

# TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

## *Sezione Esecuzioni Immobiliari*

### Relazione di consulenza tecnica

Al G.E. Dott. **Gaetano Sole**



#### PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Schillaci iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 682 è stato nominato dal G.E. Dott. Gaetano Sole, esperto tecnico nella procedura esecutiva immobiliare n° 110/2011 promossa dalla **BCE Gestione Crediti Società Finanziaria** difesa dall'Avv. Tirrito Angela Maria nei confronti dei Sig.ri, ....., prestando giuramento di rito all'udienza del **19 dicembre 2012**, ed accettando l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

#### **M A N D A T O**

1. *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti da sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
2. *Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
3. *Accerti l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;*
4. *Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante,*
5. *Accerti se il bene risulti o meno accatastato, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
6. *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi;elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*



7. *Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
8. *Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
9. *Accerti se i beni pignorati siano occupati da debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
10. *Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, ecc.) e le località cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es, superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.);*
11. *Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*
12. *Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
13. *Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
14. *Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
15. *Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi*

abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 Legge 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

16. Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
17. Indichi se l'immobile sia dotato di certificazione energetica e lo alleggi alla relazione. Ove non esista compia una valutazione energetica dell'immobile e quantifichi le spese necessarie per ottenere un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile.

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Avendo dato preavviso alle parti con fax e raccomandate A/R, in data **16.01.2013** davo inizio alle operazioni di sopralluogo effettuando una ricognizione dei beni da stimare, siti nell'area urbana del Comune di Santa Caterina Villarmosa. Successivamente, in data **11.02.2013**, concludevo le operazioni di accertamento effettuando un ulteriore accesso sui terreni siti sempre nel medesimo territorio in C/da Vaccarizzo. Sui beni oggetto di procedura esecutiva sono state effettuate numerose fotografie che costituiscono parte integrante della presente relazione (**Vedi Allegato A – Corredo Fotografico**).

#### **RISPOSTE AI QUESITI**

- ◇ **Regime patrimoniale dei debitori e controllo dei documenti di cui all'art. 567 nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.**

##### **1. Regime patrimoniale**

Dall'analisi degli atti contenuti nel fascicolo e dall'Estratto dell'atto di matrimonio richiesto dallo scrivente Esperto, si attesta che il sig. -----, nato a il ----- e la moglie ----  
-----, nata a il ----- hanno contratto  
matrimonio il 31.03.1999 **in regime di comunione legale dei beni** e che con provvedimento del Tribunale di Caltanissetta n. 1701/2008 in data 11.11.2008 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi (**Vedi Allegato B – Estratto dell'atto di matrimonio**)

##### **2. Titolarità dei beni nel ventennio anteriore al pignoramento**

##### **BENE N.1**

**Casa sita nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in via M. Bianchi, 28** in catasto urbano (dati pignoramento) al Foglio 50 part. 100 sub 2 graffata alla 101, part. 100 sub 3 e part 100 sub 4 graffata alla 148 - **Nuovi dati catastali** derivanti dalla operazione di riaccatastamento

operata dallo scrivente Esperto Tecnico - Foglio 50 part. 100 sub 8 graffata alla 148 sub 1 e part 100 sub 9 graffata alla 101 sub 1.

**BENE N.2 (LOTTO UNICO)**

**Appezzamento di terreno di complessivi mq 36.830,00 sito nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in Contrada Vaccarizzo** in catasto terreni al Foglio 17 part.elle 174 e 178 di mq. 6.160,00 e Foglio 24 particella 77 di mq 30.670,00.

**BENE N.3**

**Lotto di terreno edificabile sito in Santa Caterina Villarmosa (CL) in contrada Fiumara di mq 200** in Catasto terreni al Foglio 33 particella 661

Con riferimento al **BENE N.1**, il Notaio, Gaspare Mazzara riporta nella relazione ex art 567 che la attuale titolare è la debitrice esecutata ----- alla quale è pervenuto:

✓ **part 100 sub 2 graffata alla 101** per atto di compravendita del 19.08.1997 da potere di -----  
----- . A quest'ultimo era pervenuto per 1/2 da successione del padre ----- con  
testamento pubblico del 22.07.1980 e tacita accettazione dell'eredità trascritta il 03.10.2012  
e per l'altra metà in virtù della successione di ----- con testamento pubblico del  
22.11.1996 e accettazione tacita dell'eredità trascritta il 03.10.2012

