

AL SIG. GIUDICE ESERCITORE COFF. FRANCESCO PROVENZANO DEL TRI-

BUNALE DI

CALTANISSETTA

ASTE GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: Causa di Espropriazione Immobiliare n°126/93 R.G.E.

promossa da:

(Avv. R. Stella)

Contro:

P R E S S O

- che all'udienza del 05/06/2001, previa Ordinanza del 04/04/

2001, il sottoscritto geom. Michele Amoribello, nato a S. Catal-

do il 12/05/1951 ed ivi residente in Viale Indipendenza, 11, i-

scritto all'Albo Professionale dei geometri del Collegio Pro-

vinciale di Caltanissetta, al n°583, veniva nominato C.P.U. al-

la causa indicata in epigrafe:

- che dopo l'affidamento dell'incarico e del giuramento di ri-

to del sottoscritto, il C.P.U. veniva incaricato dal G.E. di

operare una stima del valore di mercato degli immobili sottoposti a pignoramento, accertando, con riferimento agli immobili urbani, che gli stessi siano stati costruiti prima del 1.9.

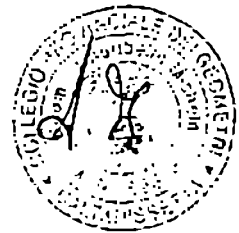
1967, e non siano stati oggetto di ristrutturazione, ovvero,

se costruiti in altra data successiva, che gli stessi siano as-

sistiti da regolare concessione edilizia, ovvero di concessione

in esentato, indicando in tal caso le spese da pagare per

ottenere differente autorizzazione:



- che il G.E. ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della relazione peritale, giorni 60 (sessanta);

- che il C.T.U. ha fissato con lettere A.R. (all. "C") inviate alle parti in causa il 06/07/2001, la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 16-07-2001, alle ore 9,00, nei luoghi interessati e precisamente presso l'immobile di via Kennedy n°8 -(piano 7°) in Caltanissetta;

- che nella data e nell'ora suindicati il sottoscritto si è recato nei luoghi previsti ma non è potuto accedere nell'immobile da periziare in quanto nessuno degli interessati si è fatto trovare all'appuntamento. Il C.T.U., comunque, in tale sede si è premurato di contattare telefonicamente la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] -conproprietaria dei beni da stimare -abitante nell'appartamento compreso nel condominio di Viale Sicilia n°87 -4° piano- la quale si è resa disponibile seduta stante a ricevere il sottoscritto al fine di poter effettuare il sopralluogo nell'appartamento da lei abitato;

- che a conclusione di questa prima fase delle operazioni peritali eseguite nell'immobile di cui sopra, il C.T.U. ha concordato con la sig.ra [REDACTED] che la prosecuzione dei lavori peritali avesse luogo nel giorno successivo, cioè in data 17/07/2001 (vedasi Verbale di accesso n°1 -all. "C");

- che in data 17/07/2001, -sempre in Caltanissetta- con inizio alle ore 9,00 ed alle ore 16,45 sono proseguite le opportune operazioni peritali nei due immobili ubicati in corso Umberto

91

1° (locali Commerciali posti a piano terra) rispettivamente ai civici 166 e 206 (durante le ore del mattino), nonché, nel pomeriggio, nell'appartamento posto al 4° piano di uno stabile sito in Via Don Minzoni n°191 (Vedasi Verbali di accesso n°2 e 3 all. "C");

- che il 20/07/2001, il C.T.U. ha nuovamente fissato, a mezzo lettera A.R. inviata al sig. [REDACTED] la data per le ulteriori operazioni peritali, per il giorno 27/07/2001, alle ore 9, con appuntamento in Caltanissetta presso l'immobile di Via Kennedy n°8 (piano 7°);

- che in tale data, alle ore 9 il C.T.U. recatosi nell'immobile interessato, ha trovato a riceverlo il sig. [REDACTED] alla presenza del quale ha effettuato i rilievi necessari per dare compimento al mandato conferitogli (Vedasi Verbale di accesso n°4 -all. "C").

Il C.T.U., precisa che le operazioni peritali all'atto dei rispettivi sopralluoghi, sono consistite nella effettuazione di misurazioni e rilievi e nella ricognizione particolareggiata della situazione dei luoghi medesimi, annotandone le rispettive descrizioni in separati fogli;

- che in data 27/07/2001, il C.T.U. ha inoltrato al G.E. richiesta di concessione proroga dei termini, di giorni 60, per il deposito della relazione scritta;

- che in data 28/09/2001 il C.T.U. ha dovuto inoltrare al sig. G.E., una ulteriore richiesta di proroga dei termini, di giorni



ni 60, per il deposito della relazione peritale; ciò in conseguenza delle motivazioni indicate nell'istanza.

