

Tribunale di Caltagirone



OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Tribunale di Caltagirone
per il fallimento iscritto al n. **6-2004**

ALLEGATI:



- RELAZIONE**
- RISPOSTA UTC**
- VISURA CATASTALE**
- PLANIMETRIE CATASTALI**
- PARCELLA**



Caltagirone lì 14-07-2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Nadia Speciale)



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE



SEZIONE FALLIMENTI



FALLIMENTO N° 06/2004

Giudice: Dott.ssa Oriana Calvo



Relazione di Stima Immobiliare



Geom. Nadia Speciale



Studio Tecnico – Geom. Nadia Speciale –

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

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE



Oggetto: **Fallimento n° 06/2004**

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 Curatore Fallimentare, 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 06/2004.

Si riporta di seguito il quesito formulato:

a) Descrivere, previo accesso sui luoghi, anche mediante l'ausilio di materiale fotografico, lo stato attuale e le condizioni degli immobili di proprietà del fallito, precisando se sussiste la regolarità urbanistica e a stimare il valore di mercato.

Inizio delle operazioni peritali e sopralluoghi



Dato avvio alla fase preliminare di accertamento documentale, nonché del fascicolo e dei relativi atti ad essi allegati, in accordo con il Curatore Fallimentare Avv. Daniela Cosolito, ho



Studio Tecnico – Geom. Nadia Speciale –
Tel. 346/2108999 PEC nadia.speciale@geopec.it

provveduto a dare inizio al sopralluogo congiunto per l'espletamento delle operazioni peritali presso l'immobile.

La sottoscritta ha provveduto a dare inizio alle operazioni peritali acquisendo le informazioni necessarie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone.

Durante lo svolgimento del sopralluogo la sottoscritta ha preso visione dei luoghi oggetto della presente relazione, ho effettuato rilievi fotografici, ed ho provveduto ad eseguire tutte le indagini necessarie all'accertamento dello stato dei luoghi acquisendo, per quanto possibile, la totalità delle notizie utili al corretto espletamento dell'incarico affidatogli.

Risposte al quesito

Identificazione dei beni immobili:

I beni immobili appresi al fallimento sono situati nel Comune di Caltagirone (CT) e risultano essere i seguenti Foglio 233 Particelle 283-317-62-50:

