

ILL.MO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONE

FALLIMENTO N°16/2013

G.D. DOTT.SSA R. NICOSIA

CURATORE AVV.TO MARINA CIANCIO

Oggetto: *descrizione e stima dei beni immobili acquisiti all'attivo della
procedura fallimentare di cui in oggetto.*

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio in Caltagirone al viale Mario Milazzo n°119, nominato C.T.U. nella procedura fallimentare indicata in epigrafe, ha ricevuto l'incarico dal curatore, avv.to Marina Ciancio, con lettera del 30/10/2013, autorizzato dal G.D. con provvedimento dell'11/11/2013.

Accettato l'incarico ed eseguiti i necessari accertamenti tecnici, rilievi metrici e fotografici, in occasione dei sopralluoghi eseguiti in presenza del curatore del fallimento e dei debitori falliti, nonché acquisita nuova documentazione, in parte prodotta dai debitori falliti ed in parte ricercata dallo scrivente presso i pubblici Uffici, può riferire con la seguente relazione descrittiva e di stima degli immobili acquisiti all'attivo della procedura fallimentare e che dovranno essere venduti all'asta.

RELAZIONE

- P R E M E S S A -

CAPITOLO I

Nella procedura di fallimento di cui in oggetto, in occasione del sopralluogo per l'inventario dei beni immobili acquisiti al fallimento, lo scrivente ha potuto accertare e rilevare tutti i dati necessari per la stima degli immobili.

RIEPILOGO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE

Di seguito saranno sinteticamente elencati tutti gli immobili acquisiti al fallimento, che nello stato in cui si trovano formano due lotti autonomi e singolarmente vendibili:

LOTTO N° 1

Appartamento al piano 3° e box al piano terra, siti nel comune di Caltagirone in via Giuseppa Pitrè n°4, Wania Soc. Coop. a r.l. , censiti al N.C.E.U. del comune di Caltagirone al foglio 139 particella 491 sub 30 l'appartamento e al N.C.E.U. del comune di Caltagirone al foglio 139 particella 491 sub 22 il box, nonché i diritti sulle parti comuni censibili e non censibili.

LOTTO N°2

Locale artigianale con terreno comune con altre ditte, sito nel comune di Caltagirone in via Altobasso San Luigi n.21 posto al piano 1° sottostrada, censito al N.C.E.U. del comune di Caltagirone al foglio 88 particella 418

sub 7, e il terreno al N.C.T. al foglio 88 particelle 480 e 490.

Di seguito si indicheranno tutti i dati tecnici completi, di ognuno degli immobili di cui sopra, relativi alla provenienza, alla situazione catastale, alla situazione urbanistica e quant'altro necessario per la vendita all'asta dei lotti individuati e costituiti.

- SITUAZIONE CATASTALE E PROVENIENZA DEGLI
IMMOBILI -
CAPITOLO 2

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso i pubblici Uffici, dallo studio degli atti di provenienza, dalle ispezioni ipotecarie richieste dallo scrivente, si riporta la situazione catastale e le indicazioni sintetiche degli atti di provenienza degli immobili oggetto di stima, per le quali, si rimanda ai titoli di provenienza allegati alla presente, per i dettagli riportati in essi.

LOTTO N°1

SITUAZIONE CATASTALE

- Appartamento sito nel comune di Caltagirone in via Giuseppe Pitre n°4, al terzo piano, censita al N.C.E.U. al foglio 139 particella 491 sub 30, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 335,70 (doc.2);
- box auto sito nel comune di Caltagirone in via Giuseppe Pitre n°4, al piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 139 particella 491 sub 22, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 18, rendita € 53,92 (doc.2)

intestati a :

- comune di Caltagirone; proprietà per l'area 1/1;
- debitore fallito, proprietà superficiale per ½ in regime di

comunione dei beni;

- moglie del debitore fallito, proprietà superficiaria per ½ in regime di comunione dei beni.

Note del C.T.U.