✓ **part 100 sub 3** dal padre ----- in virtù della sopracitata successione con e tacita  
accettazione dell'eredità trascritta il 03.10.2012 e per l'altra metà in virtù della successione  
di ----- con testamento pubblico del 22.11.1996 e accettazione tacita dell'eredità  
trascritta il 29.06.2012 ai nn. 7438/6264

✓ **part 100 sub 4 graffata alla 148** dalla madre ----- in virtù della sopracitata  
successione e tacita accettazione dell'eredità trascritta il 03.10.2012 e per l'altra metà in  
virtù della successione di ----- con testamento pubblico del 22.11.1996 e  
accettazione tacita dell'eredità trascritta il 29.06.2012 ai nn. 7437/6263

Ai sig.ri ----- le porzioni catastali identificate sopra erano pervenute in  
parte in virtù dell'atto di compravendita trascritto il 06.09.1968 in parte per atto di  
compravendita trascritto il 24.05.1957 ed in parte in virtù dell'atto di compravendita  
trascritto l'08.01.1941

**Si da atto che i dati catastali alla data odierna risultano aggiornati a seguito della  
variazione Docfa apportata dallo scrivente Esperto Tecnico e definita in data  
12.03.2013 (Vedi Paraqr.1.1.2 che segue)**

Con riferimento al **BENE N.2**, il Notaio, Gaspare Mazzara riporta nella relazione ex art 567 che la attuale titolare è la debitrice esecutata ----- alla quale è pervenuto per atto di donazione del 23.12.1985 trascritto a Caltanissetta il 08.01.1986 ai nn. 240/224.

Con riferimento al **BENE N.3**, il Notaio, Gaspare Mazzara riporta nella relazione ex art 567 che gli attuali titolari in regime di comunione legale dei beni sono i sig.ri ----- ai quali è pervenuto per atto di compravendita del 06.04.1990 trascritto a Caltanissetta il 23.04.1990 ai nn. 4948/4230

Le ricostruzioni della titolarità nel ventennio risultano complete.

### **Esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili pignorati.**

Sui beni oggetto di pignoramento esistono le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Ipoteca del 15.05.1997 in favore della Banca di Credito Cooperativo di S.Caterina e Valledlunga gravante su tutti i beni descritti in precedenza (Beni 1 2 e 3) ad eccezione di una porzione del Bene 1 identificata catastalmente dalla part 100 sub 2 graffata alla 101 (Oggi part 100 sub 9 graffata alla 101 sub 1)
- Ipoteca del 07.03.2002 in favore della Banca di Credito Cooperativo G. Toniolo di San Cataldo gravante su tutti i beni descritti in precedenza (Beni 1 2 e 3)
- Ipoteca del 20.02.2004 in favore della Montepaschi SERIT spa Serv.Riscos.Tributi gravante su tutti i beni i beni di proprietà della signora -----
- Ipoteca del 22.03.2005 in favore della Montepaschi SERIT spa Serv.Riscos.Tributi gravante su tutti i beni i beni di proprietà della signora -----

Al fine di rispondere compiutamente con la presente relazione ai quesiti posti dal G.E. ho esaminato documenti utili, compulsato esperti del settore immobiliare e rilevato le quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle entrate per condurre la stima. Al fine di verificare la situazione urbanistica e catastale degli immobili pignorati, inoltre ho condotto opportune indagini presso gli uffici della P.A,

Per rapidità di consultazione di seguito la relazione viene suddivisa nei seguenti **Capitoli** :

**1) Beni di proprietà di -----**

**2) Beni di proprietà di -----**

**3) Conclusioni.**

Al fine di rispondere compiutamente ai rimanenti quesiti, per ognuno degli immobili oggetto di pignoramento, verranno sviluppati i seguenti **paragrafi**:

- 1) Descrizione del bene.
- 2) Analisi della legittimità urbanistica e della situazione catastale
- 3) Ipotesi di eventuali separazioni della quota immobiliare.
- 4) Stato detentivo del bene.
- 5) Scelta del criterio di stima.
- 6) Stima del bene.
- 7) Analisi dell'immobile ai fini della certificazione energetica. *(solo nel caso di abitazioni)*



