

Dr. 26/10/02
10.11.2002

STUDIO TECNICO

Prof. Dott. Aldo Incarbone
AGRONOMO

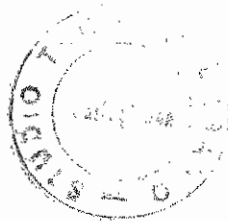
Gestione Aziendale e Forestale
Consulenza Economica Estimativa

Discesa S. Agata, 17 - Tel. 0933/55482
95041 CALTAGIRONE (CT)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRATICA N. L. Imm. 75/92



OGGETTO

Consulenza tecnica redatta per la

esec. Imm. N. 75/92

RECOMOSSO

della Banca Intesa n.c.

contro

DITTA

[Redacted name]

ALLEGATI

Foto - Certif. Catost. - titoli proprietà -

progetto fabbricato - Percolle -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cen 5+3

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI



VERBALE DI DEPOSITO

L'anno 2002 il giorno 02 del mese di *Luglio*, avanti al sottoscritto funzionario di Cancelleria, si è presentato il Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, il quale ha depositato la Consulenza Tecnica di stima relativa alla Esecuzione Immobiliare N. 75/92.

Promossa

dalla Banca Intesa B C I.

Contro

[Redacted area]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE D'UFFICIO
(Dr. Gesualdo Incarbone)
Agronomo

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Caltagirone, li. - 2 LUG 2002

L'OPERATORE GIUDIZIARIO
Giancarlo Coniglio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO AGRARIO
GESUALDO L'ORIONE
DOTT. AGOSTINO
Discesa S. Anna, 11 - Tel. 0842
95041 CALTANISSETTA (CA)
Cod. Fisc. N. 03000000820
Pagine 03000000820

A collage of various stamps and markings, including 'VIRGIL', 'VENETIA', 'ABUNDANTIA', and 'ROMA'. The stamps are overlapping and feature different designs, some with text and others with symbols. The text is in various fonts and orientations, creating a complex, layered visual effect.

GENERALITA' - Il sottoscritto Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, iscritto all'Ordine Professionale della Provincia di Catania e distinto con il n. 297, inserito tra i Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltagirone, con studio tecnico in Caltagirone in Via Discesa S. Agata 17, è stato nominato C.T.U. in sede di udienza del 30/01/2002. Prestato il Giuramento promissorio, nella stessa udienza, accettato l'incarico e presa visione di quanto disposto dal Sig. Giudice, lo scrivente dava inizio alle operazioni tecniche con Racc. RR. del 16/04/2002, alla parte procedente ed alla parte eseguita. La suddetta raccomandata diretta all'esecutato veniva restituita al sottoscritto per trascorso periodo di giacenza e senza che gli esecutati avessero provveduto al ritiro. Durante il sopralluogo effettuato a Niscemi, lo scrivente veniva a conoscenza che gli esecutati non abitavano nell'immobile indicato negli atti che, oltretutto, era quello oggetto della Esecuzione. Al fine di verificare tale circostanza veniva richiesto il certificato di residenza da dove si evidenziava che l'esecutato è residente in C.da Ulmo in territorio di Niscemi e precisamente nello immobile oggetto

In effetti si precisa che quanto sopra riportato non corrisponde a verità, in quanto, gli esecutati abitano a Niscemi nello stesso stabile dove abita la propria figlia e come meglio sarà precisato.

