

TRIBUNALE DI ENNA

SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTO [REDACTED] N. 5 /2003 R.G. F.
(ex Tribunale Nicosia)

➤ GIUDICE DELEGATO [REDACTED]

➤ CURATORE FALL. [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

G.D.: [REDACTED]

IL C.T.U.
(Geom. Domenico Cutrona)

Enna, lì 22.09.2014

SOMMARIO

1.	PREMESSE	4
2.	QUESITI POSTI AL C.T.U.	4
3.	DESCRIZIONE DEI BENI DI PROPRIETA' DELLA DITTA FALLITA	5
3.1	Elenco dei beni immobili	5
4.	ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI	7
5.	CRITERIO E METODO DI STIMA	10
6.	DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI BENI CADUTI IN FALLIMENTO	10
6.1	Beni immobili- ubicazione - dati catastali - stima	11
1		11
2		12
3	Imm.le n. 3 Fabbricato Comune di Nicosia- Via dei Miracoli, 57	12
4	Imm.le n. 4 Terreno Comune di Nicosia - Fg. 127- Part. 31, 135	16
5	Imm.le n. 5 Fabbricato Comune di Nicosia- Via Belviso, 65	17
6		21
7		21
8		21
9	Imm.le n. 9 Fabbricato Comune di Sperlinga -Fg. 25 -Part. 81	22
7.	RISPOSTA AL QUESITO POSTO AL C.T.U.	25
8.	CONCLUSIONI	27
	TABELLE	28
1	TABELLA A- Quote di proprietà	
2	TABELLA B- Valori di stima	
3	TABELLA C- Valore di stima complessivo dei beni immobili	

ALLEGATI

all. 1 VERBALE DI SOPRALLUOGO

all. 2 ATTI E DOCUMENTI:

all. 2.1 Rilievo fotografico beni immobili

all. 2.2 Visure catastali

all. 2.3 Ispezione ipotecaria

all. 2.4 Ispezione ipotecaria

all. 2.5 Planimetrie Foglio di mappa - fg 44, part. 71- fg 126, part. 59- fg 127, part. 31, 135

all. 3 Pratica Comune di Nicosia

all. 3.1 Nota Comune di Nicosia

all. 3.2 Licenza Edilizia n. 185, Via dei Miracoli n. 57-10

all. 3.3 Disegni

all. 3.4 Planimetria u.i.u. Fg. 82, part. 31

all. 3.5 Concessione Edilizia Via Belviso n. 65

all. 3.6 Variante in corso d'opera

all. 3.7 Disegni

all. 3.8 Certificato di Abitabilità

all. 3.9 planimetria u.i.u Fg. 81, part. 378

all. 3.10 Nulla -Osta Genio Civile

all. 4 Pratica Comune di Sperlinga

all. 4.1 Nota Comune di Sperlinga

all. 4.2 Planimetria u.i.u. fg. 25, part. 81 sub 6

1. PREMESSE

Il Giudice Delegato del Tribunale di Enna, Dott. [REDACTED], con Ordinanza di nomina del 14.01.2014, disponeva la nomina del sottoscritto a C.T.U., nel fallimento n. 5/2003 R.G.F., in sostituzione del Geom. [REDACTED], nominato in data 13.12.2013, perché non era comparso.

Il sottoscritto C.T.U., in esecuzione alla predetta Ordinanza di nomina, ha accettato il predetto incarico all'udienza del 19.02.2014, ha ritirato in pari data il fascicolo al fine di potere esaminare gli atti di causa, dove il G.D. assegnava termine per il deposito della Relazione Tecnica d'Ufficio.

Il conferimento di incarico è attinente alla stima dei beni immobili di proprietà della ditta fallita [REDACTED] [REDACTED]

2. QUESITI POSTI AL C.T.U.

Il Giudice Delegato, con l'Ordinanza suddetta, mi assegnava il seguente quesito:

- 1) *La natura e la consistenza del predetto immobile (rappresentazione planimetrica e fotografica, stima secondo comune valore di mercato; attuale appartenenza alle parti specificando la quota di spettanza della procedura fallimentare);*
- 2) *Accertare la regolarità urbanistica e catastale secondo la vigente normativa, anche alla luce, da ultimo, del d.l. n. 78/2010 (convertito in l. n. 122/2010); e che garantiscono la commerciabilità;*

Il sottoscritto C.T.U., in esecuzione del mandato ricevuto, ha avvisato il Curatore del fallimento avv. [REDACTED] che avrebbe proceduto all'inizio delle operazioni peritali, con il sopralluogo, in data 2 giugno 2014, alle ore 9 e ss., per verificare le condizioni dell'unità immobiliare oggetto della stima in testa alla ditta fallita, e, quindi, procedere a tutte le verifiche necessarie, e agli accertamenti richiesti, per rispondere ai quesiti posti dal Giudice Delegato con l'Ordinanza suddetta.

