, sulla stessa area, sono invece stati realizzati tre miniappartamenti;
- al piano primo invece è rimasto invariato l'appartamento all'angolo S-O;

Si allega planimetria architettonica di variante, con indicazione delle superfici di proprietà degli. corrispondenti a quelle riservate nell'atto di compravendita in Notar

Corsaro.

Quanto sopra, avvisando che l'accatamento degli immobili è stato effettuato per l'intero di ogni edificio, senza suddivisione di particelle catastali per ogni miniappartamento. Pertanto al fine di poter definitivamente assegnare gli immobili riservati agli Eredi sarà necessario

dapprima provvedere al frazionamento della particella n°232 sub 3, in modo da poter individuare con esattezza le particelle da assegnare in corrispondenza di ogni miniappartamento realizzato sull'area di loro competenza, cosiccome individuate nelle planimetrie allegate.

#### **Dati urbanistici**

Si confermano i dati già indicati nella relazione di stima.

#### **Descrizione dei corpi di fabbrica presenti, oggetto della presente stima:**

Si confermano le descrizioni già rese.

**Stima degli immobili**

I valori di stima vengono confermati, non essendo variati -nella sostanza- né le caratteristiche né le potenzialità degli immobili.

Nello specifico, le aree di competenza degli sono costituite da:

1. al piano terra, n° 3 (tre) unità immobiliari di superficie coperta complessiva pari a circa 99mq, coincidente con la superficie originariamente indicata nell'allegato all'atto notarile, oltre alle due verande di 11mq ciascuna e della parte dello spazio comune interno di sup. mq 10,60, equiparabile, come valore, alle verande;
2. Al piano primo, n°1 (uno) unità immobiliare, posta all'angolo S-O, di superficie coperta pari a 40 mq, oltre la balcone di 4 mq;

Segue il dettaglio:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Gaetano Vinci,  
via Manin n° 37-39 – 96012 Avola (SR)  
via Tevere n°47 – 96100 Siracusa

e-mail: [gaetavin@tin.it](mailto:gaetavin@tin.it)  
tel. 0931 831762  
mobile 338 7980631

PEC: [gaetano.vinci@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:gaetano.vinci@ordineingegnerisiracusa.it)

		coeff.	sup. comm.	
superficie coperta mini appartamenti p.t.=	230,00	100%	230,00	mq
superficie coperta mini appartamenti p.1°=	230,00	100%	230,00	mq
verande camere letto p.t.=	42,40	50%	21,20	mq
verande camere letto p.1°=	21,90	50%	10,95	mq
corte p.t.	109,71	50%	54,86	mq
ballatoi p.1°=	76,41	50%	38,21	mq
scala e loc. tecnico p.t.=	16,80	50%	8,40	mq
scala p.1°=	16,80	50%	8,40	mq
sommano sup. comm. Corpo A1 (p.lla 232 sub 2)=				602,01 mq

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

		coeff.	sup. comm.	
superficie coperta mini appartamenti p.t.=	131,00	100%	131,00	mq (al netto delle aree Ardilio)
superficie coperta mini appartamenti p.1°=	190,00	100%	190,00	mq (al netto delle aree Ardilio)
verande camere letto p.t.=	21,20	50%	10,60	mq (al netto delle aree Ardilio)
verande camere letto p.1°=	16,90	50%	8,45	mq (al netto delle aree Ardilio)
corte p.t.	99,11	50%	49,56	mq (al netto delle aree Ardilio)
ballatoi p.1°=	76,41	50%	38,21	mq
scala e loc. tecnico p.t.=	16,80	50%	8,40	mq
scala p.1°=	16,80	50%	8,40	mq
sommano sup. comm. Corpo A2 (p.lla 232 sub3)=				444,61 mq

	sup. comm.	valore unit.	
corpo A1	602,01	€ 1.350,00	€ 812.713,50
corpo A2	444,61	€ 1.350,00	€ 600.223,50

		coeff.	sup. comm.	
superficie coperta mini appartamenti p.t.=	133,00	100%	133,00	mq
superficie coperta mini appartamenti p.t.=	133,00	100%	133,00	mq
verande camere letto p.t.=	8,84	50%	4,42	mq
verande camere letto p.1°=	8,84	50%	4,42	mq
terrazze p.t.=	82,00	50%	41,00	mq
sommano sup. comm. Corpi D=				315,84 mq

	sup. comm.	valore unit.	
Corpo D1	315,84	€ 1.350,00	€ 426.384,00
Corpo D2	315,84	€ 1.350,00	€ 426.384,00
Corpo D3	315,84	€ 1.350,00	€ 426.384,00
Corpo D4	315,84	€ 750,00	€ 236.880,00

piscina	valore a corpo	€ 180.000,00
sommano		€ 3.108.969,00

spese necessarie -€ 279.435,07

**VALORE COMPLESSIVO corpi A e D € 2.829.533,93**

## Conclusioni

**Il totale complessivo di proprietà del complesso turistico costituito dai corpi A1, A2, D1, D2, D3, D4 e piscina scoperta, detraendo le aree di proprietà nel corpo di fabbrica A1, in NCEU al F°2 del Comune di Pachino, p.lla 232 sub 3 con la relativa quota di spese, con aree di pertinenza all'attivo**

Dott. Ing. Gaetano Vinci,  
via Manin n° 37-39 - 96012 Avola (SR)  
via Tevere n°47 - 96100 Siracusa

e-mail: [gaetavini@tin.it](mailto:gaetavini@tin.it)  
tel. 0931 831762  
mobile 338 7980631

PEC: [gaetano.vinci@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:gaetano.vinci@ordineingegnerisiracusa.it)

**fallimentare della ., di cui al fallimento n°121/2012 del Tribunale di Catania, ha un valore complessivo pari a € 2.830.000,00 in cifra tonda, al netto dei costi di ripristini e/o completamento, degli allacci alle reti fognarie comunali, nonché dei costi per pratiche burocratiche.**

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Avola (SR), lì 12/07/2017

IL C.T.F.

Dott. Ing. Gaetano Vinci



Allegati:

1. Verbale visita;
2. Elaborato planimetrico catastale con indicazione della p.lla 232 sub 3 interessata dalla proprietà .;
3. Planimetrie corpi A in variante con evidenziazione delle aree

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Gaetano Vinci,  
via Manin n° 37-39 – 96012 Avola (SR)  
via Tevere n°47 – 96100 Siracusa

e-mail: [gaetavin@tin.it](mailto:gaetavin@tin.it)  
tel. 0931 831762  
mobile 338 7980631

PEC: [gaetano.vinci@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:gaetano.vinci@ordineingegnerisiracusa.it)



tenesse risarcire del venditore, ricade  
su edificio di tipo "A", come riportato  
nelle planimetrie. L'area, pertanto,  
ricade nell'edificio tipo "A" posto  
all'estremo oriente <sup>del complesso</sup>, come riconosciuto  
dai periti. Ciononostante gli immo-  
bili oggi individuati sono ricompresi,  
fra gli altri nelle part. 232, sub. 3,  
foglio 2. Pertanto, all'atto della  
relazione del curatore e del provvedimento  
del G.D., il Sig. [REDACTED] nella spiegata  
qualità, si dichiarò disponibile a pagare,  
a proprie spese, <sup>la somma e capitale</sup> l'acquistato  
delle unità immobiliari oggi indi-  
viduate e sempre all'atto della  
relazione del C.T.U.

L. C.S.

[REDACTED]