

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE CIVILE

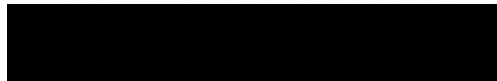
ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura Fallimentare n. 12/2002 R. F.

ASTE
GIUDIZIARIE®

FALLIMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

NOTA INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

D'UFFICIO DEL 14 luglio 2016

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Caltanissetta, 25 febbraio 2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.
(Dott. Ing. Ferdinando Asaro)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fallimen [REDACTED] 12/2002 R.F.

ASTE GIUDIZIARIE®
NOTE INTEGRATIVE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
del 14 luglio 2016

Premessa

La presente relazione è stata redatta dal sottoscritto Dott. Ing. Asaro Ferdinando iscritto all'albo professionale degli ingegneri della provincia di Caltanissetta al n. 704, su incarico ricevuto dall'III. G. D. Dott.ssa Ester Rita Difrancesco.

Esposizione sintetica dei quesiti posti dall'III.mo Giudice Delegato Dott.ssa Ester Rita Difrancesco:
“invita il Curatore ad acquisire copia degli atti da cui risulti l'effettiva proprietà delle particelle in questione in capo al fallito; invita il Curatore, nel caso in cui le particelle risultassero appartenere al fallito solo pro quota, a disporre un richiamo dell'esperto nominato, **invitandolo a precisare se le ulteriori particelle di cui al lotto n. 2 siano vendibili separatamente da quelle in comproprietà e quale sia il valore di stima del nuovo lotto, nonché a determinare il valore di stima delle particelle in comproprietà e a specificare se siano comodamente divisibili o no**”.

Risposta al quesito 1:

Premesso che:

il lotto 2 è costituito da terreni ricadenti nel territorio del Comune di Caltanissetta, raggiungibili dalla SS121 bis all'altezza del Bivio Barriera Noce (Km 1/15); identificati al N.C.T. al Foglio di mappa n. 25, Part. n. 10, Part. 26, Part. 270 e Part. 89, di proprietà esclusiva del S [REDACTED] aventi destinazione d'uso agricola, Zona F11 “Attrezzature ed Impianti per lo sport”; nonché dalle Particelle 126 e 127 (ricadenti anche esse in Zona F11) e dalla Particella 23 ricadente in Zona E2 in comproprietà con quote paritarie di 1/8 con i Sig [REDACTED] giusta Dichiarazione di Successione del 04/05/1992 n. 221 vol. 276, Registro Generale n. 5160 – Registro Particolare n. 4351.

Dott. Ing. Ferdinando Asaro

La comproprietà catastale di cui sopra (Part. 23, 126 e 127), dove i quattro soggetti possiedono l'immobile per 1/8 ciascuno, significa che il diritto di proprietà sull'intero bene è diviso in quote ideali, ovvero ciascuno è proprietario di una porzione non definita fisicamente; pertanto, nella stima del valore venale delle Part. 23, 126 e 127, si è proceduto a dividere il valore complessivo per 4 essendo quattro i proprietari con pari quota di possesso.

Tutto ciò premesso, si precisa che la vendita delle particelle di proprietà esclusiva, separatamente da quelle in comproprietà, risulta possibile, non sussistendo vincoli ostativi di carattere normativo, urbanistici e civilistici.

Risposta al quesito 2:

Il valore di stima del nuovo lotto (particelle di proprietà esclusiva) e delle particelle in comproprietà, è riportato nelle tabelle seguenti:

Beni di proprietà esclusiva

Foglio 25 Particelle: 10 - 26 - 89 - 270 (proprietà esclusiva)

Lotti di terreno ricadenti in zona F11 (tot. 39.894 mq)					
Particella n.	Superficie				
	Tipologia	Ha	are	Ca	mq
10	Attrezzature e Impianti per lo sport		72	0	7.200
26	Attrezzature e Impianti per lo sport		62	30	6.230
89	Attrezzature e Impianti per lo sport	1	10	90	11.090
270	Attrezzature e Impianti per lo sport	1	53	74	15.374
TOTALE		3	98	94	39.894

Superficie complessiva: 39.894 mq (3 HA 98 are 94 Ca)

Valore complessivo dei beni di proprietà esclusiva: $39.894 \times € 15,00 = € 598.410,00$

Beni in comproprietà

Foglio 25 Particelle: 23-126-127 (in comproprietà 1/4)

Lotti di terreno ricadenti in zona F11 (Tot. 2.250 mq)							
Particella n.	Superficie					Valore in €/mq	Valore in €
	Tipologia	Ha	are	Ca	mq		
126	Attrezzature e Impianti per lo sport		2	50	250	€ 15,00	€ 3.750,00
127	Attrezzature e Impianti per lo sport		20	00	2.000	€ 15,00	€ 30.000
TOTALE			22	50	2.250		€ 33.750,00

Superficie complessiva: 2.250 mq (22 are e 50 Ca)

1/4 del Valore complessivo: **€ 8.437,50**

Lotto di terreno ricadente in zona E2 (Tot. 1.500 mq)							
Particella n.	Superficie					Valore agricolo medio in €/mq	Valore in €
	Tipologia	Ha	are	Ca	mq		
23	Verde agricolo seminativo arboreo		15	00	1.500	€ 0,216	€ 324,00

Superficie complessiva: 1.500 mq (15 are e 00 Ca)

1/4 del Valore complessivo: **€ 81,00**

Quota parte (1/4) del valore complessivo dei beni in comproprietà: € 8.518,50

Valore complessivo del nuovo Lotto e delle particelle in comproprietà è il seguente: (€ 598.410,00

+ € 8.518,50) = **€ 606.928,50**

Risposta al quesito 3:

Si rappresenta infine che le particelle in comproprietà (Foglio 25 particelle n. 23, 126 e 127), considerata la loro posizione plano-altimetrica, la morfologia del terreno (ovvero forma e caratteristiche del suolo) e la ridotta estensione, che si riduce ulteriormente visto la quota in comproprietà in testa alla Di [REDACTED] /4), anche se tecnicamente sono divisibili, il frazionamento non risulterebbe conveniente e non produrrebbe appetibilità nel mercato immobiliare.

Con la superiore esposizione, ritengo di aver esaurito l'incarico affidatomi, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato per ogni ulteriore chiarimento o approfondimento.

Caltanissetta, 25 febbraio 2026

ASTE GIUDIZIARIE®

Il C.T. INGEGNERE
(Dott. Ing. Ferdinando Asaro)



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®