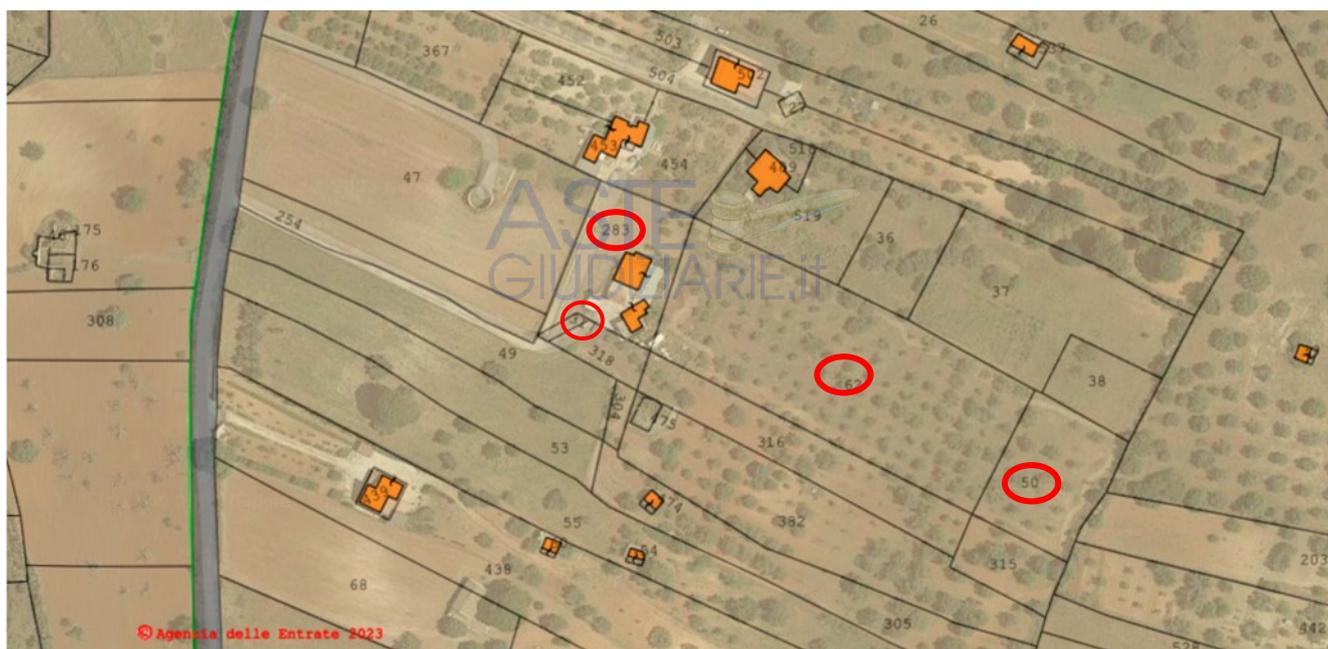


Figura 1. Sovrapposizione della mappa catastale all'immagine satellitare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico – Geom. Nadia Speciale –

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



Figura 2. Immagine satellitare dei terreni

La sottoscritta si è recata insieme al curatore sui luoghi per verificare i beni posti in fallimento, in sede di sopralluogo si è accertato che i beni mobili non se ne trovano più in quanto da comunicazione dalla moglie dell'esecutato sono stati rubati, vi è solo la parte di cassone di un furgone che anch'esso si trova in pessime condizioni dal valore di mercato zero si dovrà solo smaltirlo e posso solo consigliare al curatore di cercare ditta che si occupa di questo e verificare ove possibile ricavarne delle somme per il suo smaltimento.

Per quanto riguarda l'immobile ubicato in contrada Noce, come si evince dalle foto già trasmesse nel fascicolo, si accede agli immobili tramite la contrada Noce attraverso una strada sterrata fino ad arrivare all'ingresso dell'immobile identificato nella particella 317 e l'immobile è ubicato nella particella 283, dove si evincono anche i terreni identificati con le particelle 62 e 50 non mantenuti con erbe e alberi di ulivo non curati. Dal sopralluogo si evince che appena si arriva nello spiazzale di ingresso notiamo a destra un fabbricato con muri perimetrali con finestre e porta in ferro di ingresso non mantenuta ed entrando si riscontra un ambiente non utilizzato pieno di materiale di qualsiasi genere e la copertura si presenta con struttura precaria in legno con sopra pannelli di eternit e la restante parte senza copertura trovandosi in condizioni pessime quasi al crollo e altri pannelli di eternit rotti posizionati a terra presentandosi in uno pessimo stato di manutenzione e non utilizzati anzi si dovrà provvedere alla bonifica di tale immobile e provvedere a sistemare la copertura con materiale idoneo per il suo futuro utilizzo in quanto allo stato attuale non può essere utilizzato.

A sinistra troviamo un varco con una tenda e ci fa accedere ad un corridoio che ci permette di entrare da un lato nell'immobile e dall'altro in un deposito e detta copertura si presenta con struttura precaria e eternit vedi foto. Entrando nell'immobile ci accorgiamo da subito che non vi è corrente elettrica in quanto dalla pioggia di quel periodo aveva causato un corto all'impianto rendendolo non utilizzabile, appena si entra si trova la cucina e un piccolo bagno con copertura di nuova realizzazione rispetto al resto degli ambienti, infatti mi accorgo che il soffitto nella camera da letto era crollato a causa delle piogge rendendo non utilizzabile quella camera ma facendo una ricognizione delle altre stanze si riscontra che sia il pavimento che il soffitto si presentano in pessime condizioni tanto che in alcune stanze può crollare in qualsiasi momento necessitando di un intervento urgente sia nella copertura che nel pavimento.

Mentre per quanto riguarda il deposito si presenta con pareti realizzati con forati e copertura in lamiera non coibentata di recente costruzione rispetto all'immobile in cui vi si trovano molti oggetti accatastati da non consentire un facile utilizzo.

