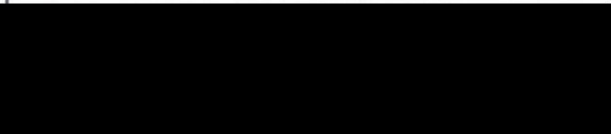


dott.
P. G.

TRIBUNALE
di
BARCELLONA P. G.
SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER LA STIMA
Del valore di alcuni immobili

FALLIMENTO


(Iscritto al n. 346-1/99)


G.D.: Dott.ssa I. Grimaldi

C.T.U.: dott. ing. Giuseppe Genovese
Barcellona P.G. -

Iscritto sal n. 9 dell'Albo dei Periti del Tribunale di Barcellona P.G.

Studio: via Operai n. 98 - tel./fax 090-9797293

Abitaz.: via U. Foscolo n. 16 -tel. 090-9797698





TRIBUNALE CIVILE DI BARCELLONA P.G.

SEZIONE FALLIMENTARE

"FALLIMENTO [REDACTED]"

Sentenza n° 346-1/99

PERIZIA TECNICA DI STIMA

degli immobili di proprietà del fallito.

PREMESSE

In data 27.3.2003 la dott.ssa Andreana Minuti, nella qualità di curatore del fallimento di cui in testata, ha depositato nella Cancelleria del Tribunale di Barcellona P.G. una istanza con la quale chiedeva al Giudice Delegato di volere nominare un professionista a cui affidare l'incarico di procedere alla stima degli immobili di proprietà del fallito.

Il G.D. in data 3.4.2003 nominava esperto per la stima degli immobili di cui all'istanza l'ing. Sebastiano Sottile.

In data 17.5.2004 la dott.ssa Andreana Minuti, considerato che il perito nominato non aveva adempiuto l'incarico conferitogli, indirizzava altra istanza al G.D. affinché volesse provvedere alla nomina di altro perito.

Il G.D. in data 27.5.2004 nominava me quale esperto per la stima degli immobili di cui all'istanza della dott.ssa A. Minuti.

VISITA SOPRALLUOGO

Previo accordo con il curatore del fallimento, dott.ssa Andreana Minuti, e con il sig. [REDACTED] è stato effettuato un sopralluogo in data 15.11.2004.

In quell'occasione ho effettuato una ricognizione degli immobili, ho rilevato alcune misure ed ho scattato alcune fotografie.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un fabbricato e da un fondicello agricolo.

A) – Fabbricato sito in Furnari.

Si tratta di un fabbricato che sorge nel centro abitato di Furnari, per la precisione nella via Errante ai civici nn. 13 e 15.

E' costituito da due elevazioni f.t. (v. foto n. 1 e n. 2); il fabbricato confina, oltre che con la via pubblica, con altro fabbricato lungo il lato nord (v. foto n. 1) mentre è libero da tutti gli altri lati (v. foto n. 2); sorge sulla particella n. 92 del foglio di mappa n. 10 (v. allegato n. 1/A) però la sagoma catastale, di forma perfettamente rettangolare, non coincide esattamente con quella reale, che invece assomiglia ad una "L"; difatti l'edificio si estende, verso sud, per una lunghezza di circa 2,50 ml, anche dietro la particella n. 91 (v. foto n. 2).

Strutturalmente si tratta di un fabbricato in muratura di pietrame e malta comune di antica fattura, con solaio di copertura del P.T. in legno a vista nel vano posto sul retro e con controsoffitto in celsa nel vano d'ingresso; la copertura a tetto a due falde è costituita da struttura portante in legno e soprastante manto di tegole curve; i controsoffitti, al P. 1°, sono in compensato nei due vani ubicati sul retro ed in perline di legno nel vano che

prospetta sulla via pubblica; i pavimenti sono costituiti da mattonelle di cemento e scaglia di marmo al pianterreno e da mattonelle di cemento e graniglia di marmo, in qualche caso colorate, al primo piano; le pareti sono intonacate civilmente, ad esclusione del vano al pianterreno posto sul retro dove l'intonaco è piuttosto rustico ed aggredito dall'umidità ascendente; gli infissi esterni sono in legno con scuri; il portoncino d'ingresso è in ferro con pannelli di vetro; i gradini della scala che porta al primo piano sono in cemento e graniglia di marmo; il prospetto è intonacato ma non tinteggiato.

Dal punto di vista distributivo la situazione è la seguente: al pianterreno c'è un vano (v. allegato n. 1/B), utilizzato verosimilmente come stanza da pranzo, al quale si può accedere direttamente dalla via pubblica (civico n. 15) oppure da una porta che si apre nell'ingressino al quale si accede, tramite il portoncino in ferro, dal civico n. 13; sul retro c'è un altro vano in parte utilizzato come angolo di cottura ed il resto come magazzino; da questo secondo vano si accede al sottoscala nel quale è ricavato un rudimentale servizio igienico, privo di luce ed aria dirette.

Dall'ingressino si sale al primo piano dove ci sono tre camere (verosimilmente si tratta di camere da letto) ed un piccolo ripostiglio.

La superficie coperta è pari a circa mq 64 per piano.

Il balcone al P. 1° ha le dimensioni di ml 0,60 * 2,00.

Catastalmente il fabbricato si individua al foglio di mappa n. 10 del Comune di Furnari, particella n. 92; sub. 1; categ. A/4, cl. 2; 3,5 vani; rendita: € 117,49; via Errante n. 13; piano T-1, intestato a:

[redacted] prietaria per 20/60,

[redacted] prietario per 10/60,

[REDACTED] proprietaria per 10/60,
[REDACTED] proprietario per 10/60 e
[REDACTED] proprietaria per 10/60.

