

29 NOV. 2001

Geom. MICHELE AMORIBELLO

SAN CATALDO

Via Cavour, 27 (0934) 573204
93017 SAN CATALDO

Cod. fis. MRB MHL 51E12 H792M
Partita IVA 00096370853

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

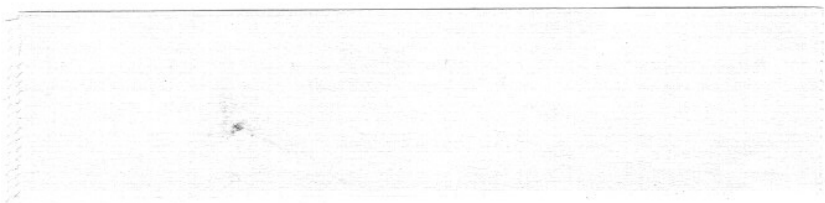
- Causa di Espropriazione Immobiliare n°126/93 R.G.E.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Promessa da:

SICILCASSA (Avv. R. Stella)

Contro:



RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

- Nomina del 06/06/2001
- Rinvio all'Udienza del 17/10/2001
- Proroghe concesse: n°2 = gg.120
- Rinvio all'udienza del _____
- Giudice Esecutore: Dott. F. Provenzano

IL C.T.U.

(Geom. Michele Amoribello)



Michele Amoribello

ASTE GIUDIZIARIE.it

IL SIG. GIUDICE ESECUTORE DOTT. FRANCESCO PROVENZANO DEL TRI=

ETALE DI

CALTANISSETTA



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

promossa da:

SICILCASSA (Avv. R.Stella)



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

66



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 vetustà 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

2

Malta.

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

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

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.

54



5) Immobile di Corso Umberto I° n°206 (ex civ.199)
 (Part.270 sub.1).

Il predetto immobile, comprendente una superficie lorda di circa mq.52 ed una superficie utile di circa mq.38, risulta a debito ad attività commerciale ed è accessibile dall'unica propria 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 W.C. ed è compreso in un antico edificio di maggiore consistenza. 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 retroloca-



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. (sino 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-velata.

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 avanti 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

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.

e= L'appartamento di Viale della Regione oggetto di stima ed
 = il complesso edilizio che lo comprende, sono stati edificati
 .C. con Licenza di Costruzione Edilizia del 30/10/1965 n°26596/380
 e= 6-V e successiva variante in data 24/02/1967, n°44929/6930-V
 su conformi pareri espressi dalla Commissione Edilizia, rispet=
 = tivamente nelle sedute del 12/04/1965 -Verbale n°264 e del 09/
 i, 02/1967 -Verbale n°9. Per l'intero edificio, nonchè per l'appar=
 o tamento oggetto di stima, è stato rilasciato dal Sindaco del
 C/ne di Caltanissetta, relativo certificato di conformità alle
 suddette Licenze di Costruzione Edilizia in data 15/10/1968, n°
 18013/3099-V e certificato di abitabilità con prot. n°13547/21
 ne= 99-V (Vedasi allegato "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.

egli e=

i immo=

parte

ente:

iale

00.000

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n° 20 pagine dattiloscritte e n°03 allegati, (all."A"- "B"- "C") di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del sig. Giudice Esecutore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

SAN CATALDO, 11

29 NOV. 2001

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Michele Amoribello)



VERBALE DI DEPOSITO

50.000

a).

5)

00.000

L'anno Duemilauno, il giorno uno del mese di dicembre presso questa Cancelleria del Tribunale di Caltanissetta, si 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.

IL C.T.U.

