

dott. ing.  
**Sergio N. Montagnino**

*Udienza:*

*2h | 9 | 03*

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**  
(sez. civile)  
Giudice Istruttore dott. Lauricella



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedimento di esproprio immobiliare n° 32/91 RGE**

promosso da [REDACTED]

contro [REDACTED]

Udienza : .2001

**COPIA**



**Ill.mo G. I. dott. Lauricella del Tribunale di Caltanissetta.**

Nell'esecuzione immobiliare n° 32/91RGE promossa dalla  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S. MICHELE (avv.ti

[REDACTED] b) contro [REDACTED]

il sottoscritto dott. ing. Sergio Nicola Montagnino è stato nominato  
con ordinanza del 27.04.2000 CTU al fine di redigere una relazione  
contenente:

1. La stima degli immobili pignorati;
2. la descrizione della loro situazione di fatto;
3. l'indicazione della regolarità urbanistica degli stessi,  
indicando, ove si tratti d'abusi edilizi sanabili, gli  
adempimenti amministrativi ed economici già in corso o  
portati a termine e quelli eventualmente da effettuare per la  
regolarizzazione dell'immobile stesso.

Dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito  
nell'udienza del 03.10.2000, il sottoscritto doveva iniziare le  
operazioni peritali in data 13.10.2000 - così come verbalizzato  
all'atto del giuramento.

In quella circostanza sui luoghi non era presente alcun  
rappresentante delle parti e, solo dopo aver acquisito una serie  
d'informazioni tra gli operatori economici della via Bissolati, il  
sottoscritto riusciva a rintracciare la [REDACTED] che  
dichiarava di non essere stata informata del sopralluogo e  
soprattutto di non avere il possesso delle chiavi per accedere ai  
luoghi di cui all'esecuzione immobiliare di che trattasi.

Contattato [REDACTED] e informatolo di quanto accaduto, il  
sottoscritto trovava nel legale la più ampia disponibilità per la  
soluzione del problema.

**dott. ing. Sergio N. Montagnino via dei Mille, 79/A 93100 CALTANISSETTA**

Solo dopo un lungo lavoro di ricerca, e grazie alla disponibilità [REDACTED], il sottoscritto, non prima di avere formalizzato alla S.V. in data 05.12.2000 la richiesta di proroga depositata agli atti, veniva in possesso di un mazzo di chiavi relativo agli immobili di via Bissolati.

In data 21.02.2001 accompagnato dal [REDACTED] [REDACTED], che si prestava ad illustrare la posizione degli immobili oggetto della presente causa, il sottoscritto era in grado di operare un'attenta ricognizione dei luoghi acquisendo i dati necessari al fine di potere formalizzare le valutazioni richieste.

In seguito il sottoscritto operava per proprio conto tutte le indagini ritenute indispensabili al fine di rispondere ai quesiti posti dalla S.V.

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

#### **a) Premessa**

L'esecuzione immobiliare promossa dalla parte attrice contempla i seguenti immobili:

- 1) vano seminterrato più servizi di mq. 537 circa ubicato in Caltanissetta via L. Bissolati, 43B (NCEU foglio 86, p.lla 709 sub 20, piano S/1, cat. C/2 classe 5);
- 2) vano terra adibito a box di mq. 18 circa ubicato in Caltanissetta via L. Bissolati, 19 (NCEU foglio 86, p.lla 709 sub 7, piano T, cat. C/1 classe 5);
- 3) terreno ubicato in Caltanissetta C.da S. Elia (NCT foglio 113, p.lla 200, p.ta prov 22747 della superficie di Ha 0.50.40;
- 4) terreno ubicato in Caltanissetta C.da S. Elia (NCT foglio 113, p.lla 242, p.ta prov 22747 della superficie di Ha 0.03.80;

**dott. ing. Sergio N. Montagnino via dei Mille, 79/A 93100 CALTANISSETTA**

5) terreno ubicato in Caltanissetta C.da Pescazzo (NCT foglio 52, p.lla 250, p.ta prov. 11713 della superficie di Ha 0.28.00;

Le partite di cui ai numeri 1), 2) e 5) sono intestate a [REDACTED]

[REDACTED], mentre le

[REDACTED] (proprietario per 1/2) e

[REDACTED] (proprietaria per 1/2).

**b) Risposta al 1° quesito**

*(la stima degli immobili pignorati).*

Per operare la stima degli immobili pignorati si è reso necessario, per avere delle valutazioni di partenza il più possibile attendibili, effettuare una vera e propria indagine di mercato attraverso una serie d'interviste ad operatori immobiliari locali completate da un indagine conoscitiva attraverso proprietari e/o acquirenti insistenti nelle zone in cui ricadono gli immobili per cui è causa.