1) Beni di proprietà di -----

**Bene n. 1**

- Casa sita nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in via M. Bianchi, 28

**Dati catastali - Aggiornamento a seguito di variazione e correzione operata dallo scrivente**

**Esperto: Attuali dati catastali - Foglio 50 part. 100 sub 8 graffata alla 148 sub 1, Cat. A/4**

Classe 2 Consistenza 3,5 vani rendita €. 61,46 **part. 100 sub 9 graffata alla 101 sub 1 Cat. A/4**

Classe 2 Consistenza 1 vani rendita €. 26,34

**1.1.1 Descrizione del bene**

L'appartamento si sviluppa interamente a piano terra per una superficie commerciale lorda pari a mq 96,00 oltre ad una piccola corte e una porzione a terrazzo della copertura che sviluppano una superficie di circa mq. 36,00. Confina con via M. Bianchi, con via N. Sauro, con piccolissimo cortiletto di pertinenza e con edificio in adiacenza appartenente ad altra Ditta.

Sulla via Bianchi sono ubicati due accessi all'immobile caratterizzati da infissi a porta-balcone completi di persiane esterne in alluminio anodizzato, un ulteriore accesso è presente nella parte retrostante, prospiciente la via N Sauro ed è costituito da un cancello posto nel cortiletto privato di pertinenza dell'immobile.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in scarse condizioni generali di conservazione con rifiniture datate e di scadente pregio, sono state rilevate, inoltre, diverse infiltrazioni d' acqua provenienti dalla copertura che necessita di una revisione radicale.

I pavimenti sono in segato di marmo notevolmente usurati, le pareti, sebbene intonacate, necessitano di restauro, gli infissi interni in legno tamburato sono di scarso pregio, mentre gli infissi esterni risultano parte in legno interamente da restaurare o sostituire, parte in alluminio anodizzato, comunque datati ed a scarsa resa termica. Si rileva in generale che gli infissi esterni risultano di dimensioni ridotte rispetto agli standard igienico sanitari rispetto agli ambienti che illuminano. L'unico bagno esistente risulta privo di luce naturale ed è ricavato nel vano sottoscala: esso è caratterizzato da ridottissime dimensioni, sebbene completo di lavabo, cabina doccia, vaso e bidet.





Una rampa di scale, allo stato grezzo, abbastanza ripida conduce ad un terrazzo praticabile di estensione pari a mq. 23,00 coperto da una struttura precaria in legno e onduline in Eternit. La restante parte della copertura è caratterizzata da un sottotetto a falde. Gli impianti tecnologici sebbene sottotraccia risultano interamente da revisionare ed adeguare alle vigenti norme specifiche in materia. **(Vedi Allegato A – Corredo Fotografico foto da n° 1 a 11).**

### **1.1.2 Analisi della legittimità urbanistica e della situazione catastale**

L'impianto originario dell'attuale appartamento risale agli anni 40, pertanto in epoca anteriore alle leggi urbanistiche che hanno introdotto l'obbligo del rilascio di Licenze e/o autorizzazioni a costruire. I riscontri catastali avvalorano tale ipotesi. Si da atto, sulla base delle ricerche effettuate presso l'UTC di Santa Caterina Villarmosa, che per l'immobile di cui trattasi in data 23.06.1971 è stata rilasciata Licenza di costruzione per la trasformazione di una porzione della copertura a terrazzo che è ancora presente. Gli elaborati grafici allegati alla rilasciata Licenza configurano l'immobile nella attuale consistenza, pertanto esso urbanisticamente risulta conforme fatta eccezione per la presenza sul terrazzo di una struttura precaria in legno e onduline in Eternit che non risulta autorizzata e che deve essere rimossa secondo le modalità previste dalla legge per lo smaltimento dei materiali speciali. Da analisi di mercato condotta si stima complessivamente il costo del ripristino della difformità rilevata pari ad **€. 2.200,00**. Tale ammontare verrà portato in detrazione al valore finale di stima del bene.

