



**ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

**GIUDICE DELEGATO
DOTT. CALOGERO CAMMARATA**



Fallimento n. 33/95 R.G.Es. promosso

DA

Banco di Sicilia S.p.a.

Banco di Credito Cooperativo "S. Giuseppe" (Avv. Umberto Ilardo)

CONTRO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale di Caltanissetta

Fallimento n. 33/95 R.G.Es. promosso

DA

Banco di Sicilia S.p.a.

Banco di Credito Cooperativo "S. Giuseppe" (Avv. Umberto Ilardo)

CONTRO

=====

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELEGATO

DOTT. CALOGERO CAMMARATA

1- PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Gaetano Alfio Longo, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 580, è stato nominato coadiutore della curatela per procedere, con apposita relazione da depositare in Cancelleria, alla stima degli immobili di proprietà di

Il Curatore, Avv. Umberto Ilardo, ha ottenuto dal Sig. Giudice Delegato l'autorizzazione per procedere alla vendita dei seguenti immobili:

A) appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Mussomeli, Viale Michelangelo, distinto al N.C.E.U. al foglio di mappa 15, particella 612/6;

B) fondo rustico esteso ha. 3.36.00 con annesso piccolo fabbricato rurale (non rilevato in Catasto) in agro del Comune di Mussomeli ex Feudo Sampria, distinto al Catasto Terreni al foglio di mappa 84, particella 110, qualità seminativo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di consulenza sono state effettuate il giorno diciannove del mese di Maggio 2010, dalle ore 9.30 alle ore 12.30, nell'Ufficio Tecnico, nel Viale Michelangelo ed infine in Contrada Sampria, tutti del Comune di Mussomeli, alla presenza continua delle parti intervenute, (Vedasi All."A").

3- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

A) L'appartamento di civile abitazione, oggetto di stima, è sito al piano primo di un immobile a tre elevazioni fuori terra ubicato nel Comune di Mussomeli, Viale Michelangelo, (Vedasi All."E").

Lo stesso immobile, nato come fabbricato industriale, è stato realizzato negli anni 1980/1982 con struttura in c.a. del tipo intelaiato e sistema di copertura a tetto.

In data 11/11/1989 l'immobile ha ottenuto la Concessione Edilizia in Sanatoria per i lavori abusivi consistenti nella variazione d'uso da fabbricato industriale a fabbricato per civile abitazione, (Vedasi All."B").

Lo stato di conservazione e di manutenzione dello stesso immobile è da considerarsi scadente.

In data 14/07/1990 il citato appartamento di civile abitazione, distinto al N.C.E.U. al foglio di mappa 15, particella 612 sub 6, composto da cinque vani e quattro accessori, è stato dichiarato abitabile, (Vedasi All."C").

L'appartamento è pavimentato con piastrelle di ceramica. I soffitti e le pareti di tutti i vani sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con idropittura. Le pareti dei locali cucina e bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica maiolicate. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili di plastica, mentre, le porte interne sono in legno tamburato.

L'appartamento è dotato d'impianto di riscaldamento autonomo, d'acqua, elettrico sotto traccia, telefonico, TV e fognario. Il locale cucina soggiorno dello stesso appartamento è dotato di un climatizzatore a pompa di calore.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento, oggetto di stima, è da considerarsi normale.

B) Fondo rustico esteso ha. 3.36.00 con annesso piccolo fabbricato rurale (non rilevato in Catasto) in agro del Comune di Mussomeli ex Feudo Sampria, distinto al Catasto Terreni al foglio di mappa 84, particella 110, qualità seminativo, (Vedasi All."D" e "E").

Al detto fondo si accede percorrendo la S.P. n. 23 per km 11, la strada provinciale Mussomeli-San Cataldo per Km 7, la strada consortile Valle-Torretta ed infine la strada interpodereale che conduce alla "Roba Vecchia" distinta al Catasto Terreni al foglio di mappa 84, particella 116.

Lo stesso fondo presenta il piccolo fabbricato rurale (non rilevato in Catasto) interamente diruto.

La conformazione del fondo, sito in prossimità della Serra del Fico, presenta una parte dello stesso fondo che può essere destinata a seminativo e la restante parte a pascolo.

4- STIMA DEGLI IMMOBILI

A fronte dei diversi criteri di valutazione che la tecnica estimativa pone a disposizione, la scelta del metodo non è influente sull'attendibilità del risultato, poiché esso dipende non tanto e non solo dalla bontà del metodo in senso assoluto (cioè tutti sono teoricamente validi ed attendibili) ma dalla migliore aderenza del metodo alle condizioni di

mercato in quel momento. Dopo un'attenta valutazione dell'attuale situazione di mercato, caratterizzata da momenti di stasi e di relativa vivacità, il criterio estimativo più idoneo e che sarà di seguito assunto, appare il "METODO COMPARATIVO".

