

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

G. D. Dott.ssa Alessandra Bellia

Fallimento XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - n°54/2014 R.F.

- Relazione tecnica
- Documentazione fotografica
- Documentazione Catastale
- Parcella
- Allegati

Catania 26/01/2017

Il C.T.U.
Dott. Arch. Concetta Lazzaro

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

G. D. Dott.ssa Alessandra Bellia

Fallimento [REDACTED] - n°54/2014 R.F.

Valutazione immobili

Fallimento [REDACTED]

Curatore del Fallimento : Avv. Antonio Scribano

Catania 26/01/2018

Il C.T.U.
Dott. Arch. Concetta Lazzaro

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

G. D. Dott.ssa Alessandra Bellia

Fallimento [REDACTED] - n°54/2014 R.F.

RELAZIONE TECNICA

1. Operazioni peritali

Il sottoscritto C.T.U. al fine di espletare il mandato autorizzato dal G. D. Dott.ssa Alessandra Bellia per valutare, alla luce di nuove indagini di mercato, i garages di proprietà della società [REDACTED] [REDACTED] oggetto del fallimento, [REDACTED] [REDACTED] la valutazione è stata già effettuata in precedenza dal sottoscritto nella C.T.U. già depositata in data 27/01/2014.

La nuova valutazione afferisce a nuove indagini di mercato.

Si chiarisce in questa sede che gli immobili oggetto di espropria da sottoporre a valutazione, come da “**ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** “ prodotto in atti, riguardano i garages della società [REDACTED] di seguito descritti:

– “**A**” immobile in Catania, via G. Tomasi di Lampedusa n°45-47, censito al NCEU del suddetto Comune, **foglio 29, part. 2543, sub. 75**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 17,00, piano S1. Identificato in loco come garage n°33.

– “**B**” immobile in Catania, via G. Tomasi di Lampedusa n°45-47, censito al NCEU del suddetto Comune, **foglio 29, part. 2543, sub. 66**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 18,00, piano S1. Identificato in loco come garage n°24.

Al fine di una nuova valutazione dei garages il sottoscritto C.T.U si è recato sui luoghi, in via Giuseppe Tomasi di Lampedusa n°45 n°47 a Catania, al sopralluogo era presente [REDACTED] giusta delega da parte del Curatore avv. Antonio Scribano.

Durante il sopralluogo è stato possibile accedere ai garages oggetto di stima, sono state svolte le operazioni peritali riguardanti i rilievi fotografici e planimetrici degli immobili.

Gli immobili oggetto del Fallimento riguardano:

– **“A” immobile** in Catania, via G. Tomasi di Lampedusa n°45-47, censito al NCEU del suddetto Comune, **foglio 29, part. 2543, sub. 75**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 17,00, piano S1. Identificato in loco come garage n°33. Trattasi di garage al piano interrato con doppio ingresso da via G. Tomasi di Lampedusa e via G. Cardano e confinante con corsia condominiale di accesso e manovra e lateralmente con altri garages.

– **“B” immobile** in Catania, via G. Tomasi di Lampedusa n°45-47, censito al NCEU del suddetto Comune, **foglio 29, part. 2543, sub. 66**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 18,00, piano S1. Identificato in loco come garage n°24. Trattasi di garage al piano interrato con doppio ingresso da via G. Tomasi di Lampedusa e via G. Cardano e confinante con corsia condominiale di accesso e manovra e lateralmente con altri garages. Allo stato attuale è detenuto dalla signora Miranda Bonora la quale lo ha unificato con altra unità immobiliare, sempre adibita a garage.

I garage –ai punti **“A” e “B”** sopra descritti fanno parte del piano cantinato del complesso edilizio dove risiedono , con doppio ingresso da via G. Cardano n°10 e via G. Tomasi di Lampedusa n°45-47, costituito da due corpi fabbrica ciascuno composto da piano cantinato, piano primo e piano secondo.

Si chiarisce in questa sede che l'area urbana –immobile in Catania, via G. Tomasi di Lampedusa n°45-47, censito al NCEU del suddetto Comune, foglio 29, part. 2543, sub. 99, categoria area urbana, consistenza mq 63,00, piano T. in catasto risulta di proprietà della [REDACTED] ma non rientra nell'elenco dell'“ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE “tra i beni da espropriare in atti.

VALORE DI CIASCUN IMMOBILE

Al fine della stima degli immobili contrassegnati con le lettere **“A”- “B”**- tenuto conto della consistenza dei beni in questione, il metodo più idoneo per ottenere valori realmente attinenti alle condizioni di mercato è quello sintetico – comparativo. Per ottenere dati di mercato reali, è stata effettuata una indagine presso operatori del settore immobiliare urbano agenti nella zona in cui i beni sono ubicati. Tenuto conto delle risultanze di tali operazioni estimative e della consistenza dei

beni oggetto di espropria siti nel Comune di Catania e ricadente in in zona omogenea B (aree residenziali di completamento) del vigente P.R.G. del suddetto Comune, considerato che il contesto residenziale è fornito di servizi necessari al quartiere, si è definito quanto segue.

