

FRANCESCO B. SCARPULLA
Geometra
Via Kennedy 51 Tel 23869
93100 CALTANISSETTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5/7/80
P

ASTE
GIUDIZIARIE.it TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
sezione civile

FALLIMENTO DI _____ N. 71/88

CURATORE Dott. Antonio Messina

G.D. D.ssa CONCETTA MAIORE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

R E L A Z I O N E

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caltanissetta, 05 LUG. 1990

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PER ATTI
GIUDIZIARI
FRANCESCO B. SCARPULLA
LIRE 300
Via Kennedy, 51 - Tel. 23869
93100 CALTANISSETTA

Ill./mo Signor Giudice Delegato D.ssa G. Maiore

CALTANISSETTA

Fallimento di N. 71/88

Curatore: Dott. Proc. MESSINA ANTONIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

I. PREMESSA

Con ordinanza del 18.5.1990 Ella nominava me sotto-
scritto geometra Francesco Scarpulla consulente tec-
nico d'ufficio nel fallimento in epigrafe indicato
affidandomi il seguente

MANDATO

"Procedere alla stima degli immobili facenti parte
dell'attivo fallimentare".

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Presa nozione del mandato conferitomi, ho dato ini-
zio alle operazioni di consulenza il 25.6.1990 re-
candomi sui luoghi, in territorio di Riesi, avendo
preventivamente avvisato telefonicamente il sig.

Lo stesso mi ha accompagnato nelle
operazioni di rilevamento e di misurazione sia del
fabbricato che dei terreni da stimare.

Relativamente al lotto di terreno con fabbricato
sito in o.da ex feudo Castellazzo (descritto al n.1
dell'attivo fall.), trattandosi di area ricadente
nella città urbana del comune di Riesi, ho rilevato

necessario, per una corretta valutazione del bene,
esaminare preventivamente la situazione urbanistica
del bene medesimo. Mi sono dunque recato nei giorni
2 e 3 luglio 1990 presso l'Ufficio Tecnico del comu-
ne di Riesi dove ho chiesto in visione il P.R.G. non
ché i piani particolareggiati e le norme di attua-
zione.

3. DESCRIZIONE E STATO DEGLI IMMOBILI

LOTTO I

ARE 37.50 DI TERRENO sito in Riesi c.da ex feudo
Castellazzo, confinante con terre di
stradale e stradella. In catasto al-
la pagina IIII8I in testa alla ditta
fig. 36, part. 3I sul quale insiste un FABBRI-
CATO di nuova costruzione costituito da appartamen-
to di 3 vani oltre accessori e garage a piano terra,
da ampio vano da tramezzare a primo piano con sopra-
stante area libera e da corte con ingresso dalla
via Napoli n. 12.

Dall'esame degli atti effettuato presso l'Uff. Tec.
comunale, risulta quanto segue:

- Con provvedimento della G.M. n. 392 del 10.II.1984
è stato approvato il progetto per la realizzazione
delle opere di sistemazione della via Circonvalla-
zione Nord;

Con D. S. n. 4720 del 12.4.1986 veniva disposta
l'occupazione temporanea e d'urgenza di mq 260 di ter-
reno di cui al fg. 36, part. 3I; lo stato di consi-
stenza e la presa di possesso avvenivano successiva-
mente in data 20.5.1986;

A seguito del frazionamento eseguito a cura del
comune di Riesi, risulta una superficie effettivamen-
te utilizzata di mq 381,00;

- Con ord. sind. n. 7082 del 7.6.1988 veniva deter-
minato l'ammontare dell'indennità provvisoria di
espropriazione a favore di _____ rela-

tiva alla superficie di mq 381 pari a L. 3.413.760.

Il provvedimento risulta notificato all'interessato
in data 11.7.1988.

Inoltre

- Con provvedimento della G.M. n. 382 del 3.II.1984

è stato approvato il progetto per la realizzazione
delle opere di sistemazione della strada Dietro la
Croce, proseguimento via Napoli;

- Con D. S. n. 5116 del 19.4.1986 veniva disposta
l'occupazione temporanea e d'urgenza di mq 30,00 di
terreno di cui al fg. 36, part. 3I; lo stato di consi-
stenza e la presa di possesso avvenivano successiva-
mente in data 26.5.1986;

- A seguito del frazionamento eseguito a cura del

comune di Miesi, risulta una superficie effettivamente
utilizzata di mq 84,00;

Con O.S. n. 13848 del 3.II.1988 veniva determinato
l'ammontare dell'indennità provvisoria di espropria-
zione a favore di _____, relativa alla
superficie di mq 30 pari a L 630.000. Il provvedimento
risulta notificato all'interessato in data 10.II.88.

Ritengo opportuno rilevare che tale indennità di
espropriazione dovrà subire una variazione in aumento
da parte dell'ente espropriante in quanto la super-
ficie effettivamente utilizzata è di mq 84 e non
mq 30 come risulta nel citato provvedimento.

