

TRIBUNALE DI SCIACCA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

FALLIMENTO N°04/2012



***Giudice Delegato
Dott. L. Intini***

***Curatore
Dott. Giacomo Campo***

PREMESSO

In data 29/10/2012, lo scrivente Arch. Marco Santangelo è stato nominato ctu nel fallimento n.04/2012 () del Tribunale di Sciacca, con l'incarico di : *eseguire gli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, per la trascrizione della sentenza e per la stima degli immobili.*

INDAGINI PRELIMINARI

Dopo aver accettato l'incarico ha eseguito le visure ipotecarie in capo alla società, ovvero ai signori [REDACTED]

Dalle ricerche e successivo studio di tutta la documentazione di cui sopra, al fine di rendere la lettura semplice ed immediata, ha predisposto delle tabelle dove sono state riportate qui di seguito le 'Trascrizioni a Favore e Contro' in capo al soggetto fallito e nel periodo compreso dal 1957 ad oggi. A maggiore chiarezza espositiva le stesse sono state integrate con delle note esplicative.

Per quanto sopra si ha:

TRASCRIZIONI A FAVORE		TRASCRIZIONI CONTRO
[REDACTED]		[REDACTED]
Atto vendita in not. P. Ferraro del 30.05.1978 rep.90 trascritto il 15/06/1978 ai nn. 8965/7043 da potere di [REDACTED]	Quota di ½ di Ha 1.31.00 di terreno sito in c/da Portella Fg. 15 p.lla 47 e F.R. p.lla 48 di mq. 100 Ha 3.30.60 di terreno sito in c/da Capreria Fg. 25 p.lle 29-30-32-33-4	
Atto vendita in not. not. P. Ferraro del 31.01.1979 trascritto il 01/03/1979 ai nn. 4185/3897 da potere di [REDACTED]	Quota di ½ di Ha 3.35.90 di terreno sito in c/da Serafino-Portella Fg. 15 p.lla 46-143-144-36-99-100-101-35	
[REDACTED]		[REDACTED]

[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

TRASCRIZIONE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Alla luce delle superiori ispezioni ipotecarie, integrate alle visure catastali, l'attivo immobiliare del fallimento n.12/2004 è formato dai seguenti cespiti :

PROPRIETA' 

- a) Quota di $\frac{1}{2}$ di Ha 1.31.00 di terreno sito in c/da Portella di Montevago annotato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento - sezione Catasto terreni al Fg. 15 p.lla 47 e F.R p.lla 48 di mq. 100 ;
- b) Quota di $\frac{1}{2}$ di Ha 3.30.60 di terreno sito in c/da Capreria di Montevago annotato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento - sezione Catasto terreni al Fg. 25 p.lle 29-30-32-33-4
- c) Quota di $\frac{1}{2}$ di Ha 3.35.90 di terreno sito in c/da Serafino-Portella di Montevago annotato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento - sezione Catasto terreni al Fg. 15 p.lla 46-143-144-36-99-100-101-35;
- 

PROPRIETA' [REDACTED]

- i) Ha 1.70.40 di terreno sito in Menfi loc. Cinquanta annotato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento - sezione Catasto Terreni al fg. 18 p.lle 140 e p.la 21.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver eseguito la ricognizione immobiliare, in capo alla società ed ai soci ha trascritto la sentenza di fallimento, ovvero in data 06/02/2013 ai nn. 2716/2349 e successiva del 07/05/2013 ai nn. 8526/7091.

In data 09/05/2013, lo scrivente, alla presenza del dott. Giacomo Campo e della s. [REDACTED] ha eseguito il sopralluogo di tutti i beni facenti parte dell'attivo fallimentare ad esclusione dei seguenti cespiti:

- 2) Terreno sito in c/da Serafino-Portella di Montevago annotato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento - sezione Catasto terreni al Fg. 15 p.la 35- 46-47-48- 143-144/a -144/b -144/d- 99-100-101.

Relativamente ai cespiti di cui ai superiori nn.1 e 2, si precisa che verbalmente e successivamente con nota del il dott. Giacomo Campo ha informato lo scrivente che gli stessi sono oggetto di altra vendita all'asta e pertanto da escludersi dalla descrizione e valutazione della presente perizia.

Si precisa che il sopralluogo relativo al fabbricato di Menfi si è eseguito alla presenza della signora [REDACTED] nq di nuda proprietaria, del sig. [REDACTED], quale comodatario della sorella, nonché dell'avv. Termine Ignazio quale legale rappresentante di qust'ultimi, giusta nomina che si allega alla presente.