- 1) Terreno sito nel Comune di Nicosia, foglio 127 particella 31,
 - Porz. AA Seminativo, Classe 4, superficie 8970, R.D. 13,90 R.A. 4,17;
 - Porz. AB Pascolo Classe 3, superficie 4158, R.D. 3,65, R.A. 1,50;
 - Diritto di proprietà 7/36.

- 2) Terreno sito nel Comune di Nicosia, foglio 127, particella n. 135, Seminativo, Classe 3, Superficie 2330, R.D. 8,42, R.A. 2,17.
 - Diritto di proprietà 7/36.

- **Unità Immobile n. 5 – Via Belviso piano 1-S1**
 - 1) Fabbricato sito nel Comune di Nicosia, foglio 81, particella 378, sub 7, Zona 1, Cat/A3, Classe 3, Consistenza 5 vani, R. 196,25.
 - Diritto di proprietà 1/2.

- **Unità immobiliare n. 6 – Nessun diritto di proprietà;**
- **Unità immobiliare n. 7 – Nessun diritto di proprietà;**
- **Unità immobiliare n. 8 – Nessun diritto di proprietà.**

- **Unità Immobile n. 9**
 - 1) Fabbricato sito nel Comune di Sperlinga, foglio 25, particella 81, sub 6, Cat. C/2, Classe 5, Consistenza 24 mq, R. 52,96.
 - Diritto di proprietà 1/3.

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Per quanto riguarda le trascrizioni e iscrizioni rilevate dall'analisi della documentazione ipotecaria consultata presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna, degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare è stato possibile verificare le seguenti formalità in capo alla Ditta fallita:

➤ [REDACTED] proprietario per 1/2.

➤ TRASCRIZIONE A FAVORE

1) Nota del 26.04.1984, n. 3575, Reg. Gen. Ord. N. 3898 , nascente da atto di vendita del 20.04.1984, rep n. 1778, del Notaio [REDACTED] da Nicosia a favore di:

- [REDACTED], proprietario per 1/2 ;
- [REDACTED] proprietaria per 1/2 .

contro

- “ [REDACTED] ” con sede in Nicosia, uffici sociali alla [REDACTED] ;

Avente per oggetto:

- L'acquisto dell'unità immobiliare che insiste su porzione dell'area individuata in catasto con la part. 225, del fg. 81, del Comune di Nicosia, costituita da tre vani più accessori, con una superficie al netto dei muri perimetrali e delle superfici occupate dai balconi e relativi sponti di mq 106,19, per l'importo di Lire 17.521.350.
- Con l'atto i coniugi [REDACTED], in regime di comunione legale tra coniugi, hanno acquistato la unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale di nuova costruzione ubicato in Nicosia alla Via Belviso.

➤ TRASCRIZIONE CONTRO

- 2) Trascrizione del 25.11.1994- Registro Particolare 8238, Registro Generale 9555. Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 12417 del 07.11.1994- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – Immobili siti in Nicosia (En). SOGGETTO VENDITORE.
- 3) Trascrizione del 05.05.1995 – Registro Particolare 3403, Registro Generale 3821 Pubblico Ufficiale [REDACTED], Repertorio 13024 del 12.04.1995- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – Immobili siti in Nicosia – SOGGETTO VENDITORE.
- 4) Trascrizione del 09.12.1995 – Registro Particolare 9174 Registro Generale 10270 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 16392 del 10.11.1995- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – Immobili siti in Sperlinga – SOGGETTO VENDITORE.