Il sottoscritto, precisa altresì che in data 03/10/2001, il sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████, anch'esse citato nella procedura esecutiva di cui alla causa in oggetto, ha personalmente consegnato al sottoscritto una lettera scritta e controfirmata dallo stesso sig. ██████████ con allegata una fotocopia informale della raccomandata inviategli dalla ██████████ in data 06/7/1994, ove viene comunicato la "Liberazione da obbligazione fidejussoria fav. ██████████" (Vedasi all. "D").

C I O' P R E M E S S O,

Il C.T.U. esaminato il fascicolo dell'Avv. R. Stella, ritirato in sede di giuramento; sulla scorta dei sopralluoghi eseguiti negli immobili e sulla scorta dell'esame della documentazione urbanistica degli stessi, reperita presso l'Uff. competente del Comune di Caltanissetta, al fine di rispondere ai quesiti posti dal G.E., redige la presente.

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

esposta nei seguenti punti:

- A) Ubicazione e Dati Catastali;
- B) Descrizione degli immobili;
- C) Accertamento della situazione urbanistica degli stessi;
- D) Valutazione.

A) UBICAZIONE E DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente relazione, rappresentati nei grafici di cui all'allegato "A", risultano tutti censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Caltanissetta, così come appresso indicati:



1) Immobile di V.le della Regione (Con ingresso dal viale Sicilia, 87) -P.7°-PARTITA n°13156- in ditta:

[Redacted] nato a [Redacted] [Redacted] propr. 1/3; [Redacted] nato a [Redacted] il [Redacted] -Usufr. 1/2 [Redacted] n. a [Redacted] il [Redacted] -propr. 1/3 [Redacted] nata a [Redacted] il [Redacted] -propr. 1/3 [Redacted] nata a [Redacted] il [Redacted] -Usufr. 1/2



Fig.119 -part.22 sub.56 -cat.A/3 -cl.3 -cons. vani 7,5 R.C. €. 825.000 Euro 426,08 -(Piano 7°).



2) Immobile di Via Don Minzoni, 191 -P.4° int.13- -PARTITA n°24834 - in ditta:

[Redacted] nato a [Redacted] il [Redacted] [Redacted] nata a [Redacted] il [Redacted] [Redacted] nata a [Redacted] il [Redacted] [Redacted] n. a [Redacted] il [Redacted] -propr. 1/6 [Redacted] nata a [Redacted] il [Redacted] -usufruttuaria-



Fig.119 -Part.327 sub.16 -cat.A/2 -cl.2 -Cons. vani 6- R.C. €. 810.000 Euro 416,23 -(Piano 4°).



3) Immobile di Via Kennedy, 8- P.7°- PARTITA 21914 in ditta:



██████████, nato a ██████████ il ██████████

Fg.120 -part.152 sub.25 -cat.A/2 -cl.2 -cons. vani 5,5 -R.C.

£.742.500 -Euro 383,47 -(Piano 7°).

4) Inmobile di Corso Umberto I, n°168 (ex civ.154) -P.T.-

-PARTITA n°23174- in ditta:



██████████ n. a ██████████ il ██████████

██████████ nata a ██████████ il ██████████

██████████ nata a ██████████ il ██████████

██████████ nato a ██████████ il ██████████

Fg.302 -Part.189 sub.3 -Cat.C/1 -cl.8 -Cons. mq.56- R.C. S.

3.208.800 -Euro 1.657,21 -(P.T.)

5) Inmobile di Corso Umberto I, n°206, (ex civ.199) P.T.-

PARTITA 13156 - in ditta:

██████████ n. a ██████████ il ██████████

propr. 1/3

██████████ nato a ██████████ il ██████████ -Usufr. 1/2

██████████ nata a ██████████ il ██████████ -propr.1/3

██████████ nata a ██████████ il ██████████ -propr. 1/3

██████████ nata a ██████████ il ██████████ -Usufr. 1/2

Fg.302 -part.270 sub.1 -cat.C/1 -cl.9 -cons. mq.37- R.C. S.

3.457.900 -Euro 1.274,56 (P.T.).



N.B.- I certificati relativi alle partite catastrali sopra in-

dicate sono visionabili nell'allegato "B" facente parte inte-

grante della presente relazione.



3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Dai sopralluoghi effettuati, il C.T.U. ha accertato che gli immobili presentano, in atto, le seguenti caratteristiche tecniche:

- 1) Immobile di V.le della Regione - con ingresso del Viale Sicilia, 87 - (part. 22 sub. 56).

L'unità immobiliare in esame è adibita a civile abitazione ed è posta al 7° piano (rispetto al V.le della Regione) ed al 4° piano rispetto al V.le Sicilia. Essa è compresa in un edificio di maggiore consistenza, (denominato "Palazzo Serpente") strutturalmente realizzato in c.a.; in buone condizioni di vestustà e manutenzione, con accesso dal civ. 87 di V.le Sicilia.