Nelle date successive, lo scrivente si è recato ed ha inoltrato istanze presso gli uffici Tecnici dei comuni di Montevago, Santa Margherita di Belice e Menfi, per accertare:

- eventuali concessioni edilizie rilasciate in capo alla società fallita nonché in capo ai soci;
- la situazione urbanistica dei fabbricati e terreni, facenti parte dell'attivo fallimentare di che trattasi.

In seguito ai su esposti accertamenti, è emerso quanto segue:

COMUNE DI SANTA MARGHERITA DI BELICE

Agli atti, è giacente istanza di condono edilizio, relativamente ad un capannone, oggi appartenente ad altra ditta.

COMUNE DI MONTEVAGO

Dall'attestato rilasciato dall'area tecnica del comune di Montevago con prot. N.4952 del 17/06/2013, si evince che insiste a nome [REDACTED] n.1 concessione edilizia prot. n.33/2008 (vedasi lotti 3-4-5-6-7), oltre ad altra pratica edile.

Relativamente a quest'ultima pratica si è accertato che oggi, in c/so Rinascita n.12 di Montevago, insiste un fabbricato a n.3 elevazioni fuori terra, abitato dalla famiglia del sig. [REDACTED]

Dopo quanto sopra, in data 16/06/2013, lo scrivente, unitamente al dott. Campo Giacomo ed alla signora [REDACTED] ne ha eseguito il sopralluogo.

Dal rilievo metrico e fotografico, nonché dalla pratica edile fornita dal comune di Montevago e dalle indagini catastali, si relazione quant appresso.

Premesso che la pratica edile, rilasciata al sottoscritto è priva della concessione edilizia si ha:

Trattasi di fabbricato a n.3 elevazioni fuori terra rispetto alla via Rinascita e n.4 elevazioni f.t rispetto alla via Pio La Torre. Lo stesso ricade su un lotto di terreno annotato in Catasto Terreni al fg. 13 p.lla 2460, in ditta a: Demanio dello stato ramo lavori pubblici.

In particolare, lo stesso ricade nel comparto B1 del Lotto 2, quest'ultimo consegnato ad Impastato Pietro, da parte del comune di Montevago, con verbale prot. 3303 del 22/07/1985.

Il lotto, comprensivo della pertinenza esterna, ha una superficie di mq. (8,40 X 25,00) = mq. 210,00, mentre il fabbricato sviluppa, come da progetto, una superficie di mq (8,40 x 17,60) = mq 147,84 circa a piano.

Quanto sopra sarebbe stato costruito a seguito dell'approvazione della pratica edilizia, (Variante Finale) con provvedimento n. 2068 del 18/11/1986, da parte della commissione di cui all'art. 5 legge 29/04/1976 n. 178.

Per tutto quanto sopra esposto e visto:

- 1) la mancanza dei titoli di provenienza ⁽¹⁾ del bene;

⁽¹⁾ il lotto di terreno, in luogo di un fabbricato distrutto dal sisma del 15/01/1968, è stato assegnato in "BUONA FEDE" giusta dichiarazione del 04/11/1911 n. 302 e dichiarazione del 05/09/1984 n.16. Le stesse giurate presso la pretura di Santa Margherita di Belice .

- 2) l'assenza della concessione edilizia e comunque la trascrizione della stessa;
- 3) l'assenza del decreto di trasferimento del fabbricato e conseguentemente della sua trascrizione.
- 4) la mancata catastazione del fabbricato e successiva voltura in favore del fallito;

Lo scrivente ritiene, allo stato attuale, che il detto fabbricato non sia nelle disponibilità della procedura fallimentare e pertanto invendibile.

Per quanto sopra, ove la legislazione lo preveda trattandosi di fabbricato costruito con i fondi per la ricostruzione, il fallimento potrebbe attivarsi per acquisirlo.

Chiaramente, ciò dovrà essere supportato da un esperto legale in materia.

Da ciò, rimette al G.D. per le determinazioni che riterrà più opportune, in considerazione delle eventuali procedure legali e/o adempimenti che si dovessero adottare .

N.B: si manifesta sin d'ora la disponibilità ad eseguire la descrizione e valutazione del fabbricato e comunque tutto ciò che si renderà necessario (vedi allegati).

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI

A seguito degli accertamenti, lo scrivente ha formato n.10 lotti, come di seguito descritti e valutati.

LOTTO 1 (*terreno c.da Grotta-Serafino-Portella di Montevago*)

Trattasi di terreno sito a circa km. 2,70 ad Ovest dal centro di Montevago. Allo stesso vi si arriva percorrendo m.660 circa dal centro, poi si svolta a sx per la SP 43 e si prosegue per m.300, quindi si svolta a Dx e si percorrono altri m.1.700 circa.