Per l'appartamento in questione si rileva, inoltre, che non è in possesso di alcuni requisiti minimi prescritti dalle vigenti norme igienico sanitarie per l'eventuale rilascio del certificato di abitabilità. In particolare: gli infissi esterni risultano sottodimensionati rispetto agli ambienti che illuminano e l'unico bagno presente non è provvisto di luce naturale. Al fine di ricondurre l'immobile in condizioni idonee al rilascio della abitabilità occorre intervenire con una spesa che in via presuntiva si stima in **€. 8.000,00** necessaria per ampliare gli infissi esterni e realizzare un nuovo bagno, si sottolinea che tali interventi sono autorizzabili e compatibili con il vigente regolamento edilizio comunale.

Si rileva infine che nel rispetto del vigente strumento urbanistico del Comune di Santa Caterina Villarmosa in ragione della zona omogenea in cui ricade l'immobile (B2) è possibile sfruttare l'area soprastante ai fini edificatori realizzando oltre il piano terra esistente un primo piano ed un ulteriore piano sottotetto. Possibilità di sopraelevazione che è consentita anche dal nuovo strumento urbanistico in via di approvazione ed adottato con delibera del 30.06.2009. **(Vedi Allegato D – Certificato di destinazione urbanistica).**

Dal punto di vista catastale si è rilevato che non sono mai state inserite le planimetrie presso l'U.T.E., e nella documentazione di riferimento riscontrata risultano presenti le sole schede di rilievo dell'immobile recanti semplici schizzi a matita della consistenza dei vari ambienti, verosimilmente frutto dei primi rilievi catastali effettuati sin dal 1939.

Alla luce della circostanza evidenziata e di quanto richiesto nel *quesito 5* del mandato, lo scrivente ha provveduto a definire e perfezionare il corretto censimento dell'immobile inserendo la planimetria nella attuale consistenza. A seguito di tale operazione l'immobile oggi risulta così censito: Al N.C.E.U. al **Foglio 50 part. 100 sub 8 graffata alla 148 sub 1**, Cat. A/4 Classe 2 Consistenza 3,5 vani rendita €. 61,46 **part. 100 sub 9 graffata alla 101 sub 1** Cat. A/4 Classe 2 Consistenza 1 vani rendita €. 26,34 (**Vedi Allegato C - Planimetrie e visure Catastali**)

#### **1.1.3 Ipotesi di eventuali separazioni della quota immobiliare.**

L'appartamento risulta interamente pignorato.

#### **1.1.4 Stato detentivo del bene.**

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati contratti di locazione in favore di terzi ed il bene è nelle disponibilità della debitrice esecutata sebbene allo stato non abitato.

#### **1.1.5 Scelta del criterio di stima.**

Il bene in questione, viste le caratteristiche estrinseche, presenta una discreta appetibilità ricadendo in zona centrale del perimetro urbano di Santa Caterina Villarmosa caratterizzata dalla presenza di servizi ed attività commerciali.

Dal punto di vista intrinseco l'immobile è caratterizzato da rifiniture di scarso livello, al di sotto dei livelli standard, con rifiniture di scarsissimo pregio. In tali condizioni si ritiene opportuno, al fine di giungere al più probabile valore di mercato attraverso una corretta valutazione, applicare il criterio di stima sintetica, ossia a mezzo comparazione tra il bene da stimare ed altri aventi caratteristiche simili sulla base di criteri di ordinarietà e apportare al valore ottenuto i necessari correttivi per tenere nella giusta considerazione le caratteristiche peculiari del bene.

Si rileva che nella valutazione si terrà nella giusta considerazione ai fini estimativi, la circostanza che l'area soprastante la copertura risulta edificabile, pertanto il valore sarà incrementato in ragione degli ulteriori volumi e superfici edificabili.

L'immobile ha destinazione d'uso ad appartamento, ma come rilevato nel precedente paragrafo non è in possesso di alcuni requisiti per il rilascio del certificato di abitabilità. In ragione di tale circostanza verranno portati in detrazione al valore stimato i costi necessari per adeguarlo e renderlo abitabile calcolati in precedenza.

#### **1.1.6 Stima del bene:**



### Stima sintetica

Si ritiene opportuno valutare l'immobile sulla base della superficie commerciale rilevata aggiungendo le superfici di terrazzo e piccola corte annessa valutandoli ad un terzo del loro reale sviluppo planimetrico.