Infine

Sul terreno in questione insiste un fabbricato
di nuova costruzione avente una superficie di mq
126,50 con corte antistante di mq 38,50.

Per quanto sopra, ai fini della valutazione, della
originaria superficie catastale di mq 3.750, abbiamo:

- a) area occupata dal fabbricato con corte = mq 165;
- a) area espropriata per pubblico interesse = mq 465;
- a) area residua, ricadente per effetto del P.R.G.

in parte in zona B1 e in parte in zona C/I = mq
mq 3.120

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Ha planimetria di forma rettangolare con le dimen-

zione di m 11,50 x m 11,00 e consta di un piano ter-

ra e di un piano primo; la copertura é a tetto con

tegole. Il fabbricato é stato realizzato in esecuzione

di progetto ed é stata presentata domanda di sana-

toria n. 0505356005 per gli abusi edilizi di cui

alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 relativamente ad

una superficie di mq 174,59 cui corrisponde una

oblazione di L. I.864.750 + I2%. Le pratiche di acca-

tamento risultano già espletate; il fabbricato

risulta infatti censito nel N.C.E.U. di Riesi alla

partita 742I in testa a _____ foglio

36, particelle 804/I, 804/2 e 804/3 corrispondenti

rispettivamente alla corte comune, al garage ed alla

abitazione di piano terra unitamente al primo piano.

La costruzione é completa per quanto riguarda la

struttura, non realizzati i prospetti esterni, le

inferriate ed altre opere di rifinitura.

Il PIANO TERRA (vedi planimetria allegata) com-

prende un appartamento di civile abitazione compo-

sto da tre vani oltre accessori ed un garage.

Si accede nell'appartamento tramite portoncino in

legno che immette in un corridoio centrale; da que-

st'ultimo si accede in tutti gli altri ambienti,

garage compreso.

Il garage, di m 4,40 in larghezza e m 5,70 in pro-

confilità, è dotato di ingresso autonomo munito di porta in ferro. Il bagno è dotato di vaso, lavandino e piatto doccia. Ad eccezione del garage e del bagno che presentano il pavimento in conglomerato cementizio battuto a mano e le pareti ed i soffitti allo stato di traversato con malta di cemento, tutti gli altri ambienti sono pavimentati con mattoni di ceramica e le pareti ed i soffitti sono rifiniti con gesso scagliola. Le porte interne sono in legno con telai in lamiera zincata. Gli infissi esterni, in cattivo stato di manutenzione, sono in legno con persiane. L'appartamento è predisposto per il riscaldamento centralizzato con piastre radianti, esistendo soltanto la tubazione in rame.

Il PIANO PRIMO consta di un unico vano avente la medesima estensione del piano terra; l'altezza è di m 2,65. La costruzione è incompleta mancando la tramezzatura, la pavimentazione, gli intonaci ed ogni altra opera di rifinitura.

LOTTO 2

La nuda proprietà di ARE 79,30 di TERRA in Butera c.da Vanelle riportata nel N.C.T. alla pag. 27629 in testa alla ditta ; fg.33, part. IOI per are 44.80, vigneto e part. I92 per are 34.50, mandorleto. (Usufruttuaria,

Il fondo dista dal centro abitato di Riesi Km 4 circa;
la viabilità é buona per i primi 3 Km trattandosi
della strada provinciale Riesi-Gela, pessima per la
rimanente parte trattandosi di strada interpodera-
le non asfaltata. Il terreno non é recintato ed é
privo di acqua e di energia elettrica. La giacitura
é declive con esposizione a Sud; il terreno vegetati-
vo é buono; al momento del sopralluogo il fondo ri-
sulta coltivato a mandorleto nella fase di impianto
(età approssimativa delle piante: anni 2).

LOTTO 3

I/9 indiviso di ARE 49.30 di TERRA in Butera c.da
Mezzolimone-Serralunga riportata nel N.C.T. di Butera
alla pag. 27630 in testa a
per I/9 e ad altri, fg. 22, part. II9 per are 15.30,
part. I26 per are 11.30, part. I83 per are 1.00 e
part. I84 per are 21.70.

Il fondo dista dal centro abitato di Riesi Km 3 circa;
la viabilità é buona trattandosi della strada prov.
Riesi-Butera; pessimo soltanto l'ultimo tratto essen-
do trazzera interpodera. Il fondo é incolto.

4. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO I

A) FABBRICATO CON CORTE

- superficie piano terra = mq 126,50

- superficie piano primo = mq 126,50

- superficie corte = mq 38,50

Per quanto riferito in precedenza, il fabbricato non è completo in tutte le sue rifiniture ed è abitabile soltanto il piano terra. Ai fini valutativi, considererò il fabbricato ultimato e perfettamente rifinito avente una superficie commerciale complessiva di mq 167,75; applicherò successivamente una detrazione del 35% per tenere conto della vetustà dell'immobile, delle opere mancanti e della mancata disponibilità del bene in quanto abitato dallo stesso esecutato. Da indagini eseguite nella zona scaturisce il prezzo medio di vendita per fabbricati analoghi, normali ed in regime di ordinarietà di L 700.000 al metro quadr.