Per quanto riguarda l'immobile identificato con la lettera "A" si precisa che:

- "A" immobile a piano interrato, censito al NCEU del Comune di Catania, **foglio 29, part. 2543, sub. 75**, categoria C/6, classe 4.

Trattasi di garage di **mq 17,00**;

- è dotato di impianto elettrico ;
- le pareti sono lasciate al rustico con mattoni di cemento a vista ;
- il soffitto e il pavimento sono rifiniti con boiaccia di cemento a vista;
- è identificato in loco come garage n°33.

Il più probabile valore di mercato dovrà essere calcolato in funzione ai vani utili, ai servizi disponibili e al contesto abitativo. Per la zona di che trattasi, considerato che l'immobile ricade in zona periferica, dopo una ricerca esperita presso gli operatori di mercato della zona, si è calcolato che il valore di mercato dell'immobile ad oggi può essere considerato in €/mq 1.100,00.

Pertanto il valore di mercato complessivo di detto immobile "A" è il seguente:

mq 17,00 x €/mq 1.100,00 = € 18.700,00

Per quanto riguarda l'immobile identificato con la lettera "B" si precisa che:

- "B" immobile a piano interrato, censito al NCEU del Comune di Catania, **foglio 29, part. 2543, sub. 66**, categoria C/6, classe 4.

Trattasi di garage di **mq 18,00**;

- è dotato di impianto elettrico
- le pareti sono lasciate al rustico con mattoni di cemento a vista ;
- il soffitto e il pavimento sono rifiniti con boiaccia di cemento a vista;
- è identificato in loco come garage n°24

Il più probabile valore di mercato dovrà essere calcolato in funzione ai vani utili, ai servizi disponibili e al contesto abitativo. Per la zona di che trattasi, considerato che l'immobile ricade in zona periferica, dopo una ricerca esperita presso gli operatori di mercato della zona, si è calcolato che il valore di mercato dell'immobile ad oggi può essere considerato in €/mq 1.100,00.

Pertanto il valore di mercato complessivo di detto immobile "B" è il seguente:

mq 18,00 x €/mq 1.100,00 = € 19.800,00

Riassumendo, il valore complessivo degli immobili oggetto di espropria "A" e "B" risulta quindi il seguente:

"A" = € 18.700,00

"B" = € 19.800,00

Sommano € 35.500,00

Verbale di spallug
L'anno 2017 il giorno 26 del mese di luglio
del sobborgo C.T.U. ubicato nel folto

[REDACTED] n° 51/2016 R.F.
del curatore on. Antonio Scabano
presidente onorario del G.D. Assoc. Meridionale
Belle, e presidente sui luoghi in
Catania Via Tassari e Sanfelice n° 45,
alle ore 15,30. Il spallug è preside
[REDACTED], presidente delegato
da parte del curatore on. Antonio Scabano.

Durante il spallug è stato possibile
accedere ai fondi aperti di terreno
per quanto attiene l'annessa area
urbana. Il sottoscritto è venuto di
persona verificare la sua condizione
dovendo le proprie finalità sono stati
prelevati alcuni terreni di proprietà
Le proprie finalità si concludono alle
ore 16,50.

Segno la firma
[REDACTED]
Concetta Lazzaro

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

G. D. Dott.ssa Alessandra Bellia

Fallimento [REDACTED] - n°54/2014 R.F.

Generalità:

[REDACTED]
[REDACTED]

Catania 26/01/2018

Il C.T.U.
Dott. Arch. Concetta Lazzaro

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA
DOTT. ARCH. CONCETTA LAZZARO
C.F. LZZCCT50R58C351H P. I.V.A. 01144710876
Via L. La Ferlita, 13 - 95123 - CATANIA Tel & fax. 095 7141886 – cell. 360285649
E-Mail : lazzaroarch@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

G. D. Dott.ssa Alessandra Bellia

Fallimento  - n°54/2014 R.F.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n°1-Ingresso ai Garages da via Tomasi di Lampedusa n°45



Foto n°2-Scivola condominiale di accesso ai garages



Foto n°3-Corridoio di accesso ai garages



Foto n°4-Garage sub 66 al n° 24



Garage sub 66 al n°24



Foto n°6--Garage sub 66 stato di fatto del soffitto



Foto n°7- Garage Sub 75 al n°33



Foto n°8–Garage Sub 75 al n°33 rifiniture interne, pareti con mattoni a vista e pavimentazione in cemento liscio.