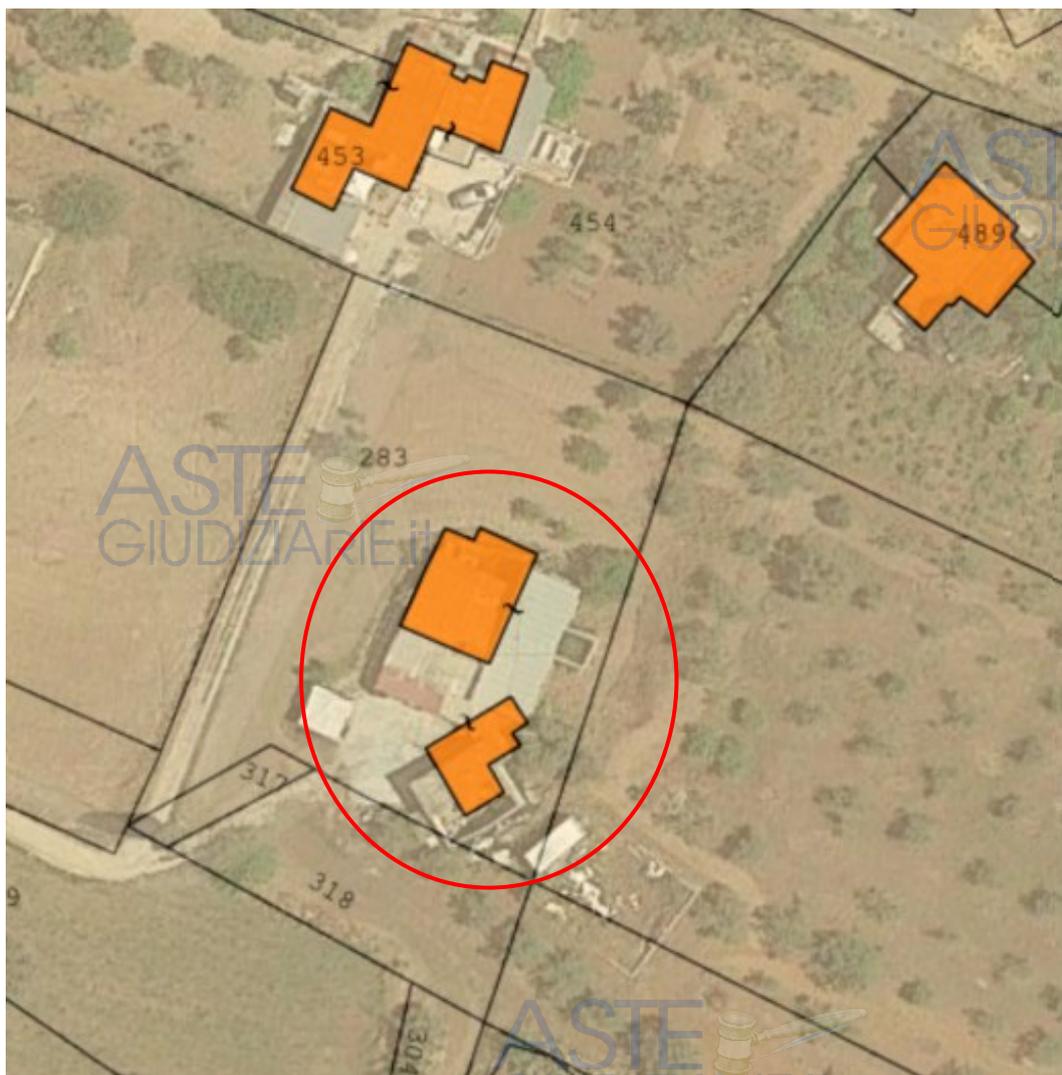
Dopo il sopralluogo ho fatto ricerche in comune per avere tutta la documentazione inerente a questo immobile e conoscere le varie autorizzazioni presentate per la realizzazione del deposito e della porzione di cucina con bagno che si presentavano di recente realizzazione rispetto a tutta la struttura anche perché dal controllo catastale e aerofotogrammetria si riscontrano delle anomalie che si dovranno sanare e si riporta ingrandimento della foto per far comprendere dove si trova la modifica tra il catastale e i luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico – Geom. Nadia Speciale –

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



Dopo lunghe ricerche il comune mi risponde che non vi sono pratiche presenti quindi l'immobile non è del tutto in regola e si dovrà provvedere in futuro a regolarizzarlo. Mentre per quanto riguarda i terreni identificati alle particelle 62 e 50 si possono vedere senza prevedere nessuna pratica per la loro vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico – Geom. Nadia Speciale –
Tel. 346/2108999 PEC nadia.speciale@geopec.it



Suddivisione dei Lotti:

In considerazione della natura ed alla conformazione delle unità immobiliari apprese al fallimento, la sottoscritta ritiene che le stesse debbano essere poste in vendita secondo la seguente suddivisione:

lotto 1 immobile individuato nelle particelle 317-283 sub 2-3-4

lotto 2 terreni individuati nelle particelle 50-62.