A tal fine, veniva disposto avviso di comparizione a mezzo Ufficiale Giudiziario che veniva regolarmente recapitato dal figlio degli esecutati e precisamente dal Sig. [REDACTED] che previ accordi telefonici, veniva fissato e concordato il sopralluogo effettuato l'11/06/2002. Lo scrivente è stato accompagnato sui luoghi dove venivano annotati i dati tecnici necessari per esporli in forma più conveniente nella redigenda relazione. Dopo aver eseguito i diversi sopralluoghi veniva redatto il verbale, che si allega alla relazione, debitamente sottoscritto ed approvato dallo intervenuto.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO DEL MANDATO – Provveda il Consulente Tecnico

d'Ufficio; esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo Raccomandata al debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali:

- 1) A descrivere i beni oggetto del pignoramento, anche con rilievi grafici e fotografici (sia interni che esterni) limitatamente ai soli beni pignorati, ad individuare catastalmente ciascuno di questi beni, indicando per ognuno tutti gli estremi necessari, confrontandone la corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando la loro condizione rispetto al regime patrimoniale, la tipologia di ciascun immobile, ubicazione, accessori e confini con eventuali pertinenze ed accessioni.
- 2) A verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, specificando se in comproprietà o meno gli eventuali millesimi di parti comuni; le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, accertare l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e precisando se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione mancante.
- 3) A accertare con la massima precisione se risultino creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione.

A valutare i beni pignorati ai fini di una vendita all'asta procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascun con la propria individuazione catastale.

A riferire sulla possibilità, di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà.

A precisare se i beni stessi siano liberi oppure occupati (sul secondo caso a quale titolo) indicando gli estremi dell'eventuale trascrizione o registrazione, e la data di scadenza e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali.

8) In caso di fabbricati urbani costruiti secondo la normativa urbanistica in vigore, a verificare la corrispondenza o meno con l'eventuale concessione edilizia e, in caso di difformità e di opere abusive, segnalare le medesime, la sanabilità e l'esistenza o meno di domande di condono presentate ai sensi della legge 28.02.1985 N. 47 e 724/1994 e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici competenti.

8) A predisporre, ove occorra, le prescritte denunce di variazione, provvedendo alla loro presentazione presso l'Ufficio Tecnico Erariale e ciò anche in relazione ad eventuali altri mutamenti riscontrati.

9) Nel caso di fabbricati non ancora censiti al N.E.C.U. ad istruire, secondo la normativa vigente, la pratica di accatastamento e ad effettuare la relativa denuncia.

Per vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

domande giudiziarie ed altre trascrizioni;

atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa

coniugale al coniuge;

altri pesi e limitazioni d'uso;

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

iscrizioni;

pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

per eventuale difformità urbanistico-catastale;

difformità urbanistico-edilizie;

difformità catastali;

10) La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, Notaio, Numero di registrazione e trascrizioni) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.

11) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

12) Nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso

affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.



3) In caso di più lotti, al riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascuno di essi e l'indicazione del valore attribuito al fine di facilitare la redazione dell'ordinanza di vendita.

4) Segnali tempestivamente ai creditori stanti carenze della documentazione presentata.

5) Invii copia della perizia ai creditori procedenti.



PREMESSA – I Sigg. coniugi [REDACTED]

risultano debitori, verso la Società di Banche Siciliane s.p.a. oggi Banca Intesa B.C.I. della somma di L. 16.579.706 oltre interessi, quale saldo debitore del conto corrente intrattenuto presso l'Agenzia di Niscemi per il quale aveva prestato garanzia la moglie [REDACTED]. Considerato che ogni invito al saldo rimaneva inevaso, la Società di Banche Siciliane s.p.a., con sede in Caltagirone, chiedeva ed otteneva, Decreto ingiuntivo per iscrizione ipotecaria, reso dal Presidente del Tribunale di Caltagirone in data 15/05/1991, dichiarato esecutivo in data 10/05/1992 e registrato il 13/05/1992 per la somma di L. 16.579.706 oltre interessi.

Alla procedura esecutiva intervenivano:

• L'Istituto Regionale per il Finanziamento alle Industrie in Sicilia - I.R.F.I.S.- con sede in Palermo per la somma di L. 19.233.976 oltre interessi, accessori e spese.