Consultati i valori minimi e massimi elaborati a cura dell'Agenzia del Territorio Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il Comune, la zona, la tipologia, la condizione del fondo rustico e dell'immobile ed infine, lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento. Assunte inoltre le dovute informazioni presso operatori pubblici e privati sulla situazione attuale di mercato per la medesima zona, per immobili simili e comunque paragonabili a quelli in esame, fatti gli opportuni raffronti, si valuta come segue.

A) appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Mussomeli, Viale Michelangelo, distinto al N.C.E.U. al foglio di mappa 15, particella 612 sub 6, composto da cinque vani e quattro accessori.

Superficie utile mq. 144.00

Valore medio venale Euro 750,00/mq. (Rif. Gennaio 2014).

Il più probabile valore venale dell'appartamento oggetto di stima (giusto prezzo dello stesso appartamento in una libera contrattazione di compravendita) nel periodo Gennaio 2014 è quindi:

mq. 144.00 x Euro 750,00/mq. = Euro 108.000,00

B) Fondo rustico esteso ha. 3.36.00 con annesso piccolo fabbricato rurale (non rilevato in Catasto) in agro del Comune di Mussomeli ex Feudo Sampria, distinto al Catasto Terreni al foglio di mappa 84, particella 110, qualità seminativo.

Valore medio venale Euro 0,25/mq. (Rif. Gennaio 2014).

Il più probabile valore venale del fondo rustico oggetto di stima (giusto prezzo dello stesso fondo rustico in una libera contrattazione di compravendita) nel periodo Gennaio 2014 è quindi:

mq. 33.600 x Euro 0,25/mq. = Euro 8.400,00

4- CONCLUSIONI

A) L'appartamento di civile abitazione è sito al piano primo di un immobile a tre elevazioni fuori terra ubicato nel Comune di Mussomeli, Viale Michelangelo, (Vedasi All."E"). Lo stesso immobile, nato come fabbricato industriale, è stato realizzato negli anni 1980/1982 con struttura in c.a. del tipo intelaiato e sistema di copertura a tetto.

In data 11/11/1989 l'immobile ha ottenuto la Concessione Edilizia in Sanatoria per i lavori abusivi consistenti nella variazione d'uso da fabbricato industriale a fabbricato per civile abitazione, (Vedasi All."B").

Lo stato di conservazione e di manutenzione dello stesso immobile è da considerarsi scadente.

In data 14/07/1990 il citato appartamento di civile abitazione, distinto al N.C.E.U. al foglio di mappa 15, particella 612 sub 6, composto da cinque vani e quattro accessori, è stato dichiarato abitabile, (Vedasi All."C").

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento, oggetto di stima, è da considerarsi normale.

Il più probabile valore venale dell'appartamento oggetto di stima (giusto prezzo dello stesso appartamento in una libera contrattazione di compravendita) nel periodo Gennaio 2014 è quindi:

mq. 144.00 x Euro 750,00/mq. = Euro 108.000,00

B) Fondo rustico esteso ha. 3.36.00 con annesso piccolo fabbricato rurale (non rilevato in Catasto) in agro del Comune di Mussomeli ex Feudo Sampria, distinto al Catasto Terreni al foglio di mappa 84, particella 110, qualità seminativo, (Vedasi All."D" e "E").

Al detto fondo si accede percorrendo la S.P. n. 23 per km 11, la strada provinciale Mussomeli-San Cataldo per Km 7, la strada consortile Valle-Torretta ed infine la strada interpoderale che conduce alla "Roba Vecchia" distinta al Catasto Terreni al foglio di mappa 84, particella 116.

Lo stesso fondo presenta il piccolo fabbricato rurale (non rilevato in Catasto) interamente diruto.

Il più probabile valore venale del fondo rustico oggetto di stima (giusto prezzo dello stesso fondo rustico in una libera contrattazione di compravendita) nel periodo Gennaio 2014 è quindi:

mq. 33.600 x Euro 0,25/mq. = Euro 8.400,00

Il sottoscritto, ritenendo di avere esaurito l'incarico ricevuto, rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.III.ma per la fiducia accordatagli.

ALLEGATI

- A) Verbale di sopralluogo;
- B) Concessione Edilizia in Sanatoria;
- C) Planimetria dell'appartamento e dichiarazione di abitabilità;
- D) Planimetria Catastale;
- E) Documentazione fotografica, composta di n. 24 foto.

Caltanissetta, 11/02/2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Ing. Gaetano Alfio Longo)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