La edificazione dello stabile, risulta essere stata ultimata nell'Agosto del 1968 (Dato desunto da appropriata certificazione (Vedasi allegato "A").

La zona in cui ricade il predetto edificio, è regolarmente urbanizzata e gode di buona visibilità panoramica e di ottima viabilità per l'accesso pedonale ed automobilistico. Si ricorda a tal fine, che lo stesso gode di un triplice affaccio, rispettivamente, su V.le Sicilia, su Viale della Regione e verso via Malta.

In particolare, all'appartamento in oggetto, argomanto di stima, si accede dall'androne e dalla scala condominiali dell'edificio (civ. 87 di viale Sicilia), nonché facendo uso dell'ascensore di cui lo stesso è dotato.

L'appartamento (Vedi grafico all. "A") occupa una superficie oc-

perta di circa mq.157 e comprende una superficie utile abitabile di mq.139 circa, ed una superficie non residenziale complessiva di mq.60 circa (n°3 verande).

L'altezza netta utile dell'appartamento è di mt.3,00. L'unità abitativa, la cui tramezzatura è realizzata in mattoni di laterizio forati, comprende n°4 vani principali, cucina, bagno, doppio servizio, ripostiglio, ingresso e corridoio di disimpegno.

Le rifiniture interne dei vani dell'appartamento, presumibilmente ancora risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, sono di discreta fattura e qualità, con pavimenti in marmette a scaglia di marmo; pareti rifinite a gesso scagliola, e pitturate a ducotone; rivestimenti delle pareti del bagno, cucina e D.S. con piastrelle in ceramica; portoncino caposcala in legno massello; porte interne in legno tamburato; elementi igienico-sanitari (vaso-bidet-vasca da bagno, lavabo e doccia) di discreta qualità; infissi esterni in lamierino zincato con avvolgibili in legno; impianti elettrico ed idrico sottotraccia; impianto di riscaldamento a metano, centralizzato, costituito da elementi radiante di discreta qualità; verandine pavimentate con piastrelle di grès e dotati di muretto di protezione.

L'intero edificio è completo di prospetto esterno con plastico.

2) Immobile di Via Don Minzoni, 191 (Part. 627 sub. 15)

L'Unità immobiliare in esame è adibita a civile abitazione ed è posta al 4° piano -interno 13- di un edificio di maggiore consistenza strutturalmente realizzato in c.a., in buone con-

dizioni di vetustà e manutenzione.

La edificazione dello stabile, risulta essere stata ultimata

da circa un ventennio. (Dato desunto da appropriata certifica-

zione - Vedasi all."A"). Il predetto edificio, ricade in zona

semiperiferica, ottimamente urbanizzata e gode di buona visi-

bilità panoramica e di ottima viabilità per l'accesso pedone-

le ed automobilistico. Si ricorda a tal fine, che lo stesso

prospice con la Via Don Minzoni, Via quest'ultima che è suffi-

cientemente ampia e agevolmente transitabile.

In particolare, all'appartamento di che trattasi, si accede

dall'androne e dalla scala condominiale dell'edificio (civ.191)

di via Don Minzoni), nonché facendo uso dell'ascensore di cui

lo stesso è dotato.

L'appartamento (Vedi grafico all."A") occupa una superficie co-

perta di circa mq.135 e comprende una superficie utile abita-

bile dei vani di mq.118 circa ad una superficie non residenzia-

le complessiva di mq.16 circa (n°1 veranda di mq.12,00 ed un

balcone di mq.6). L'altezza netta utile dell'appartamento è di

mt.2,85. L'unità abitativa, la cui tramezzatura è realizzata

in mattoni di laterizio forati, comprende n°3 vani principali,

oltre cucina, bagno, (con pavimento a 2 livelli), ripostiglio,

lavanderia, ingresso e corridoio di disimpegno.

Le rifiniture interne dei vani dell'appartamento, presumibil-

mente ancora risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio,

sono di buona fattura e qualità, con pavimenti in ceramica:pa-



reti e soffitti rifiniti a gesso scagliola e pitturate a duco-
tone (in 3 vani dell'appartamento e nell'ingresso-corridoio, le
pareti sono rivestite con carta da parati); rivestimenti delle
pareti del W.C. cucina e lavanderia con piastrelle in ceramica;
portoncino caposcala in legno massello; porte interne in legno
tamburato di buona fattura; elementi igienico-sanitari (vaso-
bidet-doccia, pila, lavabo) di buona qualità; infissi esterni
in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica; impianti
idrico ed elettrico sotto traccia; impianto di riscaldamento a
metano con pannelli radianti in alluminio. La veranda ed il
balcone sono pavimentati con piastrelle in ceramica e dotati
di ringhiera in ferro. Il prospetto esterno dell'intero edifi-
cio è rivestito con intonaco tipo di Vigni.