• L'Ente Sviluppo Agricolo - Fondo di Rotazione - per la somma di L. 19.354.277 giusto atto di precetto notificato il 05/06/1998 in virtù ed esecuzione del Decreto Ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo il 18/10/1990.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO:

I. Esecuzione Immobiliare promossa dalla SO.BA.SI oggi Banca Intesa

II. C.I. con atto di pignoramento notificato agli esecutati il 17/07/1992 ha pignorato i seguenti beni immobili:

- A) Casa composta da un piano terra di mq. 24.00, un appartamento al 1° piano di mq. 22.50 sito in Niscemi Via Le Moli N.2 e Vico Duomo N.16 in Catasto al Foglio 49/b Part. 489/4.
- B) Fondo rustico con fabbricato rurale esteso Ha. 5.57.68 sito in agro di Niscemi C.da Ulmo in Catasto al Foglio 63 Part. 94-95 (F.R.)-96/1 (F.R.)-116-117-118-119-124.

I predetti beni sono stati pignorati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (14/02/1992).



METODO ESTIMATIVO SEGUITO PER LA VALUTAZIONE -Per

ottenere una obiettiva valutazione ed un valore prossimo al mercato locale degli immobili ipotecati, viene seguito un procedimento di stima sintetico-comparativo. Tale procedimento rappresenta il metodo di stima più rispondente per collocare, ogni singolo bene immobile, in quella scala di noti valori, che per caratteristiche pedologiche, intrinseche ed estrinseche e la posizione urbanistica ne evidenziano il giusto valore da attribuire. Ciò in riferimento anche del locale mercato che, in atto, manifesta un'attività commerciale poco apprezzabile. Il valore riscontrato sarà oggetto di confronto con altri beni simili, noti allo scrivente, e che non mancano sul territorio. Il valore ottenuto, che rappresenta l'ordinarietà estimativa sarà oggetto di eventuali aggiunte o detrazioni in riferimento, alla struttura ed alla giacitura agronomica del suolo agrario, nonché alla presenza di fabbricati ed il loro stato di conservazione mentre lo stabile di civile abitazione sarà esaminato sotto l'aspetto urbanistico. I beni saranno esaminati in ogni loro indizio, che gli stessi presentano, sia nei riguardi della posizione, della esposizione e della ubicazione, rispetto alle vie di comunicazione; nonché, la loro panoramicità ed il facile accesso. Detti parametri costituiscono elementi estimativi, che contribuiranno ad ottenere un valore che suscita, sicuramente, l'appetibilità del mercato riferito alla media degli operatori economici ordinari che possono concretizzare il valore indicato nel prezzo.



DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A) Casa di civile abitazione sita in Niscemi.

L'immobile trova sito in Niscemi in Via Carabiniere Ticli N. 2 dove ha sede l'ingresso dello stabile, mentre in Via Le Moli N. 2 trova sito il vano a piano terra. Si premette che l'immobile è stato interamente ristrutturato ed ampliato; lo stesso è stato ripreso con le foto che si allegano alla presente dove nella Foto N. 1 si nota l'ingresso posto sulla Via Carabiniere Ticli che conduce ai vani abitativi, mentre, altro ingresso, posto sulla stessa via conduce e rappresenta il vano terrano.

Detto vano è dotato di altro ingresso posto sulla Via Le Moli. Il suddetto immobile come già precisato, ha subito una radicale ristrutturazione. Infatti, la allegata planimetria catastale - Alleg. "A" - pone in evidenza la situazione originaria la cui attestazione era stata presentata al Dipartimento del Territorio di Caltanissetta, con scheda N. 1248 dalla ditta Iudica Giuseppa già proprietaria dell'immobile in argomento. Dalla visura effettuata l'immobile è riportato, in atto, alla Partita 1001696 in ditta

[REDACTED] identificato sul Foglio di Mappa 89 Part. 488 e 489/4 - Via Le Moli N.2 - piano terra e 1° piano - Cat. A/5 Cl. 3 Cons. vani 2,5 con la corrispondente rendita di L. 73.500 -

Alleg. "B".