Si precisa che in questo lotto sono incluse le parti comuni non censibili per legge della cooperativa edilizia denominata “Wania Soc. Coop. a r.l.”, nonché le unità immobiliari che costituiscono i beni comuni censibili, rispetto ai quali il debitore fallito è proprietario per la quota di metà di 1/42 (stante che l'altra metà si appartiene alla moglie), che di seguito si riportano dettagliatamente con i rispettivi dati catastali aggiornati:

- ufficio condominiale censito al N.C.E.U. del comune di Caltagirone al foglio 139 particella 491 sub 9, categoria A/10, classe U, consistenza 7 vani rendita € 1.066,48, posto al piano terra e 1°, alla scala A dell'edificio A (vedi doc.2);
- box condominiale censito al N.C.E.U. del comune di Caltagirone al foglio 139 particella 491 sub 20, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 m², rendita € 62,90, posto al piano terra, alla scala B dell'edificio A (vedi doc.2);

intestati a:

- comune di Caltagirone; proprietà per l'area 1/1;
- n. 41 altre ditte, proprietà superficiaria per 41/42;
- debitore Fallito, proprietà superficiaria per metà di 1/42;

PROVENIENZA

Le unità immobiliari, sono pervenute al debitore fallito, in diritto di superficie, in ragione di ½ indiviso con la moglie, in regime di comunione

legale dei beni, stante che l'altro 1/2 si appartiene alla moglie non fallita, giusto atto di assegnazione immobili del 15/02/2003, per scrittura privata in notar Filippo Azzia, registrato a Catania al n.165 il 28/02/2003 che si allega alla presente (doc.1).

LOTTO 2

SITUAZIONE CATASTALE

Trattasi di un locale artigianale con terreno di pertinenza, comune con altre ditte, sito nel comune di Caltagirone in via Altobasso San Luigi n.21, piano 1° sottostrada. Il locale artigianale è censito al N.C.E.U. del comune di Caltagirone al foglio 88 particella 418 sub 7, categoria C/3, classe 5, consistenza m² 331, rendita € 1.247,92 (doc.12);

intestato a:

- Società fallita, proprietaria l'intero;

mentre il terreno, risulta censito al N.C.T. del comune di Caltagirone come di seguito riportato (doc.12):

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Qualità e classe</u>	<u>Superficie</u>	<u>Red. Dom.</u>	<u>Red. Agr.</u>
88	480	seminativo 3	0.09.15	€ 3,78	€ 0,95
88	490	seminativo 3	0.00.73	€ 0,30	€ 0,08

intestato a:

- intestazione parziale (altra ditta), proprietà per ½;
- società fallita, proprietà per ½;

PROVENIENZA

Questo lotto è pervenuto alla società fallita, giusto atto di donazione di azienda del 07/05/2008 rep. 124802, rogato dal notaio Sergio Pafumi con

sede in Caltagirone, registrato a Caltagirone al n.1597 del 16/05/2008 (vedi doc.11).

Note del C.T.U.

Si fa rilevare che le intestazioni degli immobili del lotto 2, soprattutto quella del terreno, sono incomplete o non esatte.

Inoltre si fa rilevare che nell'atto di donazione di azienda, vi è una inesattezza, in quanto alla descrizione a pag.4, ultimo rigo, del detto atto, l'immobile n.1 (il locale artigianale di cui al f. 88 p. 418 s. 7) viene descritto erroneamente come locale commerciale, in realtà il locale attualmente risulta censito in catasto come locale artigianale (C/3), infatti nello stesso atto proseguendo nella lettura a pag. 5, nel descrivere i dati catastali viene riportata la destinazione C/3 (locale artigianale).

-ACCERTAMENTO DEI CREDITORI ISCRITTI-

CAPITOLO 3

Per accertare se risultino creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione e/o trascrizioni, il C.T.U. ha richiesto, presso la CC.RR.II. di Catania, tre ispezioni ipotecarie (una per ciascuna unità immobiliare urbana). Le ispezioni ipotecarie sono state richieste dall'impianto meccanografico sino alla data dell'1/04/2015.

La richiesta è stata fatta per unità immobiliari relative agli immobili acquisiti all'attivo del fallimento le cui risultanze si possono rilevare nella documentazione ipocatastale aggiornata allegata (da doc.21 a doc.25).

Le note scaturite dalla ricerca, sono state estratte sia in forma sintetica sia nella forma integrale (iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli).

Pertanto dalle ispezioni ipotecarie richieste dallo scrivente si possono rilevare le eventuali iscrizioni e/o trascrizioni da cancellare successivamente alla vendita all'asta dei lotti.

Si fa presente che allo stato attuale non risulta trascritta la sentenza di dichiarazione di fallimento, nonostante il curatore abbia provveduto a suo tempo ad inoltrare le dovute comunicazioni agli uffici competenti, compresa la CC.RR.II. di Catania.