➤ **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO**

- 5) Trascrizione a favore e contro del 09.12.1995 – Registro Particolare 9175 Registro Generale 10271 – PUBBLICO UFFICIALE [REDACTED] Repertorio 16392 del 10.11.1995 – ATTO TRA VIVI – DIVISIONE – Immobili in Sperlinga.
- 6) Trascrizione a favore e contro del 09.12.1995 – Registro Particolare 9176 Registro Generale 10272 – PUBBLICO UFFICIALE [REDACTED] Repertorio 16392 del 10.11.1995 – ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO – Immobili in Sperlinga.

➤ **TRASCRIZIONE A FAVORE**

- 7) Trascrizione a favore del 28.03.1997 – Registro Particolare 2566 Registro Generale 2807 – Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 155/166 del 15.11.1996 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE – Immobili siti in Nicosia, Sperlinga.
- 8) Trascrizione a favore del 13.10.1997 – Registro Particolare 7797 Registro Generale 8514 – Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 352/166 del 09.09.1997 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE – Immobili siti in Nicosia

➤ **ISCRIZIONI CONTRO**

Dalla documentazione in atti e dalla ricerche effettuate presso la Conservatoria immobiliare sugli immobili di proprietà del fallito sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 9) Iscrizione n. 215/2003 del 06/05/2003, Registro particolare 328, Registro Generale 4122, nascente da Ipoteca Legale da Parte della [REDACTED], derivante da ipoteca legale ex art. 77 D.P.R. 602/73. Immobili siti in Nicosia, Sperlinga. SOGGETTO DEBITORE.
- 10) Iscrizione del 31.07.2009, Registro Particolare 1032 Registro Generale 7648, Pubblico Ufficiale Tribunale di Nicosia, Repertorio 117/2004 del 09.09.2004 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, richiedente [REDACTED], a favore della [REDACTED] Immobili siti in Nicosia, Sperlinga. SOGGETTO DEBITORE.

Oltre a quanto accertato, e dai certificati dei RR. II. allegati, alla data del 16/04/2014, non sussistono altre trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli per l'immobile oggetto di pignoramento sopra descritto.

5. CRITERIO E METODO DI STIMA

E' opportuno, prima di esporre la valutazione compilare, fare una premessa alle valutazioni stesse.

Questo è utile per evitare equivoci interpretativi, ed è d'indole pratica perché si può in questo modo da chiunque seguire la mia esposizione anche sulla fase delle valutazioni.

Il valore venale è un criterio, o aspetto economico, che come tutti gli altri risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta. Sinteticamente lo si può definire: *è quel valore che il bene assume nel mercato.*

A questo punto, determinato e definito l'aspetto economico che devo valutare è opportuno esporre il metodo di cui mi servirò per raggiungere il giudizio di stima.

Il primo metodo è quello analitico, vale a dire quel metodo che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario del bene in esame.

Il secondo metodo è quello sintetico che consiste nell'accertare il mercato, costruire una scala di valori unitari, riferiti al parametro metro quadrato, metro cubo, vano utile, per immobili simili a quelli da valutare ed inserire comparativamente questi nella scala.

Nel caso in specie utilizzerò nel metodo sintetico il parametro, il metro quadrato commerciale, per com'è utilizzato come parametro nelle trattative di compravendita in cui ricade il bene da stimare.

Per la stima dei beni fondiari, si è utilizzato il metodo comparativo, con i prezzi di mercato medi riscontrati nella zona in cui si trova il bene fondiario. Si tratta di terreni che non costituiscono una grande proprietà, quindi il solo metodo comparativo è pertinente alla fattispecie considerata.

Questo metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della dottrina estimativa.

Nel rispettare nella pratica i principi della dottrina estimativa, si eliminano gli errori dovuti ad impostazione di criterio e di metodo.

La valutazione dell'immobile in oggetto trattandosi di unità immobiliare, che ha una certa data dalla sua realizzazione, sarà poi decurtato dello stato di vetustà, ove necessita di opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI BENI CADUTI IN FALLIMENTO

La valutazione degli immobili urbani è stata determinata con il metodo analitico e poi con il metodo sintetico, e quindi, come valore venale dell'immobile è stato determinato con il risultato della media dei due valori ottenuti con i due metodi.

Ciò avrà lo scopo di determinare, il più probabile valore venale da attribuire all'immobile e rendere la valutazione stessa quanto più possibile oggettiva, al caso concreto che ci occupa.

