

PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Salvatore Maria Alù, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caltanissetta con il n. 584, ha ricevuto da parte della Curatela Fallimentare del Fallimento nato a in persona del suo Curatore Fallimentare Dott. Scalabrino Fabrizio, nato in Caltanissetta il 12-09-1986, codice fiscale SCLFRZ86P12B429T, domiciliato in Caltanissetta viale della Regione n. 61, nominato dal Tribunale di Caltanissetta con atto del 27-05-2019, l'incarico di redigere la presente perizia al fine di effettuare una stima su alcuni immobili appartenenti al sig. Lo

- Fabbricato sito in c.da Balatelle snc del Comune di Cammarata (AG) e censito al catasto fabbricati del comune di Cammarata al Fg. 47, part.IIa 829, con annessa corte censita al catasto terreni del comune di Cammarata al Fg. 47, part.IIa 627;
- Appezamenti di terreno siti in via Liguria del Comune di Mussomeli (CL) e censiti al catasto terreni del comune di Mussomeli al Fg. 15, part.IIe 2192, 2193, 2196, 2197, 2198, 2201, 2202, 2203, 2174, 2183, 2184, 2186, 2178, 2187.

Dai dati riportati nella visura catastale allegata alla presente si evince che gli intestati degli immobili del Comune di Cammarata (AG) e degli immobili del Comune di Mussomeli (CL) censiti al Catasto del Comune di Mussomeli (CL) al Fg. 15, part.IIe 2192, 2193, 2196, 2197, 2198, 2201, 2202, 2203, 2174, 2183, 2184, 2186 sono i seguenti:

- (proprietà per 1/1
in regime di separazione dei beni).

Mentre gli immobili del Comune di Mussomeli censiti al Catasto del Comune di Mussomeli al Fg. 15, part.IIe 2178 e 2187 sono i seguenti:

- proprietà per
1/2);
- proprietà per 1/2
in regime di separazione dei beni).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Al fine di espletare l'incarico conferitomi, il sottoscritto ha effettuato due distinti sopralluoghi, uno in data 20-01-2020 presso gli immobili del Comune di Cammarata (AG) e Mussomeli (CL), vedi verbale di sopralluogo allegato alla presente come **"Allegato A"** ed uno in data 11-06-2020 solo sui terreni siti a Mussomeli (CL), al fine di verificare i beni oggetto di stima e le condizioni in cui versavano; durante i sopralluoghi si è proceduto ad effettuare apposito rilievo fotografico di tutti gli immobili.

Oltre all'indagine esperita e alla documentazione fotografica acquisita, il sottoscritto, al fine di dare seguito al mandato conferito, ha eseguito apposite indagini di mercato, ha verificato la situazione urbanistica degli immobili, ha proceduto a verificare la situazione catastale mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del territorio di Caltanissetta e Agrigento, ha effettuato valutazioni e considerazioni in base anche alle condizioni di uso e manutenzione in cui versano, il tutto al fine di stimare al meglio il reale valore di mercato degli immobili oggetto della presente.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO CON ANNESSA CORTE UBICATO NEL COMUNE DI CAMMARATA (AG)

Il fabbricato sito a Cammarata e censito al catasto dei fabbricati del Comune di Cammarata al Fg. 47, part.IIIa 829 e 627 in c.da Balatelle snc è costituito da due piani fuori terra con una superficie lorda di mq 71,00 circa al piano terra ed una superficie lorda di mq 57,00 circa al piano primo oltre veranda di circa mq 20,00 oltre alla corte annessa al fabbricato ed estesa circa mq 644,60.

Il fabbricato è nelle immediate vicinanze dell'abitato di Cammarata (AG), in una zona caratterizzata da una buona presenza di fabbricati residenziali autonomi del tipo "casa unifamiliare con giardino".

L'accesso avviene attraverso una stradella sterrata collegata alla viabilità principale asfaltata; il fabbricato strutturalmente è costituito da un sistema intelaiato di travi e pilastri e fondazioni in cemento armato.

L'immobile oggetto della presente perizia, interamente rifinito e completo in ogni sua parte, è costituito da un piano terra e un piano primo interamente destinati a civile abitazione.

Il piano terra è suddiviso in:

- Un Soggiorno/Pranzo;
- Una Cucina;
- Un wc;

- Un ripostiglio;
- Uno studio.

Il piano primo è suddiviso in:

- Tre camere da letto;
- Un wc;
- Un disimpegno;
- Una grande veranda.