3) Immobile di Viale Kennedy n°5 (Part.156 sub.25)

L'appartamento in oggetto è adibito a civile abitazione ed
è posto al 7° piano di uno stabile di maggiore consistenza.
Detto stabile (a 9 piani fuori terra) è realizzato con struttu-
ra portante in c.a. in buone condizioni di stabilità e in di-
screte condizioni di manutenzione. L'edificazione di detto edi-
ficio, viene fatta risalire a cavallo tra gli anni 1955 e 1964.
(Vedasi allegato "A"). Esso ricade nel centro urbano della cita-
tà di Galtanissetta e gode di ottima viabilità per l'accesso
sia automobilistico che pedonale.

In particolare, all'appartamento in oggetto si accede dall'and-
rone e dalla scala condominiali dell'edificio che trovasi in



atto in pessime condizioni di manutenzioni (civ.8 di via Ken-
 nedy), nonchè facendo uso dell'ascensore di cui lo stesso è do-
 tato. L'appartamento (Vedi grafico all."A") occupa una supera-
 ficie coperta di circa mq.140, comprende una superficie utile
 abitabile di mq.123 circa ed una superficie non residenziale
 complessiva di mq.14 circa (n°2 balconi).

L'altezza netta utile dell'appartamento è di mt.3. L'unità abi-
 tativa, la cui tramezzatura è realizzata in mattoni di lateri-
 zio forati, comprende n°3 vani principali, oltre a: cucina, ba-
 gno, doppio servizio-lavanderia, ripostiglio, ingresso e corri-
 doio di didimpegno.

Le rifiniture interne dei vani dell'U.I., sono state oggetto di
 ristrutturazione in data recente e sono di buona fattura e qua-
 lità, con pavimentazione in parquet di legno in tutti i vani,
 ad esclusione della cucina, del bagno, del doppio servizio e
 del ripostiglio. In questi ultimi vani i pavimenti sono realiz-
 zati con piastrelle in ceramica; pareti rifinite a gesso eca-
 gliola e pitturate a ducotone; rivestimenti delle pareti del
 bagno, cucina, e D.S. con piastrelle in ceramica; portoncino ca-
 poscala in legno massello; porte interne in legno tamburato; e-
 lenenti igienico-sanitari (vaso-bidet-vasca da bagno e lavabo)
 di buona qualità; infissi esterni in alluminio anodizzato, con
 avvolgibili in plastica; impianti idrico ed elettrico sotto

traccia; impianto di riscaldamento a metano (autonomo), con pan-
 nelli radianti in elementi in ghisa. I balconi sono pavimentati

con mattoni a scaglia di marmo e dotati di ringhiere in ferro ancorate alla base, a muretti dotati di copertina in ceramica. Il prospetto esterno dell'intero edificio è rivestito con intonaco tipo Li Vigni.

4) Immobile di Corso Umberto I°, n°163 (ex civ.154)

(Part.189 sub.3)

L'immobile di che trattasi, avente superficie lorda di mq. 92 circa e mq.57 circa di superf. netta, è adibito ad attività commerciale ed è posizionato ad angolo tra il Corso Umberto I° e la piazzetta Trabonella.

Esso ricade nel centro storico della città di Caltanissetta ed è costituito da un piano terra comprendente n°2 locali intercomunicanti ed un piccolo servizio igienico.

In particolare, il primo locale di maggiori dimensioni, è dotato di n°2 accessi che prospiccono con il corso Umberto I°, mentre il secondo locale, -fungente da rostobottega- di dimensioni minori, è fornito di un solo accesso che prospice con la piazzetta Trabonella.

Strutturalmente l'immobile è realizzato in muratura ordinaria, ed al suo interno si presenta in condizioni discrete di vetustà. Il locale principale, dell'altezza utile netta di mt.3,05 presenta rifiniture interne in discreto stato di manutenzione, con pavimentazione costituita da lastroni in battuto di cemento

con decorazioni costituite da rigature in marmo. Gli interni su pareti e soffitti sono in gesso, e sono caratterizza-



ti da evidenti manifestazioni di umidità specialmente sulle
 pareti. Le aperture esterne sono costituite da saracinesche in
 lamiera zincata del tipo a "grate", apribili lateralmente, e
 da bussole vetrate. Il locale è dotato di impianto elettrico
 sottotraccia. Il vano più piccolo, dell'altezza utile netta di
 mt.2,30 risulta pavimentato con piastrelle in ceramica di dis-
 creta qualità e con pareti rivestite con intonaco tipo Li Vi-
 gnì, caratterizzato, anch'esso, da vistose tracce di umidità.