Le unità immobiliari urbane, possono essere trattate separatamente, secondo il foglio e particella, come risulta dall'accertamento eseguito presso l'Agenzia Territoriale di Enna, descritto e di seguito riportato.

Per la stima sintetica dei terreni e dei fabbricati si è fatto ricorso ai prezzi medi della zona, e le informazioni assunte.

I valori sono stati presi da una valutazione comparativa tra domanda ed offerta in regime di ordinarietà, non tenendo conto del momento di stasi del mercato immobiliare.

6.1 BENI IMMOBILI - UBICAZIONE - DATI CATASTALI – STIMA

1) IMMOBILE N. 1 – Terreno sito in Nicosia

2) **IMMOBILE N. 2 – Terreno sito in Nicosia**

3) **IMMOBILE N. 3 – Fabbricato sito in Nicosia – Via dei Miracoli -**

• **Unità immobiliare n. 3**

- Fabbricato sito nel Comune di Nicosia, foglio 82, particella 31, sub 4, zona 1, Piano T, 1, 2, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, R. 193,15. **Diritto di proprietà 2/9;**

• **Proprietà**

L'unità immobiliare risulta intestata alla ditta fallita per un diritto di proprietà di 2/9

- **Provenienza dell'immobile**

L'immobile oggetto della stima, appeso al fallimento è pervenuto per successione legittima da parte dei genitori, [REDACTED], nell'anno 1997, da come si evince dalla Ispezione ipotecaria, rilasciata dall'Agenzia del territorio di Enna.

- **Descrizione dell'unità immobiliare**

L'immobile è ubicato nel Comune di Nicosia, in Via dei Miracoli n. 57, all'interno del centro abitato. È di facile accesso ed è accessibile da pubblica via.

L'unità immobiliare è una piccola costruzione facenti parte di una tipologia di case a schiera, dell'antica tecnica edificatoria, con i muri perimetrali in comunione con le proprietà confinanti.

E' dotato sia di impianto elettrico, che idrico, oltre all'allacciamento alla condotta di scarico della acque reflue.

La struttura portante è in muratura ed è a tre elevazioni fuori terra da una via, mentre dall'altra via di due elevazioni fuori terra.

L'immobile oggetto di proprietà del fallito è integrato nella palazzina sopra descritta, ed ha due elevazione prospiciente su una via pubblica, e una elevazione dall'altra via pubblica

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento.

- **Consistenza**

La superficie commerciale ai fini della valutazione di stima è pari a mq 255,99, posta su tre livelli.

- **Regolarità edilizia- urbanistica**

L'immobile è stato edificato prima dell' approvazione del Piano di Fabbricazione, per cui in quel tempo non era soggetto alla richiesta di Concessione Edilizia.

Pur tuttavia, l'immobile si trova allo stato attuale, conforme allo strumento urbanistico, anche se non ha un certificato di agibilità perché mai richiesto.

Nell'immobile è stato fatto un intervento di demolizione e ricostruzione del tetto, nell'anno 1971, regolarmente approvato dal Comune di Nicosia, che ha rilasciato regolare licenza edilizia n. 185, del 17/08/1971, con tutti i requisiti di legge, compreso il Nulla-Osta del Genio Civile di Enna.

Da quanto accertato, l'immobile risulta essere conforme allo strumento urbanistico.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Nicosia, come risulta dalla planimetria allegata.

L'immobile ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea A4, centro storico, del P.R.G. vigente.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. così come accertato dalla planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Enna, allegata.

- **Stima dell'immobile**

Stima analitica del valore ordinario

a) **Determinazione del Reddito netto**

Canone mensile anticipato accertato Cm=	€	350,00
Rendita catastale	€	193,15
Saggio di capitalizzazione	r =	0,06

Calcolo del Reddito Lordo Ordinario:

$$Rpl = Cm \times (12 + r \times 13/2) = \quad \quad \quad \text{€} \quad 4.336,50$$

b) **Detrazioni**

Spese padronali

- quota reintegrazione, manutenzione e ass.ne quota sfritto e inesigibilità		8,00%	€	346,92
- canone		2,00%	€	86,73
- amministrazione		2,00%	€	86,73
- Imposte imponibile	€	193,15 x 100 =	€	19.315,00
aliquota		8%		
imposta	€	19.315,00 x 0,008	€	154,52
imposta di registro Rc x 12 x 0,02		350,000	0,24	€ 84,00
			sommano	€ 758,90
interessi	€	758,90 x 0,06	0,5	€ 22,77
		Totale spese padronali	Spp =	€ 781,67