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'immobile è pervenuto all'esecutato per compravendita, con atto rogato dal Notaio Dott. Gian Vincenzo Pisa da Niscemi del 01/10/1977 Rep. 7014 e Racc. 3769 (prima vendita) – **Alleg."C"**. La venditrice [REDACTED] già intestataria così come lo è in atto, della planimetria catastale, con altri comproprietari, vendeva a [REDACTED] attuale esecutato, la casa di antica costruzione in cattive condizioni di stabilità e di abitabilità in Niscemi Via Le Moli N.2 e Vico Duomo N.16 composta da un vano a piano terra e di un vano e camerino a 1° piano, confinante con le predette vie, con casa di proprietà [REDACTED] con casa di [REDACTED]. In Catasto alla Pagina 3407 della Partita originaria, Foglio 49/b di Niscemi Part. 488 e 489/4 Cat. A/5 con la rendita di L. 355.

SITUAZIONE ATTUALE – Considerato che lo stato attuale dello stabile non ha nulla a che vedere con la planimetria catastale attuale per l'avvenuta ristrutturazione dell'immobile, lo scrivente, ha eseguito una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Niscemi dove è stato possibile rintracciare un progetto che prevedeva la demolizione e ricostruzione dello stabile presentato in data 06/11/1978 dall'Ing. Sebastiano Di Martino in nome e per conto del [REDACTED]. Detto progetto è stato regolarmente approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 14/03/1979 con verbale N. 123.

La tavola architettonica, pone in evidenza lo stato attuale composto da un vano terrano di m. 4.20 x 4.20 = mq. 17.64. Da questo vano, mediante una botola a livello di pavimento, si accede ad un vano sotterraneo di altrettante superficie e completamente al buio tanto da non potere essere utilizzato se non per depositi di materiali inalterabili.

Dall'ingresso opposto sulla Via Carabiniere Ticli, ex Vico Duomo a piano rialzato, si accede mediante una scala a chiocciola, ad un vano posto a 1° piano di m. 4.56 x 4.70 = mq. 21.43 e quindi mediante un corridoio si raggiunge il vano letto di m. 5.55 x 5.20 = mq. 28.86; detto vano è fornito di una finestra prospiciente sulla Via Carabiniere Ticli e di un balcone prospiciente sulla Via Le Moli. Da questa stanza si arriva ad un vano salotto con annesso bagno la cui superficie è la seguente:

Salotto m. 5.10 x 2.75 = mq. 14.02

Bagno m. 1.40 x 2.75 = mq. 3.85

TOTALE MQ. 17.87

Il vano salotto è fornito di un balcone prospiciente sulla Via Ticli mentre il vano bagno è fornito di una finestra.

La totale superficie utile dello stabile è pari a mq. 39.07 per il piano terra e di mq. 46.73 per il 1° piano. Si precisa che il 1° piano si svolge in parte su proprietà di terzi.

Come si evince dalla foto N. 2 si nota un 2° piano la cui costruzione non risulta essere stata autorizzata. Detta costruzione pertanto, è da ritenersi

abusiva ed ai fini della vendita ha pregiudicato l'intero immobile in quanto la continuazione della scala interna, del tipo a chiocciola che ha permesso l'accesso al detto piano non permette la possibilità di un eventuale frazionamento in quanto il piano autorizzato abusivamente rimarrebbe privo di comunicazione con l'esterno.

Il suddetto piano ha coperto la stessa superficie del 1° piano ed in atto non esiste alcuna possibilità di ottenere la sanatoria in quanto l'immobile trova sito nel centro storico di Niscemi, ed esattamente a circa 50 m. dalla Piazza Municipio dove si accede mediante la Via Carabiniere Ticli ex Vico Duomo. Infatti, l'art. 13 della legge 47/85 non è operante per gli abusi edilizi commessi nel centro storico. Lo scrivente non ha riscontrato alcun verbale per i lavori eseguiti o altre sospensioni o notifiche agli esecutati per i detti lavori pur trovandoci in un sito centralissimo il cui Ufficio Tecnico non ha disposto l'acquisizione così come prevede la legge. Per completezza si allega copia del progetto approvato dalla Commissione Edilizia per la ristrutturazione dello immobile in argomento – **Alleg."D"**. Si precisa che l'intero immobile non è stato accatastato anche se detta operazione, in atto, è possibile eseguirla.