Le rifiniture del servizio igienico si presentano in pessime
 condizioni di vetustà e manutenzione, con pavimento e rivesti-
 mento delle pareti in piastrelle di ceramica; esso è dotato di
 vaso e lavabo e di una angusta e vecchia porta in legno.

L'aerazione, al suo interno, è assicurata da un motorino elet-
 trico che immette aria forzata.

5) Immobile di Corso Umberto I° n°206 (ex civ.199)
 (Part.27C sub.1).

Il predetto immobile, comprendente una superficie lorda di
 circa mq.52 ed una superficie utile di circa mq.38, risulta a-
 dibito ad attività commerciale ed è accessibile dall'unica an-
 pia porta esterna che prospice con il corso Umberto.

Esso ricade nel centro storico della città di Caltanissetta;
 comprende un unico ampio locale (a piano terra) ed un piccolo
 H.C. ed è compreso in un antico edificio di maggiore consisten-
 za. L'altezza utile netta del locale varia mt.3,65 a mt.2,10
 (l'altezza minima di mt.2,10 è stata misurata nel retrolocaie



in corrispondenza del solaio a volta di cui è strutturalmente dotato parte del locale in oggetto).

L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione e con le seguenti caratteristiche interne: pavimento con lastre di marmo di m.60x30 e con zoccolatura in marmo; intonaci su pareti e soffitti a gesso con sovrastante pittura a ducotone; impianto elettrico sottotraccia; porta interna di accesso al W.C. in legno; pavimento del W.C. con piastrelle in ceramica; rivestimento pareti W.C. (sin ad H=1,70 dal pavimento) con piastrelle in ceramica; pezzi igienico-sanitari: Vaso e lavabo; porta esterna di accesso al locale, del tipo a "grata" in lamiera di ferro zincato, apribile lateralmente, dotata, altresì, di porta-velatura.

Il piccolo W.C. è dotato di impianto di aria forzata azionato da idoneo motorino- elettrico.

Si precisa che i grafici illustrativi della situazione planimetrica attuale degli immobili aventi descritti, sono compresi nell'allegato "A" facente parte integrante della presente relazione.

C) ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

Il sottoscritto C.T.U., al fine di potere rispondere al quesito posto dal G.E. circa l'accertamento della regolarità urbanistica degli immobili, ha effettuato, presso l'Ufficio competente del Comune di Caltanissetta le necessarie indagini atte

ad appurare l'effettiva situazione urbanistica degli stessi.

Dalle ricerche effettuate è emerso quanto segue:

1) Appartamento di Viale della Regione con ingresso dal Viale Sicilia, 87.

L'appartamento di Viale della Regione oggetto di stima ed il complesso edilizio che lo comprende, sono stati edificati con Licenza di Costruzione Edilizia del 30/10/1965 n°26596/380-6-V e successiva variante in data 24/02/1967, n°44929/6930-V su conformi pareri espressi dalla Commissione Edilizia, rispettivamente nelle sedute del 12/04/1965 -Verbale n°264 e del 09/02/1967 -Verbale n°9. Per l'intero edificio, nonché per l'appartamento oggetto di stima, è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Caltanissetta, relativo certificato di conformità alle suddette Licenze di Costruzione Edilizia in data 15/10/1968, n°18013/3000-V e certificato di abitabilità con prot. n°13547/2199-V (Vedasi allegato "A").

2) Appartamento di Via Don Minzoni n°191

L'appartamento di Via Don Minzoni n°191 ed il relativo edificio che lo comprende sono stati costruiti con Concessione Edilizia del 14/12/1961 n°11718/2377-V e successiva variante del 27/10/1963 n°1100, su conformi pareri espressi dalla Commissione Edilizia, rispettivamente, nelle sedute del 28/7/1961 -Verbale n°176 e del 21/5/1963 -Verbale n°220. Per l'intero edificio, nonché per l'appartamento oggetto di stima, è stata rilasciata relativa certificazione di abitabilità dal Comune di Caltanissetta.



in data 24/11/1983; n°31034/9670. (Vedasi allegato "A").

3) Appartamento di Viale Kennedy n°8

L'appartamento di Viale Kennedy n°8 ed il relativo edificio che lo comprende, sono stati edificati con Licenza di Costruzione Edilizia del 04/06/1955, n°2690/376-7, e successive Varianti del 15/06/1956 n°2630/1344 su conforme parere espresso dalla Comm. Edil. il 29/3/1956; n°131 e n°33917/4856-V del 21/10/1964.

Per l'intero edificio, nonché per l'appartamento oggetto di stima, è stato rilasciato relativo certificato di conformità dal Comune di Caltanissetta n°23199/3860-V, in data indecifrabile. (Vedasi all. "A").

4) Immobili di Corso Umberto I° n°168 e n°206 entrambi adibiti ad attività commerciale.