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA
DOTT. ARCH. CONCETTA LAZZARO
C.F. LZZCCT50R58C351H P. I.V.A. 01144710876
Via L. La Ferlita, 13 - 95123 - CATANIA Tel & fax. 095 7141886 – cell. 360285649
E-Mail : lazzaroarch@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

G. D. Dott.ssa Alessandra Bellia

Fallimento  - n°54/2014 R.F.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Immobili di proprietà della società S.I.T. srl ed identificati con le lettere:

“A” (fg. 29, part. 2543, sub. 75)

“B” (fg. 29, part. 2543, sub. 66)



Direzione Provinciale di Catania
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/01/2018

Data: 25/01/2018 - Ora: 17.29.18 Segue

Visura n.: T329127 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CATANIA (Codice: C351) Provincia di CATANIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 29 Particella: 2543 Sub.: 75
INTESTATO	
1	04281290876* (1) Proprieta per 1000/1000

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale Totale	Rendita
1		29	2543	75	1		C/6	4	17 m ²	19 m ²	Euro 43,02	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo Annotazioni VIA GIUSEPPE TOMASI DI LAMPEDUSA n. 45 piano SI; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		29	2543	75	1		C/6	4	17 m ²		Euro 43,02	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/04/2008 protocollo n. CT0177284 in atti dal 14/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7909.1/2008)
Indirizzo Annotazioni VIA GIUSEPPE TOMASI DI LAMPEDUSA n. 45 piano SI; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												



Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/01/2018 - Ora: 17.28.11 Segue
Visura n.: T328514 Pag: 1
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/01/2018

Dati della richiesta	Comune di CATANIA (Codice: C351)	
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA	
INTESTATO	Foglio: 29 Particella: 2543 Sub.: 66	
1		(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale Totale
1		29	2543	66	1		C/6	4	18 m ²	22 m ²	Euro 45,55
Indirizzo: VIA GIUSEPPE TOMASI DI LAMPEDUSA n. 45 piano: S1;											
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		29	2543	66	1		C/6	4	18 m ²		Euro 45,55
Indirizzo: VIA GIUSEPPE TOMASI DI LAMPEDUSA n. 45 piano: S1;											
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/04/2008
protocollo n. CT0177284 in atti dal 14/04/2008 VARIAZIONE
DI CLASSAMENTO (n. 7909.1/2008)

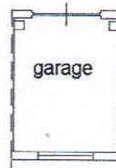
Data: 20/07/2017 - n. T199770 - Richiedente: LZZCCT50R58C351H

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Catania	Dichiarazione protocollo n. CT0009720 del 09/01/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Catania	
	Via Giuseppe Tomasi Di Lampedusa	oiv. 45
	Identificativi Catastali:	
	Sezione:	
	Foglio: 29	
	Particella: 2543	
	Subalterno: 66	

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Piano 1° Sottostrada

h=3.85



Nord



Ultima planimetria in atti

Data: 20/07/2017 - n. T199770 - Richiedente: LZZCCT50R58C351H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/07/2017 - Comune di CATANIA (C351) - < Foglio: 29 - Particella: 2543 - Subalterno: 66 >
VIA GIUSEPPE TOMASI DI LAMPEDUSA n. 45 piano: S1;

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA
DOTT. ARCH. CONCETTA LAZZARO
C.F. LZZCCT50R58C351H P. I.V.A. 01144710876
Via L. La Ferlita, 13 - 95123 - CATANIA Tel & fax. 095 7141886 – cell. 360285649
E-Mail : lazzaroarch@gmail.com

Data: 20/07/2017 - n. T199772 - Richiedente: LZZCCT50R58C351H

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania**

Dichiarazione protocollo n. CT0009720 del 09/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Catania

Via Giuseppe Tomasi Di Lampedusa

civ. 45

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 29

Particella: 2543

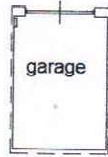
Subalterno: 75

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano 1° Sottostrada

h=3.85



Nord



Ultima planimetria in atti

Data: 20/07/2017 - n. T199772 - Richiedente: LZZCCT50R58C351H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/07/2017 - Comune di CATANIA (C351) - < Foglio: 29 - Particella: 2543 - Subalterno: 75 >
VIA GIUSEPPE TOMASI DI LAMPEDUSA n. 45 piano: SI;

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

G. D. Dott.ssa Alessandra Bellia

Fallimento [REDACTED] - n°54/2014 R.F.

SCHEDA RIEPILOGATIVA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

– **“A” immobile** in Catania, via G. Tomasi di Lampedusa n°45-47, censito al NCEU del suddetto Comune, **foglio 29, part. 2543, sub. 75**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 17,00, piano S1. Identificato in loco come garage n°33.

“Concessione Edilizia” n.07/0526 del 01/07/2005 e successive varianti n.1451/05 prot. n.212687 del 22/11/2005 e n.29/08 prot. n.7481 del 14/01/2008

Valore stimato per l’ immobile **“A”**: **€ 18.700,00**

Quota di proprietà = **1000/1000**

– **“B” immobile** in Catania, via G. Tomasi di Lampedusa n°45-47, censito al NCEU del suddetto Comune, **foglio 29, part. 2543, sub. 66**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 18,00, piano S1. Identificato in loco come garage n°24.

“Concessione Edilizia” n.07/0526 del 01/07/2005 e successive varianti n.1451/05 prot. n.212687 del 22/11/2005 e n.29/08 prot. n.7481 del 14/01/2008

Valore stimato per immobile **“B”**: **€ 19.800,00**

Quota di proprietà = **1000/1000**