Stima del Valore dei beni :

lotto 1 immobile individuato nelle particelle 317-283 sub 2-3-4

Per quanto riguarda la stima di mercato dell'immobile si ricercano i valori per la zona Contrada Noce di Caltagirone di cui si riscontrano dei valori minimi di 250 €/Mq - Max: 370 €/Mq di un agente immobiliare si sono fatte ulteriori ricerche sul valore riscontrando valore omi



Studio Tecnico – Geom. Nadia Speciale –

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

dell'agenzia delle entrate con dei valori minimi di 280 €/Mq - Max: 420 €/Mq, mentre per quanto riguarda il magazzino si riscontrano i valori minimi di 230 €/Mq - Max: 350 €/Mq.

La sottoscritta prende in considerazione un prezzo medio dei due valori minimi per l'immobile in considerazione dello stato manutentivo in cui si trova l'immobile per un valore di € 265 €/Mq, mentre per il magazzini si prende in considerazione il valore minimo di € 230 €/Mq.

Immobile foglio 233 particella 283 sub 2 mq 109

Si passa a stimare il valore dell'immobile

mq 109 x 265 €/Mq = € 28.885,00 valore di mercato dell'immobile

considerato lo stato in cui si trova l'immobile che necessita di manutenzione sulla copertura, pavimento e bonifica amianto e di ripristino impianti elettrici a norma di legge si deprezza il bene del 70% per un valore di € 8.665,50 facendo presente al nuovo acquirente che in sede di offerta dovrà valutare tutte le procedure di legge con un tecnico per la sanatoria dell'immobile provvedendo a sanarlo sia in comune che al catasto.

Immobile foglio 233 particella 283 sub 3 mq 46

mq 46 x 230 €/Mq = € 10.580,00 valore di mercato dell'immobile

considerato lo stato in cui si trova l'immobile che necessita di manutenzione sulla copertura e bonifica amianto si deprezza il bene del 70% per un valore di € 3.174,00

Immobile foglio 233 particella 283 sub 4 mq 90

mq 90 x 230 €/Mq = € 20.700,00 valore di mercato dell'immobile

considerato lo stato in cui si trova l'immobile che necessita di manutenzione sulla copertura e bonifica amianto si deprezza il bene del 70% per un valore di € 6.210,00

riepilogo

Immobile foglio 233 particella 283 sub 2 mq 109 valore di mercato di € 8.665,50

Immobile foglio 233 particella 283 sub 3 mq 46 valore di mercato di € 3.174,00

Immobile foglio 233 particella 283 sub 4 mq 90 valore di mercato di € 6.210,00

Totale valore di € 18.049,50

lotto 2 terreni individuati nelle particelle 50-62.

Per quanto riguarda la stima di mercato per i terreni si ricercano i valori agricoli medi della provincia di Catania comune Caltagirone coltura uliveto le particelle 50 e 62 mentre la particella 317 coltura seminativo, si sono riscontrati i seguenti valori per uliveto ha 9.218,76 mentre per seminativo ha 5112,92.

Si passano a stimare i terreni

Foglio 233 particella 50 mq 1.860

mq 1860 x € 0,92 Mq = € 1.714,69 valore di mercato

Foglio 233 particella 62 mq 6720

mq 6720 x € 0,92 Mq = € 6.195,01 valore di mercato

Foglio 233 particella 317 mq 64

mq 64 x € 0,51 Mq = € 32,72 valore di mercato

totale valore € 7.942,42

riepilogo

lotto 1 € 18.049,50

lotto 2 € 7.942,42

Tanto la sottoscritta doveva al fine dell'espletamento dell'incarico affidatogli, nel ringraziarLa

per la fiducia accordata, rimane a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Caltagirone lì 14/07/2023



IL CTU

GEOM NADIA SPECIALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico – Geom. Nadia Speciale –

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