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -

CAPITOLO 4

Nel presente capitolo si procederà alla descrizione dei lotti costituiti nei precedenti capitoli.

LOTTO N°1

DESCRIZIONE :

Trattasi di un appartamento al 3° piano ed un box al piano terra, ubicati nel comune di Caltagirone in via Giuseppe Pitrè n°4, rispettivamente censiti al N.C.E.U. al foglio 139 particella 491 sub 30 (abitazione) e sub 22 (box).

Essi sono visualizzati nell'elaborato fotografico allegato, nonché rappresentati nella distribuzione planimetrica nell'elaborato grafico allegato, tav.1 (doc.10).

In occasione del sopralluogo del 13/12/2013 e successivi, il C.T.U., accompagnato dal curatore del fallimento, avv.to Marina Ciancio e dal debitore fallito, ha potuto visionare lo stato dei luoghi delle due unità immobiliari, rilevando i seguenti dati descrittivi.

L'edificio ove sono ubicati l'abitazione e il box, si trova in zona residenziale di espansione del comune di Caltagirone, precisamente trattasi dell'edificio "A" del complesso immobiliare facente parte della cooperativa edilizia Wania soc. coop. a r.l..

L'edificio, facendo parte di un complesso immobiliare, è contornato dalla corte di pertinenza di tale complesso; nel suo insieme confina a nord con la via Giuseppe Pitrè, ad est con la via Amari, a sud con la via Duca di Camastra e ad ovest con fabbricati di altre ditte. Ha una struttura portante in cemento armato del tipo intelaiata, con tamponature in muratura ordinaria, i prospetti sono completati da uno stato di finitura e la copertura è a tetto a falde, il corpo scala ha infissi in alluminio e vetro, vi è impianto di ascensore, il portone caposcala è del tipo in legno laminato blindato, l'androne e il vano scala hanno una pavimentazione in granito e marmo con ringhiera in alluminio preverniciato.

L'abitazione al suo interno è costituita da un salotto, una cucina, un doppio servizio, un bagno, tre camere da letto, un ripostiglio e un disimpegno. La pavimentazione è in ceramica, le pareti sono in parte tinteggiate in parte in marmorino, nel disimpegno c'è il controsoffitto in gesso con faretti incassati. Il doppio servizio, il bagno e parte della cucina sono rivestiti con piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio bianco avorio, con vetro camera, ma senza taglio termico, vi sono inoltre serrande in pvc, le porte interne sono in legno tamburato. Nel bagno vi sono installati un water, un bidet, un lavabo ed una vasca media; nel doppio servizio vi sono installati un water, una doccia ed una pilozza.

L'abitazione è dotata di impianto di elettrico, idrico, fognario, metano,

citofonico e di riscaldamento con caldaia autonoma ed elementi radianti in ghisa. L'appartamento nel complesso si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione ed è abitato da uno dei debitori falliti .

I dati metrici dell'appartamento sono:

- superficie coperta al piano 3°, mq 122,00;

Superficie non residenziale:

- ballatoi mq 14,15;

Altezza interna mt 2,75;

Superficie convenzionale mq $122,00 + (14,15/4) =$ mq 125,54;

che si arrotonda a mq 126,00.

Il box, ubicato al piano terra dell'edificio "Blocco 1", ha pavimentazione in scaglietta di marmo, con pareti e soffitto tinteggiati, la porta esterna è del tipo basculante in metallo, è dotato di impianto elettrico, idrico e di scarico per il lavatoio installato.

I dati metrici sono:

- Superficie coperta al piano terra è mq 24,00;

Altezza interna mt 2,75;

Superficie convenzionale mq 24,00.

SITUAZIONE URBANISTICA

La cooperativa edilizia "Wania soc. coop. a r.l." edilizia residenziale a scopi sociali, costituita da 3 blocchi di edifici, venne costruita in forza della concessione edilizia n.89 del 23/06/1990, successiva variante n.167 del 09/10/2001, l'abitabilità - agibilità venne rilasciata dal comune di Caltagirone il 03/11/2001, mentre l'autorizzazione di conformità venne rilasciata dal Genio Civile di Catania in data 12/11/2001.

NOTIZIE SULL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per quanto riguarda l'A.P.E. in base alla normativa vigente in materia, vi è da dire che essa è obbligatoria per le unità immobiliari di tipo residenziali, pertanto l'appartamento rientra fra quelle tipologie per le quali è previsto l'AP.E. in caso di compravendita o locazione, quindi prima della vendita lo scrivente provvederà all'emissione del predetto attestato di prestazione energetica, che dovrà essere allegato al decreto di trasferimento dell'immobile.