(v. allegato n. 1/C).

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato ricade nella zona "B" nella quale si possono realizzare 4,00 mc/mq e, per i lotti inferiori a 120 mq (come nel nostro caso), ben 1000 mc.-

B)-Terreno sito in contrada Castriciano del Comune di Terme Vigliatore.

Si tratta di un appezzamento di terreno pressochè pianeggiante ubicato ai margini di una strada pubblica, sulla sommità di una collina, in prossimità del confine tra i territori comunali di Furnari e Terme Vigliatore.

In atto il terreno è coltivato ad uliveto (v. foto n. 3) e su di esso sorge una piccola costruzione (v. foto n. 4) che ha, in pianta, forma rettangolare con le dimensioni di circa ml 5,80 * 4,85 (per una superficie, quindi, di circa mq 28); la copertura è a tetto a due falde con struttura portante in legno e manto di tegole, senza controsoffitto interno; l'altezza alla gronda è pari a ml 2,95; i quattro muri perimetrali sono costituiti da muratura di mattoni forati e malta cementizia dello spessore di cm 30; la porta d'ingresso è in lamiera di ferro.

Catastralmente si individua al foglio di mappa n. 14 del Comune di Terme Vigliatore, con le seguenti particelle:

-n. 605; uliveto, cl. 2; are 1,50; R.D. € 0,97; R.A. € 0,70;

-n. 675; uliveto, cl. 2; are 21,30; R.D. € 13,75; R.A. € 9,90.

Intestate a [REDACTED] (v. allegato n. 1/C).



STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la stima degli immobili in oggetto si utilizzerà quello che è conosciuto come metodo analogico – comparativo; un metodo semplice, che si basa esclusivamente sui prezzi di mercato applicati nella libera contrattazione di immobili simili per caratteristiche e giacitura, ma, tutto sommato, un metodo che dà i risultati più aderenti alla realtà, soprattutto se l'estimatore conosce bene il mercato.

Ciò premesso procedo ora alla stima dei singoli beni.

A)-Fabbricato

Il mercato immobiliare nel centro abitato di Furnari, in questi anni, ha vissuto una crisi che ha visto stagnare i prezzi, soprattutto per quanto concerne i fabbricati vecchi, da ristrutturare. E quello in esame è, sicuramente, un fabbricato vecchio, privo di quei requisiti e di quei comfort ritenuti indispensabili in una casa moderna. Ha, però, un pregio e cioè quello di ricadere in una zona in cui è consentita la demolizione e la ricostruzione con un indice molto elevato; vi si oppone, però, la modestissima superficie coperta, che non consentirebbe un adeguato sfruttamento della volumetria; insomma agli aspetti positivi si oppongono subito aspetti negativi cosicché appare equo, tenuto conto delle sue caratteristiche peculiari, intrinseche, attribuire al fabbricato in oggetto un valore unitario di 210 euro al mq, ragion per cui il valore complessivo ammonta a $mq\ 128 * 210\ €/mq = €\ 26.880,00.-$

Poiché il sig. Catania Antonino è proprietario per $\frac{1}{4}$ ne discende che il valore della sua quota è pari a: $26.880/4 = €\ 6.720,00.-$

B) Terreno.

Il terreno, come detto precedentemente, ricade in zona agricola però si tratta di un fondicello ben coltivato, confinante con la strada pubblica (elemento molto importante per un terreno agricolo) ed inoltre dispone di un piccolo fabbricatino (seppure, a quanto pare, non regolarizzato sotto il profilo urbanistico). Per tutte queste ragioni ritengo possa equamente essergli assegnato un valore unitario pari a 5,00 €/mq cosicché, tenuto conto che la superficie complessiva di entrambe le particelle è pari a mq 2.280, il valore complessivo del fondo ascende a $\text{mq } 2.280 * 5 \text{ €/mq} = \text{€ } 11.400,00.-$

====\$\$\$\$ ^ \$\$\$\$=====

Ritengo di avere adempiuto l'incarico conferitomi, però rimango a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Barcellona P.G. 21.12.2004

IL C.T.U.

(Ing. Giuseppe Genovese)



Depositato in Cancelleria
oggi **11 GEN. 2005**

IL CANCELLIERE - C1
(Salvatore Calabrese)



CRSW n° 84/S

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.

VERBALE DEPOSITO ED ASSEVERAZIONE PERIZIA

L'anno 2005 il giorno... 11.....del mese di GENNAIO alle ore... 12,15....., nel Tribunale di Barcellona P.G., davanti al **IL GIUDICE DELEGATO** Dott.ssa Maria GRIMALDI..... assistito dal sottoscritto Cancelliere, è comparso l'ing. Giuseppe Genovese, residente in Barcellona P.G., via U.Foscolo n. 16, il quale deposita la relazione di consulenza tecnica che precede e chiede di asseverarla ripetendo la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità".

Del che il presente, L.C.S.

IL C.T.U.
[Handwritten signature]

IL CANCELLIERE

IL CANCELLIERE C1
Rag. Salvatore Galabrese

[Handwritten signature]

IL G.D.
IL GIUDICE DELEGATO
Dott.ssa Maria GRIMALDI

[Handwritten signature]





FOTO N° 2



FOTO N° 3



FOTO N° 4



CTU:dott.ing. Giuseppe Genovese