Degli immobili di che trattasi, che trovasi ubicati nel centro storico di Caltanissetta, il C.T.U. non è riuscito a reperire presso l'ufficio competente del C/ne di Caltanissetta, alcun documento utile, atto a dimostrare l'epoca di edificazione degli stessi. Si presume, di conseguenza, che tale difetto documentale è, motivato dal fatto che gli stessi sono stati costruiti in data che viene fatta risalire ad oltre un sessantennio fa, periodo in cui non era prescritta alcuna autorizzazione edificatoria per la costruzione di edifici. Pertanto i due suddetti immobili posso essere considerati "regolari" dal punto di vista urbanistico.

D) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Al fine di effettuare la stima del probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha ritenuto opportuno considerare l'adozione di due distinti procedimenti di stima e cioè:

- Stima Analitica -
- Stima sintetica - comparativa -

STIMA ANALITICA

Il C.T.U., nell'approntare i calcoli per la determinazione del valore degli immobili col metodo della stima analitica, in funzione del Valore Locativo, in applicazione della Legge sull'equo canone n°392 del 27/07/1978 e successive modifiche ed integrazioni, ha riscontrato, ad ultimazione dei relativi conteggi effettuati, che i dati scaturiti sono da ritenere assolutamente inattendibili. Ciò in quanto i singoli valori dei rispettivi immobili, sono risultati oltremodo "non reali" riguardo alle loro attuali generali peculiarità.

Pertanto il sottoscritto reputa non opportuno considerare il suddetto metodo di stima.

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Per la determinazione del probabile valore di mercato degli immobili con il secondo metodo di stima sinteticocomparativo, si è tenuto conto dei seguenti elementi: di informazioni assunte nelle rispettive zone di ubicazione dagli stessi su prezzi di mercato correnti per compravendite di fabbricati aventi le



stesse caratteristiche; della domanda e della offerta di fabbricati; dell'assunzione di notizie riguardanti compravendite di fabbricati stipulate in zone diverse da quella in oggetto ma con caratteristiche similari ai singoli fabbricati in esame; delle condizioni strutturali, di abitabilità e di agibilità attuali già avanti descritte; della loro ubicazione e della facilità di accesso pedonale ed automobilistica; delle rifiniture interne ed esterne di cui gli immobili godono; delle generali caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi; delle condizioni relative alla situazione urbanistica degli immobili e della loro vetustà.

Pertanto da una attenta, analitica e comparata analisi degli elementi reperiti, l'attuale valore di mercato dei singoli immobili oggetto della presente stima, da calcoli eseguiti a parte e che qui si omettono per brevità risulta essere il seguente:

- 1) Appartamento di V.le della Regione, con ingresso da Viale Sicilia civ.87 (Part.11a 22 sub.56)
- Valore stimato £.129.200.000
(Lire Centottantoveimilioniduecentomila).
- 2) Appartamento di Via Don Minzoni, civ.191 (part.11a 327 sub.16)
- Valore stimato..... £.194.650.000
(Lire Centonovantaquattromilionitrecentocinquantamila).
- 3) Appartamento di Via Kennedy, civ.6 (Part.11a 158 sub.25)
- Valore stimato £.193.700.000

62

fabbrica (Lire Centonovantatremilionisettecentomila).

te di 4) Locale commerciale di Corso Umberto I°, n°168(ex civ.154)

o ma (Part.lla 189 sub.3)

ame; - Valore stimato £.110.400.000

ità at= (Lire Centodiecimilioniquattrocentomila).

a faci= 5) Locale commerciale di Corso Umberto I°, n°206(ex civ.199)

itura (Part.lla 270 sub.1)

erali - Valore stimato £. 52.000.000.

delle (Lire Cinquantaduemilioni).

mobili Pertanto, il valore complessivo degli immobili oggetto di sti=

ma ammonta a £.740.150.000 (Lire Settecentoquarantamilionicen=

egli a= tocinquantamila).

i immo= Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente rela=

parte zione, che si compone di n° 20 pagine dattiloscritte e n°03

ente: allegati, (all."A"- "B"- "C") di aver assolto l'incarico ricevu=

iale to e rimane a disposizione del sig. Giudice Esecutore per qual=

siasi ulteriore chiarimento.

CC.CCC SAN CATALDO, 11 29 NOV. 2001

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



(Geom. Michele Amoribello)

Michele Amoribello

VERBA IN DEPOSITO

50.000

a). L'anne Duemilauno, il giorno 11°00 del mese di Dicembre

2) presso questa Cancelleria del Tribunale di Caltanissetta, si

CC.CCC è presentato il Geom. Amoribello Michele, nato a S.Cataldo il

12/5/1951, ed ivi residente in Viale Indipendenza n°11, della cui identità sono certo per avermi esibito il seguente documento di identità personale: Patente n°2511 rilasciata dal Prefetto di Caltanissetta il 04/10/1969, chiedendo di depositare la superiore relazione di perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.