Rn= Rpl-
 Sp= € 4.336,50 -€ 781,67 € 3.554,83
 Ricerca del saggio di capitalizzazione 6%

c) **Calcolo valore ordinario**

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{€ 3.554,83}{0,06} = € 59.247,22$$

Metodo Sintetico

$$V_m = P \times S = € 127.995,00$$

Stima sintetica

Superficie	Valore unitario	Valore venale
	Fabbricato	complessivo
mq	a mq	
255,99	500,00	€ 127.995,00

Media dei due valori venali

Metodo	Metodo	Media	Valore Venale	Valore venale arrotondato
Sintetico	Analitico			
127.995,00	59.247,22	93.621,11	€ 93.621,11	€ 93.700,00
			Valore venale	€ 93.700,00

- Valore venale determinato con il primo metodo analitico € 59.247,22
- Valore venale determinato con il secondo metodo sintetico € 127.995,00
- Valore venale ottenuto dalla media dei due valori € 93.621,11
- Valore venale in cifra tonda € 93.700,00

- Correttivo per manutenzione 1 € 93.700,00
- Totale in c.t. € 93.700,00**

- **Quota di spettanza della procedura fallimentare 2/9 € 20.822,22**

4) IMMOBILE N. 4 – Terreno sito in Nicosia

- Unità Immobile n. 4
 - 1) Terreno sito nel Comune di Nicosia, foglio 127 particella 31,
 - Porz. AA Seminativo, Classe 4, superficie 8970, R.D. 13,90 R.A. 4,17;
 - Porz. AB Pascolo Classe 3, superficie 4158, R.D. 3,65, R.A. 1,50;
 - 2) Terreno sito nel Comune di Nicosia, foglio 127, particella n. 135, Seminativo, Classe 3, Superficie 2330, R.D. 8,42, R.A. 2,17.
 - Diritto di proprietà 7/36.
- Stima dell'immobile

U.I	N.	4	Porz	Coltura	Classe	Sup. mq		Valore €/Ha	Valore Intero
	Fg	Part							
1	127	31	AA	Seminativo	4	8970		12.000,00	€ 10.764,00
			AB	Pascolo	3	4158		6.000,00	€ 2.494,80
									€ 13.258,80
2	127	135	AB	seminativo	3	2330		12.000,00	€ 2.796,00
- Valore di spettanza del fallimento 7/36									€ 3.121,77

5) **IMMOBILE N. 5 – Fabbricato sito in Nicosia - Via Belviso -**

- **Unità immobiliare n. 5**
- **Fabbricato sito nel Comune di Nicosia, foglio 81, particella 378, sub 7, Zona 1, Cat/A3, Classe 3, Consistenza 5 vani, R. 196,25. Diritto di proprietà 1/2.**
- **Proprietà**

L'unità immobiliare, è ubicata nel Comune di Nicosia, Provincia di Enna, e risulta intestata a:

- [REDACTED], **proprietario per 1/2;**
- [REDACTED], **proprietaria per 1/2.**

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Enna, l'immobile urbano, è censito al N.C.E.U. del Comune di Nicosia (EN).

Si è allegata agli atti la planimetria fornita dalla visura eseguita all'Agenzia del Territorio di Enna, relativa all'immobile in testa alla ditta fallita.

- **Provenienza dell'immobile**

L'immobile oggetto della stima immobiliare, ricadente nei beni del fallimento è pervenuto al [REDACTED], mediante acquisto risultante dall'atto di vendita del 20.04.1984, rep. N. 1778, per Notaio [REDACTED] da Nicosia, giusta nota di trascrizione, in atti di causa, dalla [REDACTED].

L'immobile è stato acquistato dai coniugi:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

I coniugi [REDACTED] sono in comunione legale.

- **Descrizione dell'unità immobiliare**

L'immobile oggetto della presente Relazione Tecnica d'Ufficio, è sita nel Comune di Nicosia, in via Belviso n. 65, piano 1 – S1.

