

Geom. MICHELE AMORIBELLO

San Cataldo

Il. 02 OTT. 2002

Via Cavour, 27 ☎ (0934) 573204  
93017 SAN CATALDO

Cod. Fis. MRB MHL 51E12 H792M  
Partita IVA 00098370853

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
COPIA  
PER L'AVV.

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

-Sezione Fallimentare-

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO:

-curatore fallimentare Avv. Francesca Mancuso-

PERIZIA TECNICA DI STIMA D'UFFICIO

- Conferimento nomina del 21/11/2000
- Giudice Delegato dr. Marcello Testaquatra.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

(Geom. Michele Amoribello)



*Michele Amoribello*  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**

**Sezione Fallimentare**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

All'III.mo Sig. GIUDICE DELEGATO

DR. MARCELLO TESTAQUATRA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto Geom. AMORIBELLO MICHELE, nato a San Cataldo il 12 maggio 1951 ed ivi residente in Viale Indipendenza n.11, iscritto presso il Collegio Professionale dei Geometri della Provincia di Caltanissetta al n° 693,

**PREMESSO**

- che con nota del 21 - 11 -2000, gli è stata conferita, dal Sig. Giudice Delegato al fallimento Dr. Marcello Testaquatra, la nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima di immobili, relativi al fallimento \_\_\_\_\_
- che detta nota, datata 07 - 12- 2000, è pervenuta al Sottoscritto , allegata alla lettera di comunicazione, inviata dal Curatore fallimentare Avv. Francesca Mancuso;
- che gli immobili oggetto di stima di cui al fallimento \_\_\_\_\_ si identificano in terreni e fabbricati rurali siti nelle Contrade "Stretto Alto" o "Basso Cutulata" ed in Contrada "Mandracchia" o "Mandravecchia" in territorio di Casteltermini;
- che in data 04 - 10 - 2001 il Sottoscritto ha proceduto alla effettuazione di un primo sopralluogo nel sito in cui è indicata l'ubicazione di alcuni beni immobili da stimare (vedi all. "A8"), ed esattamente in c/da "Mandracchia" o "Mandravecchia" in agro di Casteltermini;
- che in tale sede, dopo aver identificato i terreni oggetto di stima descritti nella lettera di incarico e ricadenti nella Contrada suddetta , si è reso conto che gli stessi non erano più di proprietà dei falliti : \_\_\_\_\_ bensì di altre ditte e che, pertanto, ha desistito dal proseguire nel predetto sopralluogo, riservandosi di assumere più chiare indicazioni circa l'esatta consistenza dei beni oggetto della stima.

— OMISSIS —

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



— 0815515 —

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### b) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il Sottoscritto, dopo avere accertata l'esatta consistenza dei beni da stimare, ha provveduto ad effettuare n.2 distinti sopralluoghi (rispettivamente in data 16-05-2002 e 18-06-2002), al fine di rendersi conto della situazione dei luoghi e descriverne le relative caratteristiche, visionando i terreni di C/da "Stretto Alto" o "Basso Cutulata", estesi complessivamente Ha 16.68.70 (Fig. 79, par.lle 49-48-47-46-45-43-42-14-4-15 e part.2 sub.1 e sub.2 – Fabbr. Rurale-).

E' opportuno specificare, al fine di dare maggiore chiarezza circa la discordanza tra la superficie dichiarata di proprietà della ditta [redacted] si come si evince dagli atti di causa (Ha 16.74.70), e la superficie scaturente dall'esame della documentazione catastale attuale, ed anche dalla sommatoria delle singole superfici per particella, desunte dalla lettura della nota di trascrizione relativa all'acquisto del fondo in oggetto (Ha 16.68.70), che, con ogni probabilità, è stato un semplice errore di sommatoria delle superfici già sin dal momento dell'acquisto (vedi all. n° "A7").

Dai sopralluoghi effettuati, il C.T.U. ha accertato quanto segue:

##### a) TERRENI

I terreni in oggetto distano circa Km 7 dal centro abitato di Casteltermini e sono direttamente raggiungibili percorrendo una strada provinciale rotabile che si diparte dall'abitato suddetto. Gli stessi sono costituiti da un unico vasto appezzamento avente la

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



forma di un poligono molto allungato (vedasi all. "A1") e sono posti ad una quota s.l.m. compresa da mt.350 a mt.550 circa.

I terreni sono caratterizzati da una situazione altimetrica di tipo variegato, ove alcuni di essi risultano ubicati in parte lungo un "altipiano / costone" (anche roccioso accidentato), che si sviluppa, quasi interamente, lungo il versante nord dell'appezzamento; in parte in forte declivio che si diparte da detto "altipiano / costone", con pendenza che man mano degrada, sino a raggiungere l'opposto confine Sud dell'appezzamento, ed, infine, in parte in lieve declivio o quasi pianeggiante. Detto appezzamento, a circa metà del suo sviluppo, è attraversato da un torrente che divide quasi in due spezzoni la proprietà.

Le caratteristiche tecnico-agronomiche dei terreni in oggetto sono le seguenti: natura del terreno calcareo-sabbiosa; grado di fertilità discreto; grado di coltivazione e coltivabilità discreto; giacitura prevalente: in pendenza; esposizione prevalente a Sud.

Il fondo agricolo, in corrispondenza del confine Nord, è interamente costeggiato da una stradella poderale a fondo naturale.