Lo stesso si trova a Sud della strada e la costeggia per quasi tutta la p.lla 144/c oggi p.lla 185 e per un tratto della p.lla 36.

Il lotto di terreno, annotato al catasto terreni al fg. 15 p.lle 35-36-185, è esteso Ha. 1.28.73 circa (7.70 tumoli secondo la corda locale).

Lo stesso ha forma planimetrica irregolare ed un andamento altimetrico con forte pendenza in direzione Nord-Sud (p.lle 35-36).

Il Terreno è in maggior parte incolto e con sporadiche piante di ulivo.

Si precisa che porzioni di aree della p.lla 36 e p.lla 144, come si evince chiaramente dall'estratto di mappa, oggi sono sede stradale.

Per quanto sopra, l'estensione indicata nelle visure catastali è maggiore di quella che sarà oggetto di vendita. Ciò in quanto il frazionamento pur se indicato in mappa non è stato aggiornato nella banca dati del catasto e pertanto per dette particelle si dovrà provvedere alla sua regolarizzazione catastale.

Ove dovesse permanere lo stato de quo, si consiglia di specificare quanto sopra nel decreto di trasferimento. Diversamente, le stesse verranno volturate in maggiore estensione all'aggiudicatario.

PROVENIENZA

La quota di $\frac{1}{2}$ indivisa è pervenuta ad [REDACTED] per atto notaio Ferraro del 31-01-1979 trascr. il 01-03-1979 n.ri 4185/3887 da potere di [REDACTED]

VALUTAZIONE

Considerata la sua conformazione e la natura del terreno si ritiene opportuno applicare un valore al €/tomolo 1.000,00 per la p.lla 185 mentre per le partic. 35 e 36 si ritiene congruo un prezzo unitario di €/tomolo 800,00.

Da ciò si ha:

partic. 185 pari a tumoli 5,10 x € 1.000,00 = € 5.100,00

partic. 35 e 36 pari a tumoli 2,60 x € 800,00 = € 2.080,00

SOMMANO € 7.180,00

Considerato che il fallito è proprietario della quota di $\frac{1}{2}$ indiviso si ha: € 7.180,00/2 = € 3.590,00. Valore che si arrotonda ad € 3.500,00 in considerazione della quota indivisa.





LOTTO 9 (*terreno c.da Cinquanta di Menfi*)

Trattasi di Ha 1.70.10 di terreno e mq. 30 di FR siti ad Nord-Ovest di Menfi.

Il terreno ha forma planimetrica trapezoidale, mentre altimetricamente è con quota crescente in direzione Nord.

Urbanisticamente ricade in zona 'E1' agricolo-produttiva.

Allo stato attuale è incolto, ma si presta alla coltivazione.

Il fabbricato rurale è di vecchissima fattura, stante le caratteristiche costruttive ed il numero della particella, cui è identificato in catasto

Lo stesso sviluppa in pianta una superficie coperta di mq. 32 circa ed un'altezza variabile da ml. 2,60 a ml. 3,60.

PROVENIENZA

Detto bene è pervenuto alla signora [REDACTED] per atto Atto di donazione in not. F. Raso del 18/11/2009 rep. 11260 trascritto il 02/12/2009 ai nn. 30220/23758 da potere di [REDACTED] Allo stesso era pervenuto per titoli antecedenti il 1992.

VALUTAZIONE

Per detto terreno si eseguirà la stima sintetico-comparativa, i cui prezzi unitari sono stati desunti dalle indagini di mercato per la vendita dei beni simili della zona.

Dalle indagini di cui sopra, si è accertato che i prezzi di mercato, dei seminativi, oscillano intorno ad €/tomolo 3.000,00,

Considerata l'abbondante offerta del mercato, vista la grave crisi economica, si ritiene opportuno decrementare il prezzo del 5% e pertanto $€/tomolo\ 3.000,00 \times 0,95 = 2.850,00$

Per il fabbricato rurale, stante il cattivo stato di manutenzione, si ritiene congruo €/mq 80,00

quindi :