Il suddetto immobile, nello stato di fatto così come si trova è stato donato, dagli esecutati, alla propria figlia [redacted] nata a Niscemi il [redacted] giusto atto rogato dal Notaio Gian Vincenzo Pisa il 16/07/1999

Rep. 25532 e Racc. 14015. Ciò contrasta con il principio generale



Handwritten signature or initials over a circular stamp.



enunciato dall'art. 2913 c.c. a norma del quale non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'Esecuzione gli atti di alienazione dei beni sottoposti a pignoramento.

Ciò opera anche nei confronti dei creditori intervenuti dopo la trascrizione dell'atto di alienazione sempre che questo sia successivo al pignoramento come in questo caso, in quanto, lo svolgimento dell'Esecuzione prosegue il suo corso.

Per completezza si allega copia dell'atto di donazione – **Alleg. "E"**.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE –

Per quanto sopra esposto, la valutazione dell'immobile, sarà possibile previa sanabilità del 2° piano realizzato abusivamente e previa accatastazione dello intero immobile così come ristrutturato. In atto, infatti, solo un privato sprovveduto, potrebbe acquistare lo stesso immobile nello stato di fatto così come si trova. In ogni caso considerata la ristrutturazione, la poca funzionalità ed il disimpegno interno molto scadente dell'immobile in argomento potrà essere attribuito un valore potenziale complessivo di L. 50.000.000 pari ad Euro 25.822 e precisamente:

Euro 15.000 per il vano posto a piano terra e Euro 10.000 per i vani abitativi.

Nel caso che, il tutto potrebbe in seguito trovare la valida soluzione, circa la sanabilità e l'accatastazione, il detto valore potrebbe subire un incremento considerevole. È bene precisare ancora che allo stato attuale sarà possibile la vendita del vano terrano che attraverso un frazionamento, potrebbe essere estrapolato dal resto dell'immobile per una facile vendita anche perché se ne intravede la facile attuazione.

B) Terreno in agro di Niscemi Ulmo.

Si accede all'immobile attraverso lo stradale che da Niscemi conduce verso Caltagirone ed al 4° Km., ci si immette sulla stradella comunale dell'Ulmo che conduce verso la fonte omonima e quindi percorrendo l'interno dell'area della riserva naturale "La Sughereta di Niscemi" per circa Km. 4 si arriva sul luogo in esame.

Catastalmente l'azienda risulta riportata alla Pagina 25330 in ditta [redacted] nato a Niscemi il [redacted] Foglio 63 di Niscemi comprendente le particelle 94-95-96-116-117-118-119 e 124 per una totale superficie di Ha. 9.58.52 e non come riportato negli atti d'Ufficio in Ha. 5.57.68 – Alleg. "F".

I confini dell'immobile sono stati individuati con terre di [redacted] [redacted] con terre di [redacted] vedova [redacted] con la stradella comunale Ulmo; con il Bosco "La Sughereta di Niscemi" e con terre di [redacted]

[redacted] Lo stesso immobile viene riportato nella planimetria –

Alleg. "G". La particella 95 rappresenta un Fabbricato rurale in pessime condizioni mentre la particella 96 rappresenta altro stabile rurale composto da un piano terra destinato a magazzino e da un 1° piano con due stanza senza servizi igienici, il tutto in pessime condizioni. Le particelle 119-124 e parte della 118 sono state destinate a serre, che all'atto del sopralluogo erano completamente abbandonate. Nella particella 119 esiste n pozzo a largo diametro di ml. 4.00 profondo ml. 10 che fornisce l.s. 1 di acqua così come ha dichiarato il figlio dell'esecutato, ma in effetti si sconosce la esatta prova di portata e se l'opera è stata autorizzata nonostante la antica fattura; la particella 118 è destinata in parte a seminativo semplice, così pure la particella 94 dove sono state notate N. 4 piante di mandorli e N. 6 piante di ulivo; le particelle 117 e 116 risultano a seminativo semplice. Al fine di adeguare ed aggiornare il certificato catastale bisognerebbe procedere alla variazione colturale.