(G. Amoribello)

G. Amoribello

IL CANCELLIERE

Rank

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geog. NICHELE AMORIBELLO

ii.

CAUSA n. 126/93 R.G.E.

SECC. I

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

ASTE GIUDIZIARIE.it

CAUSA di Espropriazione Immobiliare n° 126/93 R.G.E.

Premessa da:

[REDACTED] L'Avv. Rosalia STELLA

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA INTEGRATIVA

- Nomina del 09/04/2005
- Rinvio all'udienza del 29/10/2005
- Giudice Procureur. Dott. P. TORRE

ASTE GIUDIZIARIE.it
Geog. Michele Amoribello

ASTE GIUDIZIARIE.it

Geom. MICHELE AMORIBELLO

Via Garibaldi 17 - 00187 Roma
00187 SAN GIOVANNI

Cell. 333 9911 5132 47324
Pagine IVA 010 88 170 153



DECRETO DI VALUTAZIONE

- Serie di Espropriazione Immobiliare n°107/09 A.G.B.



DECRETO DI VALUTAZIONE

OGGETTO:

[REDACTED]

DELEGAZIONE DI POTESTÀ TECNICA

- Nomina del 15/05/2009
- Nomina del 15/05/2009
- Potestà conferita all'agente
- Mando all'ufficiale del _____
- Esclusa l'eventuale Ditta F.P. incaricata

DATA

Il Geom. Michele Amoribello
[Signature]





Al Sig. Giudice Esecutore Dott. G. Perna
del TRIBUNALE DI CALTANISSETTA.



OGGETTO: CAUSA di Espropriazione Immobiliare n° 126/93 R.G.E.:

- Promossa da: [REDACTED] (Avv. Rosalia STELLA)
- Contro: [REDACTED]



PREMESSO

- che all'Udienza del 09/04/2009 il sottoscritto geom. Michele Amoribello, nato a S. Caltano il 12/05/1951 ed ivi residente in viale Indipendenza n° 11, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri del Collegio Provinciale di Caltanissetta, al n° 693, in prosecuzione dell'incarico precedente di C.T.U. veniva reinscaricato per rispondere ad ulteriori quesiti alla causa indicata in epigrafe;
- che, dopo l'ufficialamento del nuovo incarico, al sottoscritto C.T.U. veniva chiesto quanto segue:
 1. in quanto al bene di cui al punto 3.5 dell'Atto di Pignoramento, determinare il Valore limitatamente alla sua Nuda Proprietà;
 2. in quanto ai beni di cui ai punti 4.4 e 4.5 dell'Atto di Pignoramento, determinare il Valore limitatamente
 - a) per la quota indivisa e indivisa, solamente per la Nuda Proprietà;
 - b) per l'altra, il valore sulla Piena Proprietà.
- che il Sig. C.T.U. ha concesso termine ai C.T.U. per il deposito della relazione scritta di grado istruttorio;
- che il sottoscritto C.T.U. non ha ritenuto necessario effettuare ulteriori sopralluoghi in sito, disponendo già degli elementi necessari per rispondere compiutamente a quanto direttamente richiesto dal sig. C.T.U.



C.T.U. [REDACTED]

Il sottoscritto C.T.U. incaricando l'Atto di Pignoramento domugli in sede di Istruttoria e la precedente sentenza istruttoria, nelge. al fine di rispondere all'iterato quesito posto dal sig. C.T.U.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

1) Dal riesame degli elementi disponibili e riprendendo quanto scritto ai punti A.2 e D.2 della precedente perizia si evince che l'immobile di cui al punto B.3 dell'Atto di Pignoramento è così indicato:

Immobile di via Don Minzioni n° 191, P.4 int.13 - Partita 24834.

Fg. 119, part.827 16, cat. A.2 cl.2, cons.vani 6, R.C. = € 810.000 (€ 418, 33).

a) Nudi Proprietari :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

b) Usufruttuaria sull'intero:

[REDACTED]

Omettendo in questa sede di descrivere ulteriormente gli immobili in oggetto, in quanto ciò è rilevabile dalla precedente perizia, a questo punto senza ulteriore indugio è opportuno rispondere al quesito posto dal sig. G.E.

VALORE DELL'IMMOBILE :

a) Valore stimato (Piena Proprietà) = € 194.350.000 = € 100.631,53

b) Valore stimato (solo Nuda Proprietà) = € 133.472.261 = € 68.952,67

(ricorsi Euro sessantottomilanovecentotrentadue/67).