Situazione Urbanistica

Il sottoscritto, da un'analisi della documentazione urbanistica in capo all'immobile, riporta quanto segue:

- In data 30/08/2010 con n. 10 è stata rilasciata dal Comune di Cammarata, Concessione Edilizia in testa al sig. I per la costruzione di un fabbricato da adibire a civile abitazione in c.da Balatelle, territorio di Cammarata;
- In data 02/03/2011 è stata rilasciata, dal Comune di Cammarata, Concessione Edilizia in Variante n° 09 Edilizia in testa al sig. I ;
- In data 30/07/2013 è stata rilasciata, dal Comune di Cammarata, Proroga n° 23 di 24 mesi della Concessione Edilizia in Variante n° 09 in testa al sig.
- In data 17/07/2014, è stata ceduta la proprietà del lotto di terra dove sorge il fabbricato tramite atto di vendita rep. 23.525 Racc. n. 10.245;
- In data 14/01/2015 è stata rilasciata, dal Comune di Cammarata, Voltura n° 03 delle Concessioni Edilizie dalla ditta alla ditta
- In data 28/07/2015 è stata rilasciata, dal Comune di Cammarata, Proroga n° 30 di 18 mesi della Concessione Edilizia in testa al sig.

Quanto sopra riportato è riscontrabile dai certificati allegati alla presente perizia ed identificati come **“Allegato B”**



Comparazione tra la situazione dell'immobile rilevato e la situazione catastale

Dai rilievi esperiti personalmente dallo scrivente e sulla scorta delle misurazioni effettuate, si è potuto riscontrare la perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quelli riportati nelle planimetrie catastali ufficiali e depositate presso gli uffici del Catasto del Comune di Cammarata allegate alla presente come **“Allegato C”**.

Condizione del fabbricato residenziale sito nel Comune di Cammarata (AG)

Il fabbricato è di nuova realizzazione e risulta completo e rifinito così come si evince dalla documentazione fotografica **“Allegato D”**. Presenta materiali e finiture di buona fattura, la pavimentazione interna è costituita da piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono tutte intonacate, rifinite a gesso e pitturate con pittura lavabile, i servizi igienici sono piastrellati fino ad un'altezza di circa mt 2,00, gli infissi esterni sono in PVC, le porte interne in legno tamburato e impianti elettrici idrici e di scarico a norma e funzionanti.

L'esterno del fabbricato risulta rifinito con intonaco ai silicati dal colore rosso e bianco, mentre lo spazio esterno non è ancora completo; sono presenti alcune parti di pavimentazione in mattoni autobloccanti, aiuole e muretti di contenimento, il resto è invece ancora da rifinire e trattato con materiale inerte di cava.

DESCRIZIONE DEGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO NEL COMUNE DI MUSSOMELI (CL)

Gli appezzamenti di terreno oggetto della presente perizia sono ricadenti in zona C del PRG del Comune di Mussomeli e come già detto in premessa, risultano ubicati in via Liguria del Comune di Mussomeli. Risultano censiti al catasto terreni del Comune di Mussomeli al Fg. 15, part.IIe 2192 (di mq 1,00), 2193 (di mq 19,00), 2196 (di mq 50,00), 2197 (di mq 353,00), 2198 (di mq 32,00), 2201 (di mq 19,00), 2202 (di mq 48,00), 2203 (di mq 18,00), 2174 (di mq 40,00), 2183 (di mq 7,00), 2184 (di mq 109,00), 2186 (di mq 44,00), 2178 (di mq 144,00), 2187 (di mq 184,00).

Tali appezzamenti di terra, aventi tutti piccola dimensione, risultano essere aree residuali afferenti ad un piano di lottizzazione già approvato e realizzato, alcune delle quali già destinate a verde, viabilità e parcheggi.

In allegato alla presente si riporta apposita documentazione fotografica dei luoghi **“Allegato E”**, nonché estratto di mappa e visure catastali **“Allegato F”**.

CRITERI DI STIMA E VALORE STIMATO

Nella valutazione dei beni in oggetto verrà applicato il procedimento sintetico comparativo che consiste nell'accertare il prezzo di mercato di beni simili o identici a quello oggetto di stima. I beni da stimare sono un fabbricato con destinazione d'uso residenziale con annessa corte, sito nel Comune di Cammarata e un alcuni piccoli appezzamenti di terra siti nel Comune di Mussomeli; inoltre, nel criterio di stima, vanno fortemente tenuti in considerazione alcuni parametri che inevitabilmente avranno notevole incidenza nella determinazione del prezzo finale.

Per prima cosa bisogna considerare il periodo di crisi del mercato immobiliare che stiamo attraversando, un periodo che dura ormai da parecchi anni e che non accenna a diminuire; mentre diversi anni fa investire sugli immobili significava avere una sicurezza e una garanzia di buon investimento oggi, detenere un immobile, per molti rappresenta una vera e propria limitazione.

E' stato eseguito altresì un accertamento dei valori O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ma per le zone dove sono ubicati gli immobili non è stato possibile reperire alcuna informazione.