Tenuto conto che il debitore fallito è titolare di diritto di superficie, seppur per una quota irrisoria (1/2 di 1/42), del locale condominiale destinato ad ufficio, si ritiene che in occasione del trasferimento al futuro acquirente delle unità immobiliari, si debba provvedere anche alla redazione dell'A.P.E. del sub 9 (categoria A/10) che identifica un bene comune censibile.

LOTTO N°2DESCRIZIONE

Locale artigianale con annesso terreno di pertinenza (non esclusivo) sito nel comune di Caltagirone in via Altobasso San Luigi n.21, piano 1° sottostrada, censito al N.C.E.U. del comune di Caltagirone al foglio 88 particella 418 sub 7, mentre il terreno in comproprietà con altri, risulta censito al N.C.T. del comune di Caltagirone al foglio 88 particella 480 e 490

Esso è visualizzato nell'elaborato fotografico allegato, nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica nell'elaborato grafico

allegato tav.2 (doc.20 e doc.15).

In occasione del sopralluogo del 13/12/2013 e successivi, il C.T.U., accompagnato dal curatore del fallimento avv. Marino Ciancio e dal debitore fallito, ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati descrittivi.

Il locale artigianale, fa parte di un grande immobile costituito da più unità immobiliari. L'unità immobiliare risulta confinante a nord con terreno di proprietà esclusiva di altra ditta, a sud e ad est con terreno di pertinenza in comproprietà con altra ditta, ad ovest con unità immobiliare urbana di altra ditta. L'edificio è composto da una struttura in cemento armato del tipo intelaiata, tamponature in muratura e copertura con tetto a falde, le pareti esterne sono ad intonaco di tipo civile non rifinito.

Al suo interno è composto da un grande vano, da un piccolo ufficio, da un servizio igienico e da un magazzino. La pavimentazione è in mattoni in ceramica di piccolo formato, le pareti sono ad intonaco di tipo civile e finitura con tonachina, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in metallo e vetri per quanto riguarda le finestre e la porta d'ingresso, mentre le tre aperture carrabili sono con serrande metalliche. Nonostante il locale sia dotato di impianto elettrico, idrico e di scarico, questi al momento non risultano attivi ed utilizzabili.

Si fa rilevare che il muro controterra a nord, presenta danni da infiltrazioni d'acqua meteoriche (foto n°30 e 32).

Si può concludere che oggi il locale oggetto della presente, non si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, infatti è evidente che da qualche anno non si eseguono interventi manutentivi.

I dati metrici sono:

- Superficie coperta al piano 1° sottostrada è mq 341,00;

Altezza interna mt 3,15 ed in un piccolo settore mt 3,50;

Superficie convenzionale mq 341,00;

SITUAZIONE URBANISTICA

Per quanto riguarda la situazione urbanistica, dall'atto di provenienza si è rilevato che, l'intero immobile è stato costruito giusta licenza edilizia n.229 del 14/05/1988, per alcune difformità eseguite in assenza di regolare progetto o concessione edilizia, venne rilasciata dal comune di Caltagirone concessione edilizia in sanatoria in data 06/09/1994 n.205 (doc.ti 16-17-18-19). Quest'ultima concessione edilizia in sanatoria, riguardava la realizzazione di tompagnature nel seminterrato, che comportava la modifica di prospetti e la divisione del piano seminterrato in tre unità immobiliari, includendo anche il cambio di destinazione d'uso che da portico diventavano locali deposito. Questi sono gli interventi che sono stati autorizzati con la detta C.E. in sanatoria. Analizzando e confrontando la pratica di sanatoria con la situazione attuale del locale, si evidenzia una difformità, che interessa la destinazione d'uso, infatti è stata autorizzata una destinazione a locale deposito, ma il detto locale, dal 24/07/1992 (doc.13), addirittura prima del rilascio della concessione in sanatoria, risultava censito al N.C.E.U. con categoria C/3, cioè locale artigianale. A sua volta, nell'atto di donazione azienda è stato trasferito con destinazione C/3, cioè locale artigianale, non conforme alla situazione urbanistica, cioè locale deposito.

In tutti questi anni, in effetti nel locale è stata esercitata l'attività

artigianale dell'azienda fallita.