L'immobile ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea B 1 del vecchio P.D.F. ora del P.R.G. vigente, quindi ricade all'interno della zona urbanizzata del Comune di Nicosia.

L'unità immobiliare è interno ad una piccola palazzina, che è stata edificata negli anni 80, ed allo stato odierno si trova complessivamente in buono stato di manutenzione.

La struttura dell'edificio è in cemento armato con solaio in latero cemento. L'edificio in cui ricade l'unità immobiliare è stato edificato con regolare Concessione Edilizia, rilasciata dal Comune e con relativo progetto approvato sia in linea tecnica – urbanistica, sia dal Genio Civile, per cui la costruzione è stata edificato secondo le leggi vigenti.

Dall'esame della documentazione presso l' U.T.C. è stata verificata la regolarità urbanistica e al Regolamento Edilizio, per cui l'unità immobiliare è conforme allo strumento urbanistico.

L'immobile, anche se sottomesso rispetto al piano stradale, riceve aria e luce sia dal lato strada, sia dal lato della cucina per l'ampio ballatoio esistente. E' dotato di servizi igienico, doccia, camera da letto e cucina, oltre una piccola lavanderia ricavata da una piccola veranda nel ballatoio.

E' dotato di allacciamenti elettrico, gas e acqua, oltre ad essere allacciato alla tubazione della fognatura.

In definitiva l'unità immobiliare si trova in ottimo stato, ed è inserito in una palazzina le cui facciate sono state tutte rifatte e comunque non si dovranno sostenere spese di manutenzione.

L'accesso all'unità immobiliare è conforme alla struttura urbanistica del Comune di Nicosia, per cui risente delle vie che non hanno una larghezza delle strade di accesso di tipo moderno, ma è accessibile, oltre che a piedi, anche con gli autoveicoli.

La sua accessibilità è buona ed è, altresì, vicina al centro di Nicosia, tale da potersi percorrere a piedi.

Tutte la pareti dell'appartamento sono tinteggiate, compreso il soffitto.

Pertanto l'unità immobiliare risulta essere abitabile e ben servita.

- **Consistenza**

L'immobile urbano sito nel Comune di Nicosia ha una superficie commerciale complessiva di mq 92,34, così distinte:

Superficie lorda		mq	89,82
Balcone	0,25	10,08	mq <u>2,52</u>
Superficie commerciale		mq	92,34

La suddetta superficie è comprensiva del balcone considerando la superficie ai fini della stima dello 0,25 della superficie reale.

0,02

				sommano	€	847,72
interessi	€	847,72	0,06	0,5	€	25,43
			Totale spese padronali	Spp =	€	873,15

Rn= Rpl-

Sp= € 4.956,00 -€ 873,15 € 4.082,85

Ricerca del saggio di capitalizzazione 6%

c) **Calcolo valore ordinario**

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{€ 4.082,85}{0,06} = € 68.047,47$$

Metodo Sintetico

$$V_m = P \times S = € 73.872,00$$

Stima sintetica

Superficie	Valore unitario	Valore venale
	Fabbricato	complessivo
mq	a mq	
92,34	800,00	€ 73.872,00

Media dei due valori venali

Metodo	Metodo	Media	Valore Venale	Valore venale arrotondato
Sintetico	Analitico			
73.872,00	68.047,47	70.959,74	€ 70.959,74	€ 71.000,00
			Valore venale	€ 71.000,00

-	Valore venale determinato con il primo metodo analitico		€	68.047,47
-	Valore venale determinato con il secondo metodo sintetico		€	73.872,00
-	Valore venale ottenuto dalla media dei due valori		€	<u>70.959,74</u>
-	Valore venale in cifra tonda		€	71.000,00
-	Correttivo per manutenzione	1	€	71.000,00
		Totale in c.t.	€	<u>71.000,00</u>
-	Quota di spettanza della procedura fallimentare 1/2		€	<u>35.500,00</u>