Il più probabile valore di mercato di immobili simili, sulla base di criteri di ordinarietà, può ritenersi attestato intorno a € 500,00/mq.

Il valore finale attraverso la stima sintetica pertanto è dato da:

$$V = \text{Sup}_{\text{compl.}} (96,0 \text{ mq.} + 1/3 \text{ di } 36,00 \text{ mq.}) \times € 500,00/\text{mq} = € 54.000,00$$

Al valore di stima ottenuto si ritiene di apportare i seguenti correttivi

- riduzione pari al 15 % per tenere nella giusta considerazione la vetustà dell'edificio e lo scarso pregio di molte delle rifiniture interne dell'appartamento al di sotto degli standard ordinari, pertanto, € 54.000,00 x 0,15 = € 8.100,00
- Incremento del 20 % per tenere nella giusta considerazione il valore aggiunto che scaturisce dalla edificabilità dell'area soprastante la copertura, pertanto € 54.000,00 x 0,20 = € 10.800,00

Sulla base di tale considerazione il valore finale risulta:

$$V = € 54.000,00 - € 8.100,00 + € 10.800,00 = € 56.700,00$$

A tale valore vanno portati in detrazione i costi necessari per renderlo adeguato e conforme e valutati in precedenza in complessivi € 2.200,00 per l'eliminazione della difformità costituita dalla copertura in legno e eternit ed € 8.000,00 per le spese necessarie per renderlo idoneo all'ottenimento del certificato di abitabilità, pertanto il valore finale tenendo conto di tutte le considerazioni sopra espresse è dato da:

$$V_{\text{finale}} = € 56.700,00 - € 8.000,00 - € 2.200,00 = € 46.500,00$$

#### **1.1.7 Analisi dell'immobile ai fini della certificazione energetica**

L'Attestato di Certificazione Energetica è un documento redatto da un professionista specializzato, il "certificatore energetico" o da un organismo preposto, sulla base di criteri generali stabiliti dalle norme e di apposite metodologie di calcolo. La certificazione energetica ha la funzione di attestare le caratteristiche e le prestazioni energetiche di un immobile, in modo da consentire al cittadino una valutazione di confronto rispetto agli standard ottimali stabiliti dalle norme.

L'Attestato di Certificazione Energetica è diventato obbligatorio dal 1° Luglio 2009. Nel caso specifico in esame, **l'appartamento oggetto della presente consulenza non è dotato di Attestato di Certificazione Energetica**.

Sulla base delle attuali caratteristiche possedute dall'appartamento, può essere redatto a firma di un tecnico abilitato, l'A.C.E. dal quale ricavare la classe energetica in cui l'immobile si colloca.

Si osserva che le attuali prestazioni energetiche dell'appartamento possono ritenersi assolutamente scadenti e migliorate intervenendo su alcuni fattori che contribuiscono ad elevarne la resa: caldaia, elementi radianti, infissi esterni isolamento della copertura. Sulla base di un computo approssimativo ed indicativo redatto al fine di adeguare l'immobile agli standard energetici attuali, si può preventivare una spesa di €. 15.000,00 necessaria per sostituire la caldaia con una a condensazione di ultima generazione, collocare elementi radianti di maggiore resa e montare nuovi infissi in alluminio preverniciato a più alto taglio termico coibentare il solaio di copertura.

## **Bene n. 2**

- *Appezamento di terreno di complessivi mq 36.830,00 sito nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in Contrada Vaccarizzo.*

### **Dati catastali -**

Al NCT al Foglio 17

**particella 174** di mq 4.070,00 - in parte Seminato di classe 3 superficie are 33 ca 00, R.A €4,26 e R.D. €. 10.23 in parte Uliveto di classe 2 con superficie are 7 ca 70 R.A €2,58 e R.D. €. 4,18,

**particella 178** di mq 2.090,00 -Uliveto di classe 2 superficie are 20 ca 90 R.A €7,02 R.D. €. 11,33, Al NCT al Foglio 24

**particella 77** di mq 30.670,00- Seminato di classe 3 superficie Ha 3 are 06 ca 70, R.A €39,60 e R.D. €. 95,04 per gli immobili è istituito diritto di bevaio.