La struttura del suolo agrario è del tipo silicea-argillosa discretamente fertile con buone potenzialità produttive. Durante il sopralluogo sono stati notati altri due fabbricati ricadenti nella particella 118 di cui completamente diroccato, rappresentato dalla particella 95 e l'altro di nuova costruzione, già destinato a pollaio ed in atto abbandonato. Detta opera occupa una superficie di circa 200 mq. (m.10.00 x 20.00) e non risulta né accatastato né autorizzato.

La giacitura del suolo è stata sistemata ad ampie terrazze al fine di utilizzare meglio le potenzialità strutturali con mezzi meccanici.

L'immobile è pervenuto all'esecutato per atto di acquisto del 10/02/1978 rogato dal Notaio Gian Vincenzo Pisa da Niscemi riportato al N. 7251 di Rep. e 3910 di Racc. – Alleg. "H".

L'area ove ricade l'immobile è quella della riserva naturale (La Sughereta di Niscemi) – Alleg. "I" – ove è consentito la ristrutturazione degli immobili esistenti con eventuali mutazioni di destinazione d'uso; realizzare strutture mobili; esercitare le attività zoo-tecniche; mentre, è vietato attuare opere di miglioramento fondiario con l'apertura di nuove strade acquedotti, impianto di serre e praticare il campeggio.

SITUAZIONE ATTUALE –

E' stato possibile accertare che i coniugi esegutati [redacted] e [redacted] con atto di donazione rogato dal Notaio Gian Vincenzo Pisa il 30/07/1999, ai sensi della legge 15/12/1998 N. 441 sulla imprenditoria giovanile in agricoltura, hanno donato l'immobile sopra descritto il cui titolo è posizionato al N. 25590 di Rep. e 14041 di Racc. regolarmente registrato a Gela il 18/08/1999 al N. 1564, in favore del proprio figlio [redacted] nato a Niscemi il [redacted] Alleg. "L". Quanto sopra contrasta con il sopra richiamato art. 2913 c.c.

Infatti, il bene non poteva essere alienato né ceduto in quanto soggetto a pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE -

Dalla descrizione sopra riportata, con le annesse strutture aziendali, anche se in atto risultano abbandonate, è possibile attribuire all'immobile un complessivo valore di L. 54.000.000 pari ad Euro 27.900 e pari ad Euro 650 circa a tumolo della locale misura di Niscemi. (mq. 2233).

[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONCLUSIONI – Gli elementi tecnici, economici ed estimativi sopra riportati sono frutto di un attento obiettivo esame dello stato attuale degli immobili oggetto della esecuzione.

Quanto assunto e riportato deriva da accertamenti tecnici, ricerche catastali, richiesta di titoli che hanno posto in evidenza anomalie e situazioni volutamente determinate al fine di deviare gli eseguiti accertamenti che comunque hanno riscontrato ostacoli non indifferenti. Comunque i valori riscontrati rispecchiano l'andamento del mercato attuale ed essi possono essere sintetizzati nella maniera seguente:

Valore del fabbricato (stato potenziale) E. 25.822

Valore del terreno E. 27.900

T O T A L E

E. 53.722

Quanto sopra in espletamento dell'onorevole incarico ricevuto.

IL CONSULENTE D'UFFICIO
(Dr. Gesualdo Incarbone)
Agronomo

ASTE
GIUDIZIARIE.it