All'atto del sopralluogo, il sottoscritto ha accertato che gran parte di detti terreni risultavano incolti. In particolare, si è potuto constatare che gli stessi sono pressoché abbandonati, e sono scarsamente regolati da un razionale ordinamento colturale. Infatti, si è rivelato che il fondo agricolo risulta in parte incolto (vuoi per la situazione altimetrica accidentata di una certa parte di superficie, -tare-, vuoi anche per la non disponibilità dei proprietari a "coltivare" le aree coltivabili) per una estensione stimabile in circa 5 ettari; in parte coltivato a vigneto allevato a tendone, per circa Ha.4 (tendone non molto curato, in condizioni strutturali mediocri); in parte coltivato a seminativo semplice, per Ha 6 circa, ed a seminativo arborato, per Ha 2 circa (vedasi doc. fotografica all. "A4").

b) FABBRICATO RURALE (pat.lla 2 sub 1 e sub 2)

Il fabbricato rurale insistente nell'appezzamento di terreno avanti descritto, risulta essere costituito da un edificio a 2 elevazioni fuori terra dalla forma geometrica ad "L" (della superficie coperta di circa mq.255). Esso è composto da un corpo di fabbrica realizzato in muratura di pietra a faccia vista in pessime condizioni statico-strutturali, (fabbricato abbandonato a se stesso) tanto da poterlo definire un rudere, per il quale sarebbe quasi impensabile ipotizzare un suo recupero strutturale o d'insieme.

Il fabbricato si presenta con il tetto di copertura ed i solai completamente crollati e con gli infissi esterni oramai inesistenti.

L'insediamento è agevolmente raggiungibile attraverso una stradella di accesso con fondo in pietra naturale che si diparte dalla vicina strada provinciale.

In aderenza al lato nord dello stesso, vi è realizzato un corpo di fabbrica costruito in muratura in blocchi di tufo, la cui edificazione risale ad epoca relativamente recente, e della superficie coperta di circa mq. 41. Il tetto di copertura è ad unica falda inclinata, ricoperto da manto di coppi alla siciliana; gli infissi (porta e finestra) sono in lamierino di ferro; le pareti sono prive di intonaci. Detto manufatto era presumibilmente utilizzato come vano per ricovero macchine ed attrezzi agricoli o magazzino. Per i predetti fabbricati vedasi gli all. "A4" e "A5".

c) SITUAZIONE URBANISTICA DEL FABBRICATO E DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.

Il fabbricato rurale di cui alla part.IIa n° 2 sub.1 e sub.2, essendo stato edificato presumibilmente da circa un secolo, è da considerare urbanisticamente "regolare". Il piccolo vano adiacente allo stesso, invece, si ritiene sia stato costruito senza alcuna autorizzazione comunale.

Per quanto attiene alla destinazione urbanistica dei terreni, dall'appropriata certificazione rilasciata dal Comune di Casteltermini, si evince che nella zona in cui ricadono gli stessi, vige il P. di F. all'agricoltura (Zona "E"), con i parametri urbanistici riportati nel predetto certificato (vedasi all. "A6").

d) PROCEDIMENTO DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.

Al fine di effettuare la stima del probabile valore di mercato degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare, di proprietà di  il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare il procedimento sintetico - comparativo.

– Terreni in C/da "Stretto Alto" o "Basso Cutulata".

Per la determinazione del valore di mercato dei terreni che compongono il fondo rustico, il sottoscritto ha tenuto conto dei seguenti elementi:

- della esposizione, della giacitura e natura dei terreni; del grado di fertilità, di coltivazione e di coltivabilità degli stessi; della destinazione colturale attuale (seminativo semplice, seminativo arborato, vigneto); della potenziale possibilità che gli stessi terreni hanno nel poter modificare (in meglio) l'attuale destinazione colturale; della distanza rispetto al centro abitato più vicino (si è tenuto conto che il fondo rustico dista circa Km.7 dal centro abitato di Casteltermini), dei collegamenti più o meno facili con le strade pubbliche; della facilità di accesso pedonale, automobilistica e dei mezzi agricoli; degli indici di edificabilità attualmente vigenti nella

zona; del probabile canone di affitto equo ed attuale di fondi rustici; di informazioni assunte nella zona medesima sui prezzi di mercato correnti per compravendite di fondi rustici aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto avvenute in epoca recente; della domanda e della offerta di fondi rustici.

e) VALUTAZIONE

Da una attenta, analitica e comparata analisi degli elementi reperiti, l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto della presente stima, da calcoli eseguiti a parte e che qui si omettono per brevità, risulta essere il seguente:

FONDO RUSTICO (Part. Ille 49 - 48 - 47 - 46 - 45 - 43 - 42 - 2/1 - 2/2 - 14 - 4 - 15, estese complessivamente Ha 16.68 .70)

▪ Superficie coltivata a vigneto:	
Ha 4.00.00 x € 11.600,00 = .....	€ 46.400,00
▪ Superficie coltivata a seminativo semplice:	
Ha 6.00.00 x € 5.150,00 = .....	€ 30.900,00
▪ Superficie coltivata a seminativo arborato:	
Ha 2.00.00 x € 7.750,00 = .....	€ 15.500,00
▪ Tare ed incolti:	
Ha 4.68.70 x € 3.100,00 = .....	€ 14.529,70
	<hr/>
VALORE COMPLESSIVO DEL FONDO.....	€ 107.329,70
	<hr/>
IN C.T. ....	€ 107.330,00
	<hr/>

Pertanto il valore globale di mercato dei beni immobili di proprietà di \_\_\_\_\_ risulta essere di € = 107.330,00 ( dicono Euro Centosettemilatrecentotrenta/00).

Il C.T.U., ritiene con la presente relazione, che si compone di n° 9 pagine dattiloscritte ed un allegato unico "A", di aver assolto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Sig. Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento.

SAN CATALDO, li **02 OTT. 2002**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(geom. Michele Amoribello)