### **1.2.1 Descrizione del bene n.2**

Trattasi di due fondi che costituiscono unico lotto destinato alla vendita di cui il primo formato dalle particelle 174 e 178 e l'altro formato dalla particella 77.

I due fondi così come appena identificati risultano relativamente vicini ma in nessun punto confinanti. (**Vedi Allegato C - Estratti di mappa**) e foto aerea indicativa

- il primo lotto costituito dalle **particelle 174 e 178** risulta quasi pianeggiante di forma rettangolare e caratterizzato dalla presenza di diversi alberi di ulivo che a causa di un incendio risultano quasi integralmente carbonizzati. Il lotto non è dotato di recinzione in nessuno dei lati tantomeno i confini sono materializzati, pertanto risulta difficilmente individuabile sul posto. I lotti sono difficilmente raggiungibili con automezzi ordinari specie nel periodo invernale, poichè le strade di accesso sono prevalentemente sterrate e in

cattivo stato di manutenzione. Si da atto che la planimetria riporta sulla particella 178 il tracciato di una strada interpoderale che in parte la attraversa e che conduce ad un fabbricato posto più a monte del bene pignorato.

- Il secondo lotto costituito dalla **particella 77** è interamente destinato a seminativo. I confini del lotto di terreno sebbene identificati catastalmente, non sono facilmente rinvenibili sui luoghi, poiché non materializzati da eventuali reti di recinzione muretti ecc.... Ha giacitura in discreto pendio confina con altri lotti appartenenti a Ditte diverse, ha una conformazione planimetrica piuttosto irregolare ed una forma pressoché rettangolare, anch'esso risulta difficilmente raggiungibile se non con specifici mezzi agricoli.

(Vedi Allegato A - Corredo Fotografico foto da n° 12 a 14).

### 1.2.2 Analisi della situazione urbanistica e catastale

Sulla base del vigente strumento urbanistico tutti i terreni facenti parte del bene 2 (*particelle 174,178, e 77*) ricadono interamente in zona E denominata “Edilizia per l'agricoltura” in cui è consentita l'edificazione con densità fondiaria pari a 0,03 mc./mq. Per quanto previsto dal nuovo strumento urbanistico per il quale è stato avviato l'iter di approvazione attraverso l'adozione da parte del Consiglio Comunale (*n. 40 del 30.06.2009*) in corso di definizione ed attuazione le particelle ricadono in zona E1 denominata “Verde agricolo dei feudi” (Vedi Allegato D – *Certificato di destinazione urbanistica*).

I terreni sono correttamente identificati in mappa catastale e le colture riportate nelle visure corrispondono allo stato di fatto. Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Notarile si evidenzia che nell'atto del Notaio Capra del 25.07.1958, con il quale ----- acquistò i terreni di cui trattasi e che poi donò (*Atto del 1985 Notaio Caruso*) alla figlia ----- odierna debitrice esecutata, è riportata, in planimetria la presenza di una strada interpoderale ancora presente in mappa catastale che nel suo tracciato in parte attraversa la attuale particella pignorata identificata al n° 178.

### 1.2.3 Ipotesi di eventuali separazioni della quota immobiliare.

Il bene 2 così come descritto nei precedenti paragrafi risulta interamente pignorato.

### 1.2.4 Stato detentivo del bene.

Non sono stati rilevati contratti di locazione in favore di terzi ed il lotto è nelle disponibilità del debitore esecutato.

### 1.2.5 Scelta del criterio di stima.



Per quanto riguarda i terreni (Bene 2) si ritiene corretto fare riferimento, per la stima ai valori *agricoli medi* ufficiali pubblicati in Gazzetta dalla Regione Siciliana e relativi all'area in cui ricade il fondo denominata *Regione agraria n.2 di Caltanissetta* tenendo in debito conto le informazioni assunte in loco compulsando esperti del settore sui valori che negli ultimi mesi hanno caratterizzato il mercato delle compravendite.

Si osserva, altresì che se pure sono presenti diversi alberi di ulivo nelle particelle 174 e 178 essi non possono costituire un valore aggiunto, poiché rinvenuti nella quasi totalità carbonizzati. Alla luce di ciò appare corretto valutare l'intero appezzamento di mq 36.830,0 interamente come seminativo.

