

TRIBUNALE DI MESSINA

II SEZIONE CIVILE



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Volume 1) Relazione di Consulenza Tecnica

Beni ceduti dalla Società:

Volume A) Allegati locale commerciale e parcheggio, Via Corbino Orso - Messina

Volume B1) Inventario merce presente in magazzino (*)

Volume B2) Schede descrittive mezzi, certificati di proprietà, libretti di circolazione (*)

Beni ceduti dai Soci della CHEMIALPHA:

Volume C) Allegati appartamento Lotto I piano 1° scala B, Cpl. "Città Giardino" Tremonti - Messina

Volume D) Allegati deposito-garage Lotto I scala A, Cpl. "Città Giardino" Tremonti - Messina

Volume E) Allegati deposito-garage Lotto V Pal.G, Cpl. "Città Giardino" Tremonti- Messina

Volume F) Allegati appartamento Lotto I scala A int.3A, Cpl. "Città Giardino" Tremonti - Messina (*)

Volume G) Allegati terreno Tremonti- Messina

Volume H) Allegati villino, Cpl. "La Zagara" Rodia - Messina

() beni a liquidazione eventuale per il raggiungimento del 40%*

PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO cron. N°4945

"CHEMIALPHA S.a.s. di Roberto Canta & C."

GIUDICE DELEGATO:

Dr. Carmelo BLATTI

COMMISSARIO GIUDIZIALE:

Avv. Carmelo MATAFU'

CONSULENTE

TECNICO D'UFFICIO:

Ing. Eugenio POLLICINO
Iscritto al numero C.T.U.1243

Ordinanza d'incarico: 21 dicembre 2001

OMISSIS

Appartamento sito in Messina, via Tremonti lotto I scala A piano primo scala A interno 3 (N.C.E.U. foglio di mappa n.100 part.1689 sub.32)

- ACCERTAMENTO DEL VALORE VENALE DEL BENE

Per potere stabilire il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima occorre effettuare delle precisazioni di carattere generale:

- l'unità immobiliare oggetto di stima si trova ubicata in una zona prossima al centro di Messina, a cui è ben collegata con i mezzi pubblici;
- l'edificio in cui è inserito, non richiede particolari interventi di manutenzione generale;
- il fabbricato possiede le caratteristiche costruttive tipiche di un edificio recente;
- Bisogna tenere presente che attualmente sono state eseguite alcune modifiche migliorative volte ad incrementare il valore dell'appartamento ed in particolare : porte in legno, infissi blindati, salone con camino, giardino a livello, e varie rifiniture di pregio.

Pertanto, per appartamenti con caratteristiche simili si è riscontrato un valore variabile tra £.2.500.000 e £.1.900.000, si individua un valore medio unitario a m² pari a **£.2.200.000**.

- Misura della superficie utile abitabile $S_u = m^2 175,50$
- Misura della superficie commerciale $S_{comm} = m^2 193,20$
- Misura della superficie non residenziali $S_{nrcomm} = m^2 257,57$
- Misura della superficie complessiva $S_{totcomm} = S_{comm} + S_{nrcomm} = m^2 450,77$





Per ricondurre la superficie commerciale non residenziale al valore al m² della superficie abitativa, si applica un coefficiente correttivo pari a 0,33 quindi la superficie commerciale non residenziale corretta è pari a $S_{nrcorretta} = m^2 257,57 \times 0,33 = m^2 85,00$

Valore dell'appartamento :

$$S_{totale} = S_{abitativa} + S_{nrcorretta} = (193,20 + 85) = m^2 278,20 \times \text{€} 2.200.000 = \text{€} 612.040.000$$

(Lire seicentododiciemilionezeroquarantamila) = € 316.092,28 (Euro trecentosedicimilazeronovantadue/28)

OMISSIS