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Fabbricato sito nel Comune di Cammarata con annessa corte:

Il criterio di stima adottato tiene conto delle dimensioni dell'immobile in termini di metri quadrati di costruito;

Superficie lorda Immobile posto al piano terra = mq 71,00

Superficie lorda dell'immobile posto al piano primo = mq 57,00

Superficie lorda totale = mq 128,00

Superficie veranda posta al piano primo = mq 20,00

Superficie corte = mq 644,60

Si ritiene, in fase di stima, applicare il valore pari ad € 950,00/mq per la parte relativa alla superficie lorda residenziale, il valore di € 200,00/mq per la superficie destinata a veranda ed il valore di € 10,00/mq per la corte, pertanto:

Superficie lorda totale fabbricato = mq 128,00 x € 950,00/mq = **€ 121.600,00**

Superficie veranda = mq 20,00 x € 200,00/mq = **€ 4.000,00**

Superficie corte = mq 644,60 x € 10,00/mq = **€ 6.446,00**

Totale valore fabbricato con annessa corte = € 132.046,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Appezamenti di terreno siti nel Comune di Mussomeli:

Il criterio di stima adottato tiene conto della superficie dei lotti e della valenza commerciale ed edificatoria degli stessi (si ricorda che trattasi di piccole porzioni residuali afferenti ad un piano di lottizzazione realizzato, in parte destinate a verde, parcheggi e viabilità);

Superficie complessiva dei lotti = mq 1.068,00

Si ritiene, in fase di stima, applicare il valore pari ad € 5,00/mq:

Superficie totale appezzamenti di terreno = mq 1.068,00 x € 5,00/mq = **€ 5.340,00**

Pertanto, in risposta al quesito postomi e relativo alla stima degli immobili oggetto della presente, ritengo di poter quantificare il valore totale dei beni in fabbricato con annessa corte sito a Cammarata € 132.046,00 e appezzamenti di terreno siti a Mussomeli € 5.340,00 per un totale di **€ 137.386,00 (euro centotrentasettemilatrecentoottantasei/00).**

Il sottoscritto avendo espletato completamente l'incarico ricevuto rassegna la presente relazione.

Caltanissetta, 28-08-2020

Si allega:

- Verbale di sopralluogo (Allegato A)
- Certificati urbanistici immobile sito a Cammarata (Allegato B);
- Visura e planimetrie catastali immobile sito a Cammarata (Allegato C);
- Documentazione fotografica immobile sito a Cammarata (Allegato D);
- Documentazione fotografica appezzamenti di terra siti a Mussomeli (Allegato E);
- Estratto di mappa e visure catastali appezzamenti di terra siti a Mussomeli (Allegato F)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Tecnico


ALLEGATO A

(Verbale di sopralluogo)



L'anno 2020 il giorno 20 del mese di Gennaio,
il sottoscritto Arch. Salvatore Maria Mastrorosso, nato a
Caltanissetta il 15-06-1977, C.F. LAUSVT77H15B4292, iscritto
all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caltanissetta
con il n. 584, nella qualità di Coordinatore della procedura
fallimentare "FAUIMENTO N. 02/2019",
si è recato presso il comune di CANNARA, C.da BALSIELLE
S.M., al fine di dare inizio alle operazioni di rilevamento
e verifica dei beni immobili di proprietà del soggetto
fallito, per le stime degli stessi.

Le operazioni peritali hanno inizio alle ore 11.30.
Si procede ad effettuare innanzitutto opportuno rilievo
fotografico, sia dell'esterno che dell'interno;
successivamente si è proceduto ad una verifica
delle documentazione catastale in uno possesso
in cooperazione con lo Stato dei luoghi.

Alle 12.30 si chiudono le operazioni peritali presso
l'immobile sito nel comune di Cannara (AG),
individuato in contesto al Fg. 47 part. 829
(fabbricato + corte) e part. 627 (terreno) per

raccomi presso il comune di MUSSOMELI, via la quale
al fine di continuare le operazioni di rilevamento e
verifica su altri immobili di proprietà del soggetto
fallito.

Si iniziano le operazioni peritali alle ore 13.30.

viene prodotta specifica documentazione fotografica
sui singoli oggetti di indagine. TROVATI si elenca
e i residui offerti ad un piano di lottizzazione
già completato, alcune delle quali già destinate
a verde, viabilità e parcheggi pubblici. Dopo
aver esposto le indagini venivano e si chiudono
le operazioni parziali alle ore 15,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MUSSOMILI, li 20-01-2020

letto, visionato e sottoscritto

LA DATA :

IL PERITO :  Arch. Salvatore Maria Mui (Arch. SALVATORE MARIA MUI)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it