#### 1.2.6 Stima del Bene 2

Il valore di terreni di tipo seminativo è pari a €. 5.290,00 per ettaro pertanto si ha:

$$\text{€. } 5.290,00 : 10.000 \text{ mq} = \text{€ } 0,529/\text{mq}.$$

pertanto si ha per l'intero lotto costituito dalle particelle 174 e 178 del foglio 17 e part 77 del foglio 24:

$$V_{\text{terreno}} = \text{€ } 0,529/\text{mq} \times 36.830,00 \text{ mq} = \text{€ } 19.483,07$$

**Ovvero in c.t. € 19.500,00**

## 2. Beni di proprietà di -----

### Bene n. 3

- *Lotto di terreno edificabile sito in Santa Caterina Villarmosa (CL) in contrada Fiumara di mq 200*

**Dati catastali** - Al NCT al Foglio 33 particella 661 – Seminativo di classe 1 di Are 2 Ca 00 R.A. €. 0,36 e R.D. €. 1,34

#### 2.1 Descrizione del bene n. 3

Trattasi di un piccolo fondo ricadente all'interno del perimetro urbano di Santa Caterina Villarmosa adiacente a lotti già edificati. Risulta abbastanza pianeggiante e caratterizzato da vegetazione spontanea e dalla presenza di una piccola costruzione in muratura di conci di tufo di ridotte dimensioni che probabilmente costituisce ricovero per animali. Confina su due lati con altri terreni su un lato corto con edificio realizzato a confine con prospetto cieco e su uno dei lati lunghi con strada urbana. (**Vedi Allegato A – Corredo Fotografico foto da n° 15 a 18**).

#### 2.2 Analisi della situazione urbanistica e catastale

Sulla base del **vigente** Programma di fabbricazione il lotto di terreno ricade in Zoma B/2 (*Zona di completamento*) ed è edificabile con densità fondiaria pari a 5,00 mc./mq ed altezza max fabbricato m 14,40. Sulla base del **nuovo** strumento urbanistico adottato dal Consiglio Comunale con delibera

n. 40 del 30.06.2009, in corso di definizione ed attuazione, invece le particelle ricadono in zona **non edificabile** indicata con la sigla c1/6 destinata parte a Verde parco urbano e aiuole, parte a strada pubblica (**Vedi Allegato D – Certificato di destinazione urbanistica**).

Preme evidenziare che la attuale situazione del lotto urbanisticamente si presenta notevolmente complessa ed interlocutoria, poichè dalla data di adozione del nuovo strumento urbanistico (30.06.2009) scattano le misure di salvaguardia che possono avere una durata di 3 o 5 anni. Stabilire se, nel caso in specie tali misure di salvaguardia siano già scadute (3 anni) o prossime alla scadenza (5 anni) non risulta di semplice soluzione e richiede approfondimenti giuridici che, per casi simili, hanno prodotto controverse sentenze anche recenti. A parere di chi scrive per il bene in questione, possono essere formulate due ipotesi:

- 1) Se non fosse completato l'Iter di approvazione del nuovo strumento urbanistico come sembra probabile, il lotto tornerebbe edificabile, a tutti gli effetti di legge a partire da luglio 2014.
- 2) Se fosse approvato entro la scadenza il nuovo strumento urbanistico l'area destinata dal nuovo PRG parte a verde pubblico parte a strada pubblica risulterebbe non edificabile. A parere di chi scrive, però anche in questa seconda ipotesi, ancorchè il lotto, in funzione della approvazione del nuovo strumento urbanistico dovesse essere oggetto di esproprio, andrebbe riconosciuta, comunque l'edificabilità di fatto in termini di indennizzo da corrispondere al proprietario, esso infatti ricade in piena area urbana ed attualmente è edificabile. Sulla base di tali valutazioni nel paragrafo specifico che segue, si è operata una scelta per individuare il più probabile valore di mercato (Paragr. 2.5)

### **2.3 Ipotesi di eventuali separazioni della quota immobiliare.**

Il bene 2 così come descritto nei precedenti paragrafi risulta interamente pignorato.