2) Riprendendo quanto scritto ai punti (A.1 e D.1) della precedente perizia, a chiarimento del punto C.4 dell'Atto di Pignoramento, l'immobile interessato risulta così indicato:

Immobile di viale della Regione (ingresso da viale Sicilia n° 373, P.75 - Partita 12156.

Fg. 119, part. 12.56, cat. A.3 cl.3, cons.vani 7.5, R.C. = € 825.000 (€ 426, 98).

a) Nudi Proprietari per il 2 e Pieni Proprietari per l'altro 1/2 :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

b) Usufruttuaria per il 2 :

[REDACTED]

VALORE DELL'IMMOBILE :

a) Valore stimato (Piena Proprietà) = € 135.200.000 = € 67.713,55

b) Valore stimato (1/2 Nuda Proprietà)

1/2 Piena Proprietà = € 135.200.000 = € 67.713,55

(ricorsi Euro trentaduemilatrecentosessantatré/75).

3) In riferimento ai punti (A.5 e D.5) della precedente perizia, a chiarimento del punto C.5 dell'Atto di Pignoramento, l'immobile interessato è così indicato:

Immobile di Corso Umberto I, n° 206, P.T. - Partita 13156

Fig. 302, part. 270; l. cau. C. I., cl.9, cons.mq. 37. R.C. = € 2.467.900 (€ 1.274,56).

a) Nudi Proprietari per l. 2 e Pieni Proprietari per l'altro l.2 :

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

b) Usufruttuaria per l.2:

- [REDACTED]

VALORE DELL'IMMOBILE :

c) Valore stimato (Piena Proprietà) = € 52.000.000 = € 26.855,76

d) Valore stimato (l.2 Nuda Proprietà-

l.2 Piena Proprietà) = € 43.810.006 = € 22.625,98

(dicansi Euro Ventiduemilaseicentoventicinque:98).

A conclusione di quanto sopra, il sottoscritto ritiene opportuno, ai fini di una migliore lettura del Valore Complessivo degli Immobili Oggetto di Stima, riprendere sinteticamente i Valori Determinati anche per gli altri immobili compresi nella Perizia Principale.

a) VALORI DI STIMA di tutti gli IMMOBILI:

1) Accantonamento di viale della Regione (part. 2256):

1.1) Valore Pieno = € 97.713,65

1.2) Valore decurtato di 1/2 di Usufrutto

(da utilizzare ai fini della futura vendita) = € 82.323,75

(€ Ottantaduemilatrecentoventitre:75).

2) Accantonamento di via Don Minzoni part. 827, 101:

2.1) Valore Pieno = € 106.631,15

2.2) Valore decurtato dell'Usufrutto sull'Intero

(da utilizzare ai fini della futura vendita) = € 68.933,67

(€ Sessantottomilanovecentotrentadue:67).

3) Accantonamento di via Kennedy part. 138,25,3:

3.1) Valore Pieno (da utilizzare ai fini

della futura vendita) = € 100.937,70

(€ Centomilanovecentasette:70).

4) Accantonamento di viale Umberto I, part. 131,7:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

della futura vendita) = € 57.916,34
(€ Cinquantasettemilaseicottantaquattro).

5) Locale Commerciale di c.so Umberto I (part. 270/1):

5.1) Valore Pieno = € 26.855,76

5.2) Valore decurtato di % di Usufrutto sull'Intero
(da utilizzare ai fini della futura vendita) = € 22.625,98
(€ Ventiduemilaseicentoventicinque).

ASTE GIUDIZIARIE.IT Pertanto il Valore di Stima complessivo degli immobili ipotecati (da utilizzare ai fini della futura vendita), dopo aver apportato le opportune rettifiche, decurtando le quote di usufrutto negli immobili e nella misura così come rilevato dall'Atto di Pignoramento, (confermando comunque la valutazione complessiva dei beni), risulta essere di € 640.733.274 pari ad € 640.936.94

(diconsi Euro TRECENTOTRENTAMILANOVECENTOTRENTASEI.94).

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione (che si compone di n. 4 pagine dattiloscritte) di avere assolto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Sig. Giudice Esecutore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

San Cataldo, li 05 MAG 2009

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

(Geom. Michele Amoribello)

VERBALE DI DEPOSITO

L'anno Duemilainove, il giorno 05 del mese di maggio presso questa Cancelleria del Tribunale di Caltanissetta, si è presentato il Geom. Michele Amoribello, nato a San Cataldo il 12.05.1951 ed ivi residente in viale Indipendenza n° 11. Nella cui identità sono certo per avermi esibito il seguente documento di identità personale: Patente n.2511, rilasciata dal Prefetto di Caltanissetta il 04/10/1969, chiedendo di depositare la superiore relazione di perizia.

ASTE GIUDIZIARIE.IT
Geom. Michele Amoribello

Il CANCELLIERE