Si precisa che il comune di Caltagirone non avrebbe potuto rilasciare concessione per un locale artigianale, in quanto i requisiti urbanistici non lo permettono, infatti, i locali artigianali e/o commerciali per essere considerati tali, devono avere un'altezza interna pari o superiore a m 3,50; il locale oggetto di stima ha un'altezza interna massima di m 3,15, e solo in un piccolo settore mt 3,50, quindi inferiore a quanto previsto dal P.R.G. attualmente vigente nel comune di Caltagirone.

Per poter rendere liberamente vendibile il locale, si deve provvedere all'allineamento della situazione catastale con la situazione urbanistica, procedendo ad una variazione catastale per cambio di destinazione d'uso, in modo da variare la categoria catastale, da C/3 (locale artigianale) a C/2 (locale deposito).

Per quanto riguarda la porzione di terreno antistante il locale, trattasi di area di pertinenza, adibita a parcheggio e area di manovra, costituito da uno spiazzale asfaltato con ingresso dalla via Altobasso San Luigi n.21, gravato anche da servitù di passaggio di altre ditte (ad esempio il locale adiacente a quello oggetto della presente). Si fa rilevare, come già detto nei precedenti capitoli, che tale porzione di terreno è in comproprietà con altre ditte.

NOTIZIE SULL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA :

Per quanto riguarda l'A.P.E. in base alla normativa vigente il locale artigianale rientra fra le tipologie di immobili per i quali è previsto l'A.P.E. in caso di trasferimento o locazione, mentre per i locali depositi, in quanto non residenziali, non è richiesto l'A.P.E. in caso di trasferimento o

locazione. Il debitore fallito ha dichiarato che per il locale oggetto della presente, non è stato redatto nessun A.C.E. o A.P.E.

A questo punto lo scrivente ritiene che in considerazione del fatto che il locale debba essere variato in locale deposito (categoria C/2), non è necessario provvedere alla redazione dell'A.P.E.

STIMA DEGLI IMMOBILI

CAPITOLO 5

Il metodo con il quale sarà elaborata la stima è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima.

Il procedimento che sarà applicato è quello sintetico: esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale di beni da stimare riferito alla data odierna.

La superficie convenzionale stimabile o superficie commerciale, è data dalla superficie coperta (lorda), cioè compresi i muri perimetrali esterni e $\frac{1}{2}$ dei muri confinanti con altre ditte e/o con le parti comuni, ragguagliata con la superficie delle terrazze, ballatoi e porticati, calcolati al 25%, secondo le norme UNI 10750, ciò per utilizzare un criterio standardizzato ed univoco nel caso in cui è possibile applicarlo e nel caso in cui non entra in conflitto con le consuetudini locali (in tema di determinazione della superficie commerciale) del territorio dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Per il calcolo delle superfici, si rimanda ai conteggi riportati nelle descrizioni delle unità immobiliari e alle tavole degli elaborati grafici allegati alla presente (tav.1 e tav.2).

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile, il suo stato di conservazione, l'eventuale divisibilità in più lotti, lo stato locativo dell'unità immobiliare, la regolarità edilizia (di primaria importanza), la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possano incidere sul valore venale, l'epoca di riferimento della stima, la consistenza del bene, i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Si fa rilevare che in merito ai valori di stima riferiti al 2015, vi è da dire che dalla fine del 2012, inizi 2013, ad oggi, per le ormai note questioni economiche nazionali ed internazionali, che ancora oggi incidono fortemente anche sull'economia di piccole realtà come quella ove sono ubicati gli immobili acquisiti al fallimento, i valori degli immobili sono in una fase discendente e/o di stagnazione, a seconda della tipologia di immobile (fabbricato, terreno agricolo, terreno edificabile).

A questo punto si può procedere alla stima dei cespiti già descritti nel precedente capitolo.

LOTTO N°1

STIMA

Per quanto riguarda la stima del lotto n°1 si è tenuto conto della complementarietà dell'appartamento e del box, in virtù della quale, a parere dello scrivente, indipendentemente che sia costituito da due unità immobiliari distinte, è da considerare come unico lotto inscindibile; ciò in quanto la vendita dell'appartamento privo di box, causerebbe un

considerevole deprezzamento dell'appartamento, da non giustificare la vendita separata delle unità immobiliari. Si è tenuto altresì conto della comproprietà di uno dei debitori falliti con la moglie non soggetta a fallimento, per cui la vendita di quote indivise di immobili, nel nostro territorio non è praticata, ciò a parere dello scrivente, comporterà un deprezzamento del valore della quota indivisa del lotto pari al 20%.