### **2.4 Stato detentivo del bene.**

Non sono stati rilevati contratti di locazione in favore di terzi ed il lotto è nelle disponibilità del debitore esecutato.

### **2.5 Scelta del criterio di stima.**

Per quanto riguarda il lotto configurato dal Bene n. 3 in ragione di tutte le valutazioni ed analisi espresse nel paragrafo precedente, si ritiene corretto stimare lo stesso individuandolo come area edificabile, sebbene la attuale compresenza, in via transitoria, dei due strumenti urbanistici, quello vigente e quelli in via di approvazione e definizione, lo individuino con destinazioni urbanistiche diverse e contrapposte. In via teorica ed in conseguenza di come maturerà l'Iter di approvazione del nuovo strumento allo stato non prevedibile, lo sfruttamento del lotto ai fini edificatori rappresenta un rischio per l'eventuale acquirente all'asta. Si ritiene, comunque che al lotto vada riconosciuta una

edificabilità di fatto e che il suo valore vada commisurato all'ipotetico indennizzo che potrebbe essere corrisposto al proprietario in caso di futura espropriazione.

In tal senso si ritiene corretto attribuire al bene un valore pari a €. 60,00/mq che rappresenta ragionevolmente il valore di mercato di aree similari all'interno del perimetro urbano in cui ricade.

Si da atto che all'interno del lotto è stata rilevata la presenza di una piccola costruzione abusiva in muratura di conci che deve essere rimossa ed il cui costo si stima in via presuntiva in €. 800,00.

Tale ammontare sarà portato in detrazione al più probabile valore di mercato attribuito al bene.

### 2.6 Stima del Bene 3

Avendo attribuito un valore pari a €. 60,00/mq si ha:

$$\text{€. } 60,00 \times 200,00 \text{ mq} = \text{€ } 12.000,00.$$

tenendo conto dei costi da portare in detrazione per ricondurre il lotto a legittimità urbanistica si ha:

$$V_{\text{terreno}} = \text{€ } 12.000,00 - \text{€ } 800,00 = \text{€ } 11.200,00$$

### 3. Conclusioni

Il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati di proprietà dei sig.ri Di -----  
----- considerati nelle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e nello stato di fatto in cui si sono stati rilevati risultano dai seguenti prospetti riepilogativi :

#### Beni di proprietà di -----

| <i>Descrizione del bene</i>                                                                                                                                                                                                                   | <i>Valore Stimato</i> | <i>Valore stimato detraendo gli oneri derivanti dalle considerazioni urbanistiche</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BENE 1)</b> Casa sita nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) in via M.Bianchi, 28 in catasto Foglio 50 <b>particella 100 sub 8 graffata alla particella 148 sub 1 e Foglio 50 particella 100 sub 9 graffata alla part. 101 sub 1</b> | <b>€. 56.700,00</b>   | <b>€. 46.500,00</b>                                                                   |
| <b>BENE 2)</b> N. 2 appezzamenti di terreno in Santa Caterina Villarmosa in C/da Fiumara in catasto al Foglio 17 <b>part 174 e 178</b> ed al Foglio 24 <b>part 77</b>                                                                         | <b>€. 19.500,00</b>   |                                                                                       |



**Beni di proprietà di -----**

| <i>Descrizione del bene</i>                                                                                                                   | <i>Valore Stimato</i> | <i>Valore stimato detraendo gli oneri per eliminare la difformità riscontrata</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bene 3)</b> Lotto di terreno in territorio di Santa Caterina Villarmosa sito in C/da Fiumara in catasto al <b>Foglio 33 particella 661</b> | <b>€. 12.000,00</b>   | <b>€. 11.200,00</b>                                                               |

Ritenendo con la presente di avere adempiuto al mandato conferitomi, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti .

**Allegati :**

- 1) **Allegato A** – Corredo Fotografico.
- 2) **Allegato B** – Estratto dell'atto di matrimonio
- 3) **Allegato C** – Documentazione catastale
- 4) **Allegato D** – Certificato di destinazione urbanistica
- 5) Verbale di sopralluogo.
- 6) Proposta di parcella.

**Caltanissetta, 20.03.2013**

**L'Esperto Tecnico**

**Dott. Ing. Giuseppe Schillaci**