6) **IMMOBILE N. 6**

- **Unità immobiliare n. 6 – Livellario - Nessun diritto di proprietà;**

7) **IMMOBILE N. 7**

- **Unità immobiliare n. 7 – Livellario - Nessun diritto di proprietà;**

8) **IMMOBILE N. 8**

- **Unità immobiliare n. 8 – Livellario - Nessun diritto di proprietà.**

9) **IMMOBILE N. 9 – Fabbricato sito in Sperlinga-**

- **Unità immobiliare n. 9**

1) **Fabbricato sito nel Comune di Sperlinga, foglio 25, particella 81, sub 6, Cat. C/2, Classe 5, Consistenza 24 mq, R. 52,96.**

- **Diritto di proprietà 1/3.**

- **Proprietà**

L'unità immobiliare risulta intestata alla ditta fallita per un diritto di proprietà di 1/3

- **Provenienza dell'immobile**

L'immobile oggetto della stima, appeso al fallimento è pervenuto per Testamento Pubblico del 02.11.2006, Voltura n. 2690 1/2007, in data 14.03.2007, protocollo n. En 0041200, Repertorio n. 32010, Rogante Notaio [REDACTED] Nicosia, registrazione UR Nicosia, volume 4 n. 124 del 18.12.2006 succ. de cuius [REDACTED]

- **Descrizione dell'unità immobiliare**

L'immobile è ubicato nel Comune di Sperlinga in Contrada Gorgazzo, in effetti è un fabbricato rurale.

L'unità immobiliare è una piccola costruzione facente parte di fabbricati rurali accessibile tramite una stradella da cui si accede dalla SS n. 120.

La struttura portante è in muratura. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento, da un esame sommario risulta che è dotato di servizi e acqua.

- **Consistenza**

La superficie commerciale ai fini della valutazione di stima è pari a mq 24

- **Regolarità edilizia- urbanistica**

L'immobile è stato edificato prima dell' approvazione del Piano di Fabbricazione, per cui in quel tempo non era soggetto alla richiesta di Concessione Edilizia.

Dall'accertamento fatto presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è stato accertato che l'immobile è stato edificato prima dell'anno 1971, data in cui fu eseguita una aerofotogrammetria, dalla quale risulta la costruzione già esistente.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sperlinga, come risulta dalla planimetria allegata, rilasciata in sede di accertamento all'Agenzia del Territorio di Enna.

L'immobile ricade all'interno della Zona Omogenea E del P.R.G. vigente.

- **Stima dell'immobile**

Stima analitica del valore ordinario

a) **Determinazione del Reddito netto**

Canone mensile anticipato accertato Cm=	€	50,00
Rendita catastale	€	52,06
Saggio di capitalizzazione	r =	0,06

Calcolo del Reddito Lordo Ordinario:

$$Rpl = Cm \times (12 + r \times 13/2) = \quad \quad \quad \text{€} \quad 619,50$$

b) **Detrazioni**

Spese padronali

- quota reintegrazione, manutenzione e ass.ne		8,00%	€	49,56
- quota sfritto e inesigibilità canone		2,00%	€	12,39
- amministrazione		2,00%	€	12,39
- Imposte				
imponibile	€	52,06	x 100 =	€ 5.206,00
aliquota		8%		
imposta	€	5.206,00	0,008	€ 41,65
imposta di registro Rc x 12 x				
- 0,02		50,000	0,24	€ 12,00
			sommano	€ 127,99
interessi	€	127,99	0,06	€ 3,84
			Totale spese padronali	Spp = € 131,83
Rn= Rpl-Sp=	€	619,50	-€ 131,83	€ 487,67
Ricerca del saggio di capitalizzazione				6%

c) **Calcolo valore ordinario**

$$Vm = \frac{Rn}{r} = \frac{\text{€ } 487,67}{0,06} \text{ € } 8.127,87$$

Metodo Sintetico

$$Vm = PxS = \text{€ } 7.200,00$$

Stima sintetica

Superficie	Valore unitario	Valore venale
	Fabbricato	complessivo
mq	a mq	
24,00	300,00	€ 7.200,00

Media dei due valori venali

Metodo	Metodo	Media	Valore Venale	Valore venale arrotondato
Sintetico	Analitico			
7.200,00	8.127,87	7.663,94	€ 7.663,94	€ 7.700,00
			Valore venale	€ 7.700,00

- Valore venale determinato con il primo metodo analitico € 8.127,87
- Valore venale determinato con il secondo metodo sintetico € 7.200,00
- Valore venale ottenuto dalla media dei due valori € 7.663,94
- Valore venale in cifra tonda € 7.700,00

- Correttivo per manutenzione 0,8 € 6.160,00
- Totale in c.t.** € **6.160,00**

- **Quota di spettanza della procedura fallimentare 1/3** € **2.053,33**

7) RISPOSTA AL QUESITO POSTO AL C.T.U.