Naturalmente è stato necessario esaminare i casi singolarmente considerato che si tratta d'immobili dalle tipologicamente vari e ricadenti inoltre in zone tra di loro non omogenee.

Partendo da detta base la stima di seguito operata è stata completata attraverso valutazioni che non potevano non tenere conto dell'analisi della situazione dei luoghi in relazione allo stato attuale di fatto per come relazionato nella risposta al 2° quesito.

1) vano seminterrato più servizi di mq. 537 circa ubicato in Caltanissetta via L. Bissolati, 43B (NCEU foglio 86, p.lla 709 sub 20, piano S/1, cat. C/2 classe 5):

La valutazione dell'immobile di che trattasi, come già sopra rilevato, non può prescindere dalla "storia" dei locali interessati e di

**dott. Ing. Sergio N. Montagnino via dei Mille, 79/A 93100 CALTANISSETTA**

quelli limitrofi che sono stati oggetto d'indagini geomorfologiche per fenomeni di dissesto che ne hanno in parte compromesso la struttura. Tenuto conto quindi di quanto descritto nella risposta al seguente 2° quesito, e quindi della conseguente condizione psicologica che condiziona gli acquirenti per la particolare situazione oggettiva, attualmente un prezzo congruo di vendita si aggira intorno alle £. 450.000/mq. (diconsi quattrocentocinquantamila lire al metroquadro) per una stima complessiva di poco superiore ai duecentoquaranta milioni di lire. Tutto ciò tenendo anche conto della circostanza non trascurabile che l'intero locale necessita di un radicale intervento di ristrutturazione interna per riportarlo a condizioni sufficienti d'abitabilità.

2) vano terra adibito a box di mq. 18 circa ubicato in Caltanissetta via L. Bissolati, 19 (NCEU foglio 86, p.lla 709 sub 7, piano T, cat. C/1 classe 5):

Si tratta di un immobile che risente in positivo di una buona richiesta di mercato. Indipendentemente dalle condizioni di manutenzione che richiedono un intervento radicale di pulizia, si può stimare il locale con una valutazione forfetaria che, prescindendo dalla superficie, indica in una cifra aggirantesi intorno ai venticinque milioni di lire la valutazione di mercato dell'intero immobile.

3) terreno ubicato in Caltanissetta C.da S. Elia (NCT foglio 113, p.lla 200, p.ta prov 22747 della superficie di Ha 0.50.40:

4) terreno ubicato in Caltanissetta C.da S. Elia (NCT foglio 113, p.lla 242, p.ta prov 22747 della superficie di Ha 0.03.80:

**dott. ing. Sergio N. Montagnino via dei Mille, 79/A 93100 CALTANISSETTA**

Trattasi di due particelle di terreno limitrofe e quindi formanti un unico lotto. Pur dovendo sottolineare la relativa vicinanza dell'appezzamento di terreno al centro abitato, l'andamento altimetrico a mezza costa, l'esposizione a nord e l'indice di fabbricabilità tipico dei terreni rurali, non fanno lievitare il prezzo dell'immobile oltre le £. 4.000/mq (diconsi quattromilalire al metroquadro) per una stima complessiva di poco inferiore ai ventidue milioni di lire.

5) terreno ubicato in Caltanissetta C.da Pescazzo (NCT foglio 52, p.lla 250, p.ta prov. 11713 della superficie di Ha 0.28.00:

Ubicato in una zona esclusivamente agricola con rari insediamenti abitativi e per di più non agevolmente raggiungibile con i mezzi di trasporto, tale piccolo appezzamento di terreno è inserito in una zona dove il valore medio si aggira intorno a £. 10.000.000/ha (diconsi dieci milioni di lire per ettaro). Nel nostro caso quindi avremo una stima di poco inferiore ai tre milioni di lire, anche se proprio per le ridotte dimensioni l'appezzamento di che trattasi potrebbe interessare solo un agricoltore della zona, o un investitore interessato ad acquistare più di un lotto di terreno.

**c) Risposta al 2° quesito.**

*(la descrizione della loro situazione di fatto).*

1) vano seminterrato più servizi di mq. 537 circa ubicato in Caltanissetta via L. Bissolati, 43B (NCEU foglio 86, p.lla 709 sub 20, piano S/1, cat. C/2 classe 5);

Detti locali seminterrati, ubicati nella parte retrostante dell'immobile, contestualmente a quelli immediatamente limitrofi sono stati di recente oggetto di un intervento di consolidamento che a detta degli esecutori dovrebbe avere risolto i problemi statici che

**dott. ing. Sergio N. Montagnino via dei Mille, 79/A 93100 CALTANISSETTA**

riguardavano le fondazioni del palazzo stesso. Detti interventi hanno comportato la realizzazione di una serie di opere che di fatto dovrebbero aver portato ad un consolidamento delle strutture, con necessarie opere di scavo e demolizioni varie che hanno sventrato il locale rendendolo necessario di radicali ulteriori opere di ripristino del rustico e di rifacimento delle rifiniture.

