

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsrc.it

Tribunale di Caltanissetta

Relazione di consulenza tecnica

Al G.E. Dott.ssa **Rossella Vittorini** del Tribunale di Caltanissetta

PREMESSA

Io sottoscritto **Arch. Marco Argentati**, iscritto all'albo degli Architetti di Caltanissetta P.P.C. al n° 384, avendo ricevuto incarico in qualità di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare iscritta al ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.** contro

ed avendo prestato giuramento di rito all'udienza del 18/04/2012, con la presente mi appresto a rispondere ai seguenti chiarimenti:

Mandato

Si segnala che l'ex particella 348 del foglio 109 ad oggi corrisponde alla particella 874 dello stesso foglio 109 e che la superficie totale espropriata corrisponde a 6855mq come da visura per particella e relativo estratto di mappa che si allega. Visionata la relazione del CTU, ove veniva riportata come superficie espropriata 7160 mq, si rileva una differenza di circa 305 mq. Ritenendo che tale differenza determini un aumento di valore in favore della procedura si chiede al Sig. Giudice dell'Esecuzione di poter convocare il CTU, al fine di determinare il conseguente maggior possibile ricavo.

Lo scrivente CTU, preso atto della comunicazione da parte del Delegato alla Vendita, Avv. Francesco Cosentino, relativamente al bene esecutato sito nel territorio di Caltanissetta in c.da Ciraula-Cialagra, originariamente identificato al Catasto terreni del

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro



Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsr.it

Comune di Caltanissetta al foglio di mappa n. 109 particella 348, redige la presente relazione.

Da indagini esperite presso lo stesso Catasto attualmente il suddetto terreno è identificato sempre allo stesso foglio n. 109 ma con un identificativo particellare diverso, e cioè al n. 874.

Come già ampiamente descritto nella relazione di consulenza del 18/07/2012 detto terreno è esteso mq. 13.650; ma una porzione di esso è interessata al raddoppio della S.S. 640. Da indagini esperite a quel tempo la porzione di terreno espropriata a tal fine aveva un'estensione di mq. 7.160,00.

Come da documento inviati dal Delegato alla Vendita e come da indagini esperite direttamente dal sottoscritto la porzione interessata dall'esproprio è stata ridotta ed attualmente ha un'estensione di mq. 6.855,00, quindi con una differenza di mq. 305,00 che di conseguenza, non rientrando più nell'esproprio va ad aumentare il valore venale del terreno in esecuzione.

Al tempo della prima stima il sottoscritto CTU, a seguito di indagini mirate alla determinazione del più giusto valore venale del terreno in esame aveva stabilito che quest'ultimo era pari ad €. 25,00/mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
c.nntm



Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsr.it

Essendo passati circa 4 (quattro) anni dalla determinazione del suddetto valore lo scrivente ha voluto verificare se detto valore avesse subito delle variazioni, considerando anche l'andamento del mercato immobiliare degli ultimi anni.

Ebbene, dopo aver compulsato esperti del settore ed aver visitato siti specializzati in materia ed aver condotto tutte le necessarie verifiche si può stabilire che il valore di stima del bene in oggetto sostanzialmente non è variato pertanto si ribadisce il valore venale in €. 25,00/mq.

Pertanto:

VALORE DI STIMA

Terreno esteso mq. 13.650,00

Valore Venale €. 25,00/mq.

Mq. 13.650 x €. 25,00/mq. = €. 341.250,00

Porzione espropriata mq. 6.855,00

Quindi:

Mq. 13.650,00 – mq. 6.855,00 = mq. 6.795,00

Mq. 6.795,00 x €. 25,00/mq. = **€. 169.875,00**

In precedenza:

Mq. 13.650,00 – mq. 7.160,00 = mq. 6.490,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro



Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marcoargentati@clicsr.it

Mq. 6.490,00 x €. 25,00/mq. = €. 162.250,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Incremento di valore del bene oggetto di esecuzione:

€. 169.875,00 - €. 162.250,00 = €. **7.625,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alla luce di quanto esposto ritengo di avere espletato completamente il mandato conferitomi e ringraziandoLa per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Arch. Marco Argentati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare ruolo n° 12/2010 promossa da **Credito Siciliano S.p.A.**
contro