Ha 1.70.10 = tomoli 8,13

Terreno = tomoli 8,13 x €/tomolo 2.850,00 = € 23.170,50

Fabbricato rurale = mq 32 x €/mq 50 = € 1.600,00

Sommano

Anche per detto lotto si ritiene congruo apportare una diminuzione del 10% circa e

pertanto = € 24.770,50 x 0,90 = € 22.300,00



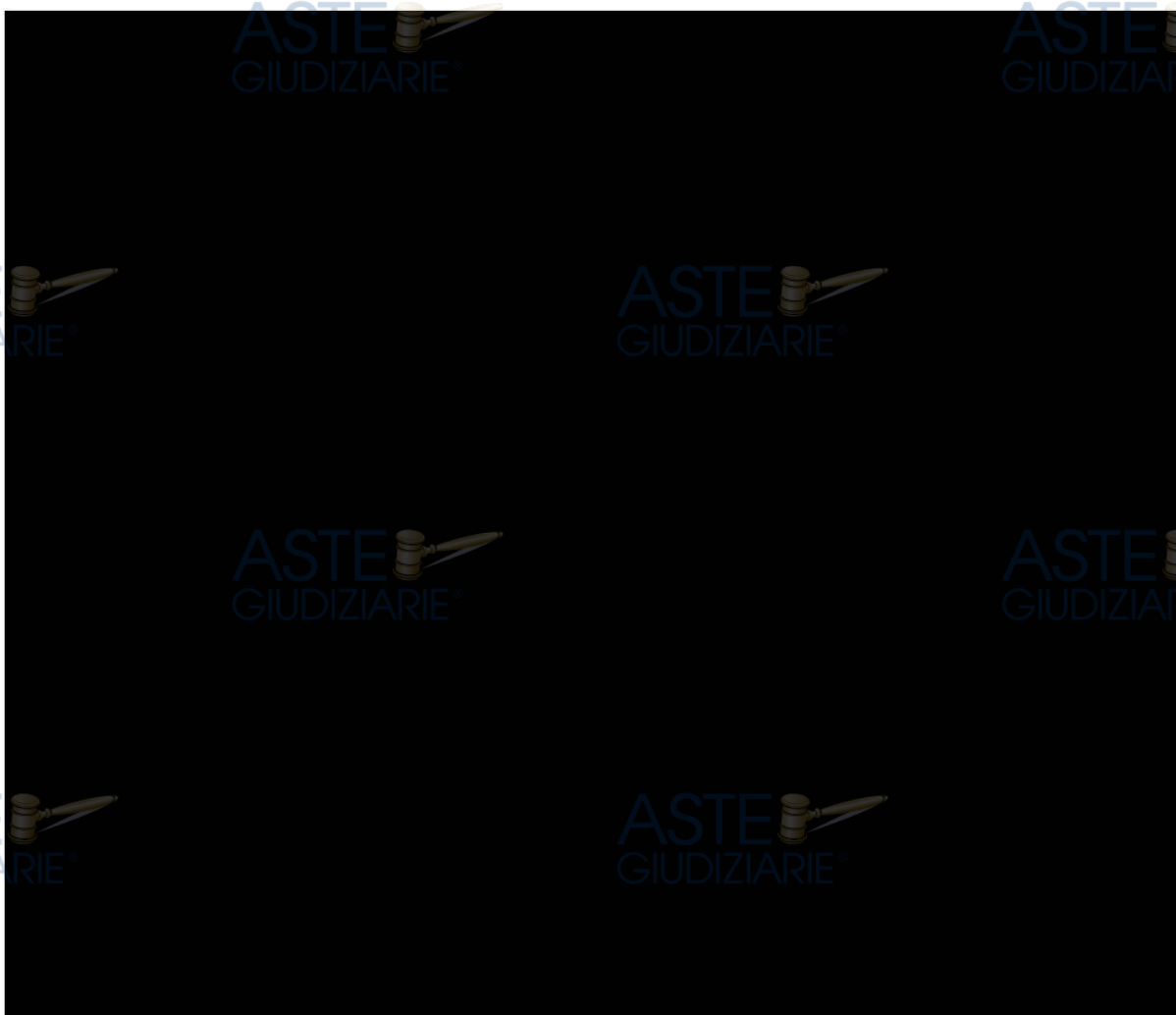
RIEPILOGO LOTTI**LOTTO 1**

Quota indivisa di $\frac{1}{2}$ di Ha 1.28.73 circa e per quanto effettivamente si trova, di terreno sito c.da Grotta-Serafino-Portella di Montevago.

Lo stesso risulta annotato all'Agenzia delle Entrate - ufficio provinciale del Territorio di Agrigento - catasto Terreni al fg. 15 p.lle 35-36-185 (ex 144/c).

Si precisa che la p.lla 185, non risulta ancora meccanizzata, dovrà procedersi alla sua regolarizzazione catastale.

VALORE A BASE D'ASTA € 3.500,00



LOTTO 9

Ha 1.70.10 di terreno e mq. 30 di FR siti in loc. Cinquanta di Menfi

Lo stesso risulta annotato all'Agenzia delle Entrate - ufficio provinciale del
Territorio di Agrigento - Catasto Terreni al Fg. 18 p.lle 21-140 .

VALORE A BASE D'ASTA € 22.300,00