Il locale è dotato di ben quattro aperture che consentono un agevole ingresso, ma si trova nella parte retrostante il fabbricato di cui occupa una porzione del seminterrato, con una viabilità di accesso in non buone condizioni di manutenzione e con scarsa visibilità dall'esterno.

- 2) vano terra adibito a box di mq. 18 circa ubicato in Caltanissetta via L. Bissolati, 19 (NCEU foglio 86, p.lla 709 sub 7, piano T, cat. C/1 classe 5):

Siamo in presenza di un box ubicato a piano terra affacciatesi nel cortile interno dello stabile di cui fa parte integrante e solida.

Costituisce un immobile di discreto pregio, in riferimento allo scopo per cui è adibito, e gli interventi di manutenzione straordinaria sono rapportati alla necessità di rimetterlo in uso dopo un lungo periodo di abbandono.

- 3) terreno ubicato in Caltanissetta C.da S. Elia (NCT foglio 113, p.lla 200, p.ta prov 22747 della superficie di Ha 0.50.40;
- 4) terreno ubicato in Caltanissetta C.da S. Elia (NCT foglio 113, p.lla 242, p.ta prov 22747 della superficie di Ha 0.03.80:

Entrambe le particelle, costituenti un unico lotto, formano un appezzamento di terreno di facile accesso, essendo lambito lungo il confine a monte da una strada di agevole percorribilità.

Detto terreno è incolto, non presenta recinzione, si trova esposto a nord, e si sviluppa a mezza costa con alcuni tratti impervi.

E' ubicato a 2 - 3 chilometri dalla via Luigi Monaco in Caltanissetta, ed è classificato urbanisticamente come terreno rurale.

5) terreno ubicato in Caltanissetta C.da Pescazzo (NCT foglio 52, p.lla 250, p.ta prov. 11713 della superficie di Ha 0.28.00; Anche in questo caso siamo in presenza di un terreno rurale, distante oltre una decina di chilometri da Caltanissetta e raggiungibile percorrendo la strada che porta alla stazione di Caltanissetta - Xirbi e nei pressi svoltando a sinistra imboccando la strada che porta verso San Cataldo e Marianopoli. Siamo in presenza di un terreno incolto che non è dotato di recinzione e cui si può accedere attraverso una viabilità che in prossimità del lotto diventa poco agevole.

**d) Risposta al 3° quesito**

*(l'indicazione della regolarità urbanistica degli stessi, indicando, ove si tratti di abusi edilizi sanabili, gli adempimenti amministrativi ed economici già in corso o portati a termine e quelli eventualmente da effettuare per la regolarizzazione dell'immobile stesso).*

Dal punto di vista urbanistico la classificazione degli immobili in zona urbana è quella indicata nei certificati catastali allegati.

Per quel che riguarda i lotti di terreno accatastati al foglio di mappa 113, particella 2000 di mq. 5.040 e particella 242 di mq. 380, e al foglio di mappa 52, particella 250 di mq. 2.800 di cui ai certificati allegati, sono destinati dal vigente P.R.G. della città di Caltanissetta

a zona rurale e quindi sono regolamentati dalle norme di attuazione di detto P.R.G. che prevedono:

1. l'edificazione con densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq;
2. l'altezza massima fuori terra mt. 8,00;
3. la distanza dai confini mt. 5,00;
4. la distanza dai fili stradali pari a quella prevista dal D.M. 01.04.68 n. 1404;

oltre al rispetto di una serie di vigenti disposizioni di legge.

Dalle indagini operate il sottoscritto non è venuto a conoscenza che vi sia alcun adempimento amministrativo e/o economico in corso, già portato a termine o da effettuare da parte dei proprietari per la regolarizzazione degli immobili di cui alla presente esecuzione, in quanto non sono state riscontrate violazioni della regolarità urbanistica degli stessi con abusi (sanabili o non).

\*\*\*\*\*

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Si allega:

- 1) fascicolo a [REDACTED] (per la parte attrice);
- 2) visure catastali (n. 5 fogli);
- 3) stralci planimetrici (n.2).

CALTANISSETTA

IL CTU  
(ing. Sergio N. Montagnino)