Pertanto il più probabile valore di mercato risulta:

$$V = \text{mq } 167,75 \times \text{L/mq } 700.000 = \text{L } 117.425.000$$

Spese occorrenti per rendere l'immobile normale ed

$$\text{in regime di ordinarietà: } \text{L } 117.425.000 \times 35\% = \text{L}$$

$$\text{L } 41.098.750. \text{ VALORE VENALE DEL FABBRICATO} =$$

$$\text{L } 117.425.000 - \text{L } 41.098.750 = \text{L } 76.326.250$$

B) TERRENO

La porzione residua di terreno, mq 3.120, pur ricadendo in zona misto artigianale e residenziale, è sottoposta, per la durata di cinque anni a partire




FRANCESCO B. SCARFELLA
 Via Kennedy 51 Tel 23861
 98190 CATTANESSETTA






giuste vicinanze della zona oggetto di stima, ho potuto rilevare che i prezzi medi dei terreni ricadenti nella zona destinata a misto artigianale e residenziale, libera da vincoli urbanistici, variano da L.40.000 a L.50.000 per mq; considero per il terreno oggetto di stima il valore medio di L.45.000/mq il quale mediato con quello agricolo di L.5.000/mq fa scaturire il valore di L.25.000 al metro quadrato.

Pertanto il più probabile valore di mercato risulta:

$$V = mq \cdot 3120 \times L/mq \cdot 25.000 = L.78.000.000$$

RIEPILOGO

Valore venale del fabbricato c.t.L. 76.300.000

Valore venale del terreno L. 78.000.000

VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA L.154.300.000

diconsi lire centocinquantaquattromilionitrecentomila.--

o o o o o

Per quanto concerne la stima dei terreni agricoli

(Lotti 2-3), adatterò il metodo di confronto il quale si esplica attraverso due fasi:

1) Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;

2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per potere applicare tale metodo di stima ho dovuto,

perciò, eseguire una serie di accertamenti circa com-
pravendite di terreni simili a quelli oggetto della
presente stima, effettivamente avvenute in tempi re-
centi, nonché richiedere i prezzi in zona presentan-
domi come possibile acquirente. Tali valori hanno
consentito la costruzione delle serie omogenee di
prezzi unitari, dove poi ho collocato i beni in og-
getto.

LOTTO 2

LA NUDA PROPRIETA' DI ARE 79.30 DI TERRA in Butera
c.da Vanelle, fg. 33, partt. IOI - I92.

Dovendo trasferire soltanto la nuda proprietà del
bene, mi propongo di ricercare dapprima il valore
venale del bene non gravato da usufrutto e detrarre
successivamente, dal valore trovato, il valore del-
l'usufrutto che andrò a calcolare separatamente.

- Valore della piena proprietà:

Il prezzo medio unitario corrente risulta essere di
L. 8.000.000 ad ettaro. Pertanto il più probabile va-
lore di mercato risulta:

$$V = Ha \ 0.79.30 \times L/Ha \ 8.000.000 = L \ 6.344.000;$$

- Valore dell'usufrutto:

In applicazione dell'art. 43 della legge di registro
approvata con D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 643, ho de-
terminato il valore percentuale dell'usufrutto nella

12

misura del 25% assumendo l'età dell'usufruttuario

a uguale a 82 anni, il coefficiente in ragione dell'età uguale a 5 ed il saggio legale di interesse uguale a 5%. Si ha:

$$V = 6.344.000 \times 25\% = L. 1.586.000;$$

- VALORE DELLA NUDA PROPRIETA':

$$V = L (6.344.000 - 1.586.000) = L. 4.758.000$$

in c.t. L. 4.750.000

diconsi lire quattromilionisettecentocinquantamila.-

LOTTO 3

Assumendo come prezzo medio unitario corrente il valore di L. 8.000.000 ad Ha, si ha:

$$V = Ha. 0.49.30 \times L/Ha. 8000000 = L. 3.944.000;$$

VALORE DELLA QUOTA PARTE:

$$V = 1/9 \times L. 3.944.000 = L. 438.220; \text{ in c.t. } \underline{L. 440.000}$$

diconsi lire quattrocentoquarantamila.-

Espetato completamente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione con i seguenti allegati:

- Deter. indennità provv. n. 7082; - O.S. n. 4726;
- Avviso e verb. presa poss.; - Deter. indennità provv. n. 13848; - O.S. n. 5116; - Cert. dest. urban.;
- Elab. plan., schede e cert. cat. fabbricato; - copia front. dom. sanatoria; - parcella comp. tec.-

Il C.T.U.

(geom. Francesco Scarfella)