Il sottoscritto C.T.U. sulla scorta della documentazione in atti per cui è causa, dall'accertamento dei valori medi riscontrati nella zona e dall'acquisizione dei dati, Certificati e planimetrie, oltre le verifiche effettuate nell' U.T.C di Nicosia e Sperlinga, per la verifica edilizia-urbanistica, dei fabbricati urbani, ritiene di potere rispondere esaustivamente al quesito postomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato al fallimento in epigrafe.

Ho proceduto al sopralluogo dell'immobile oggetto di stima ed ho redatto il relativo verbale, allegato alla presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Dalle verifiche fatte dell'unità immobiliare oggetto della presente Relazione Tecnica d'Ufficio, durante il sopralluogo, del rilievo eseguito, e degli accertamenti compiuti, ritengo di avere acquisito gli elementi utili per dare una risposta esaustiva al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, con il mandato di cui all'ordinanza richiamata, dei beni immobili.

La ricostruzione degli immobili appesi al fallimento in epigrafe, è stata ampiamente descritta nel corso della presente Relazione di C.T.U.

Le unità immobiliari urbane sono commerciabili, perché sono conformi alle norme urbanistiche – edilizie vigenti, e risultano essere stati dichiarati all'Agenzia del Territorio di Enna, da cui sono state rilasciate la relative planimetrie, che risultano allegate alla Relazione Tecnica d'Ufficio.

Dopo avere determinato il valore commerciale dei beni immobili, in capo alla ditta fallita, il sottoscritto C.T.U. può riassumere i valori commerciali come di seguito riportati.

TABELLA C

U.I.	N.	Foglio	Part.lla	Tipo di	Ubicazione	Piano	Valore di	TOTALE VALORE FALLIMENTO
				Immobile	Comune	sub	Stima Intero	Valore
								Fallimento
n. 1								
n. 2								

8) CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, da quanto esposto, dalle ricerche eseguite, dagli atti esaminati che fanno parte dei fascicoli del Tribunale, dopo una attenta valutazione dei beni immobili, che sono in capo alla ditta fallita in epigrafe, si ritiene di potere rispondere in modo esaustivo al quesito posto dall'Ill.mo Signor Giudice Delegato al fallimento.

Ho compiuto le ricerche di mercato di compravendite di immobili simili al bene da stimare, al fine di determinare il più probabile valore commerciale dei beni appesi al fallimento della [REDACTED]

Ho preso visione del mercato nel Comune di Nicosia e Sperlinga, tenendo debitamente conto del mercato della zona, dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Nel determinare il valore commerciale del bene ho valutato il valore in regime di ordinarietà, cercando di valutare tutte le situazioni simili, e scartando la eccezionalità.

Tutto ciò ha reso possibile un valore commerciale quanto più reale, per le ricerche fatte sul luogo in seno al mercato esistente.

In conclusione, di quanto precede, il sottoscritto C.T.U., giuste le risultanze del sopralluogo effettuato, avuto riguardo alle notizie attinte, alle ricerche di mercato eseguite, tenuto conto della consistenza, caratteristiche, ubicazione, stato di manutenzione e conservazione dei beni appesi al fallimento, e di tutti gli accertamenti eseguiti presso gli opportuni Uffici pubblici, al fine di rendere esaustiva la risposta al mandato ricevuto, così come richiesto dal sig. Giudice, con l'Ordinanza emessa e richiamata, stima che il più probabile valore commerciale dei beni oggetto della presenta Relazione Tecnica d'Ufficio, così suddiviso:

Valori Commerciali dei beni ricadenti nel Fallimento

Valore commerciale intero beni immobili	€ <u>195.347,80</u>
Totale valore commerciale di spettanza della procedura fallimentare	€ <u>61.856,96</u>

Tanto è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare a evasione dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice Delegato al Fallimento del Tribunale di Enna.

Enna, lì 22 Settembre 2014

Il C.T.U.
(Geom. Domenico Cutrona)

TABELLE