Infine come già accennato, va considerato il particolare periodo in cui ci troviamo che è caratterizzato da un vero e proprio fermo del mercato immobiliare.

Sulla scorta dei prezzi di mercato attualmente praticati nel territorio del comune di Caltagirone, si stima ad € 800,00 al mq l'appartamento e ad € 600,00 al mq il box.

La superficie convenzionale dell'appartamento è mq 126,00, mentre quella del box è mq 24,00, per cui si ha:

$$\text{mq } 126,00 \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ } 800,00 = \text{€ } 100.800,00$$

$$\text{mq } 24,00 \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ } 600,00 = \text{€ } \underline{14.400,00}$$

$$\text{totale} \quad \quad \quad \text{€ } 115.200,00$$

di cui il 50 %

$$\text{€ } 115.200,00 : 2 = \text{€ } 57.600,00$$

riducendo tale valore di stima del 20 % , a causa della comproprietà del debitore fallito con la moglie non soggetta a fallimento, si ha :

$$\text{€ } 57.600,00 \times 0,80 = \text{€ } 46.080,00$$

Che si arrotonda ad **€ 46.000,00** (valore a base d'asta della metà indivisa del lotto n°1)

LOTTO N°2**STIMA**

Nel formulare la stima che più si avvicina alla valutazione nell'attuale mercato immobiliare, si ritiene si debbano prendere in esame gli aspetti oggettivi e soggettivi che incidono positivamente e negativamente sul prezzo di mercato. Fra i fattori che incidono negativamente sulla stima vi è innanzi tutto la grave situazione del mercato immobiliare attuale, nonché la rilevante proposta di immobili similari a fronte di una richiesta esigua o pressoché quali nulla; inoltre fra gli aspetti negativi vi è lo stato di conservazione del locale il quale necessita di interventi edili di manutenzione ordinaria, interni ed esterni. Infine va allineata la situazione catastale a quella urbanistica.

Per locali similari ubicati nel territorio di Caltagirone in zona periferica, si stima ad € 300 al mq, inclusa la pertinenza del terreno non esclusivo, per cui si ha:

$$\text{mq } 341,00 \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ } 300 = \text{€ } 102.300,00$$

Che si arrotonda ad **€ 102.000,00** (valore a base d'asta dell'immobile)

Oltre IVA come per legge se dovuta

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA DEI SINGOLI IMMOBILI

- Lotto n°1 : € 46.000,00

- Lotto n°2: **€ 102.000,00** oltre IVA per legge se dovuta

Totale **€ 148.000,00** (valore complessivo degli immobili, oltre IVA come per legge se dovuta limitatamente al lotto n°2).

C O N C L U S I O N I

(DIVISIBILITÀ E VENDIBILITÀ DEGLI IMMOBILI)

CAPITOLO 6

Concludendo, in riferimento alla divisibilità e alla vendibilità degli immobili individuati e trattati dal C.T.U. nella presente consulenza, si riferisce quanto segue.

Per quanto riguarda la divisibilità, il C.T.U. già con la formazione dei lotti, ha eseguito una divisione degli immobili in lotti, già di fatto esistenti ed autonomi, non si ritiene opportuno provvedere alla suddivisione ulteriore dei lotti in quanto non vi sono i presupposti per una comoda divisibilità ai sensi dell'art.720 c.c..

Per quanto riguarda la vendibilità dei singoli lotti, per ciascuno di essi si sintetizza quanto di seguito riportato.

LOTTO N° 1

Appartamento e box, ubicati nel comune di Caltagirone in via Giuseppe Pitrè n°4. Essi sono liberamente vendibili previa redazione degli A.P.E. relativi all'appartamento e all'ufficio condominiale, per come dettagliatamente riportato nei precedenti capitoli.

LOTTO N° 2

Locale deposito con terreno di pertinenza non esclusivo, sito nel comune di Caltagirone in via Altobasso San Luigi n.21. Esso è liberamente vendibile previa redazione della variazione catastale per il cambio d'uso da locale artigianale a locale deposito, per allineare la situazione catastale a quella urbanistica.

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li, 1 aprile 2015

Il Consulente
Geom. Pace Michelangelo
.....