(Geom. Michele Amoribello)



Michele Amoribello

IL CANCELLIERE

[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

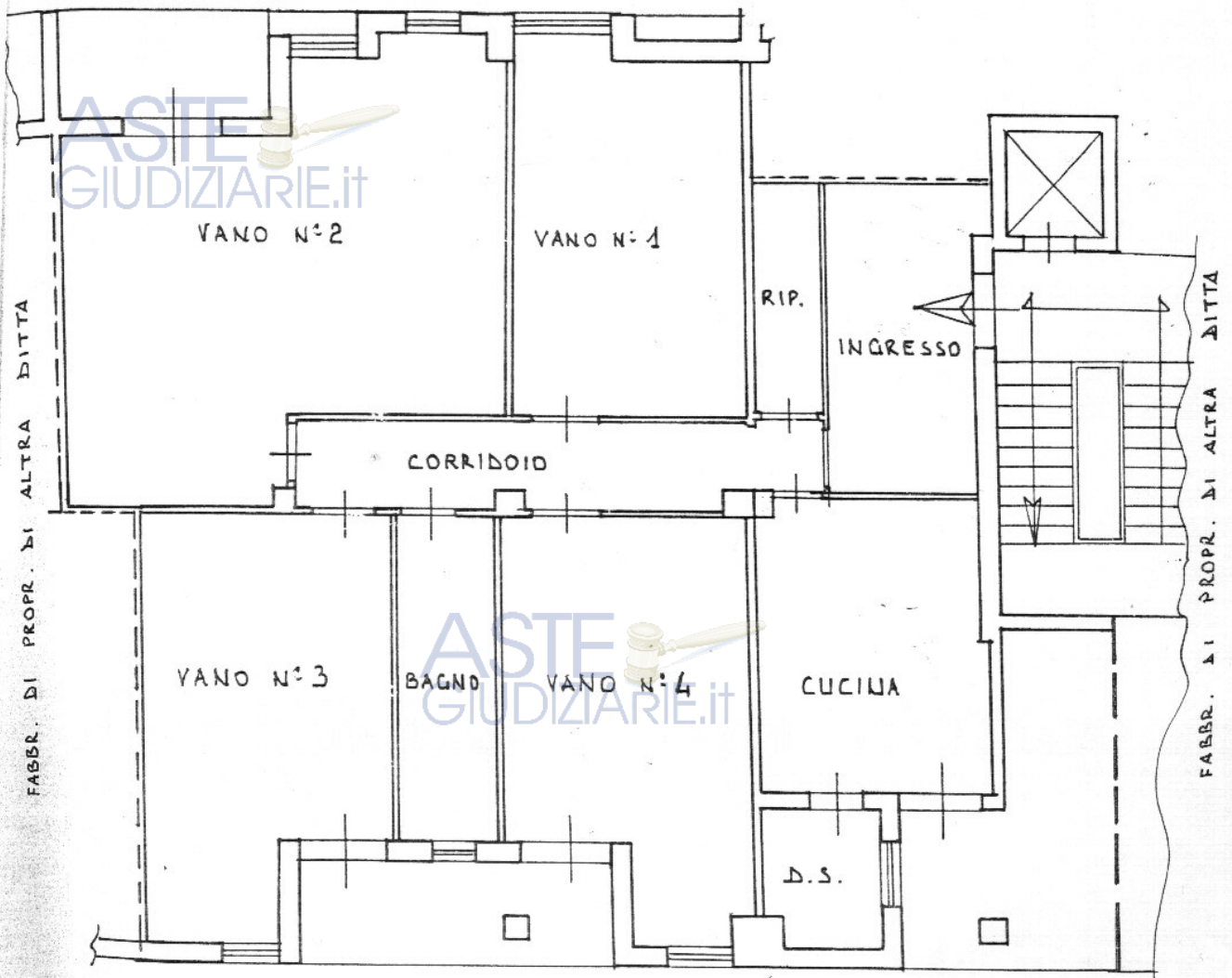
...UAZIONE ATTUALE
...MOBILE DI V.LE DELLA REGIONE (CON INGRESSO DAL VIALE
SICILIA, CIV.87)

65

PIANTA PIANO 7° (Rispetto a V.le della Regione)
(PIANO 4° - RISPETTO A V.LE SICILIA)

-scala 1:100-

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



FOGLIO N.119 -Part.11a n.22 Sub.56

-APPARTAMENTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE-



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

69

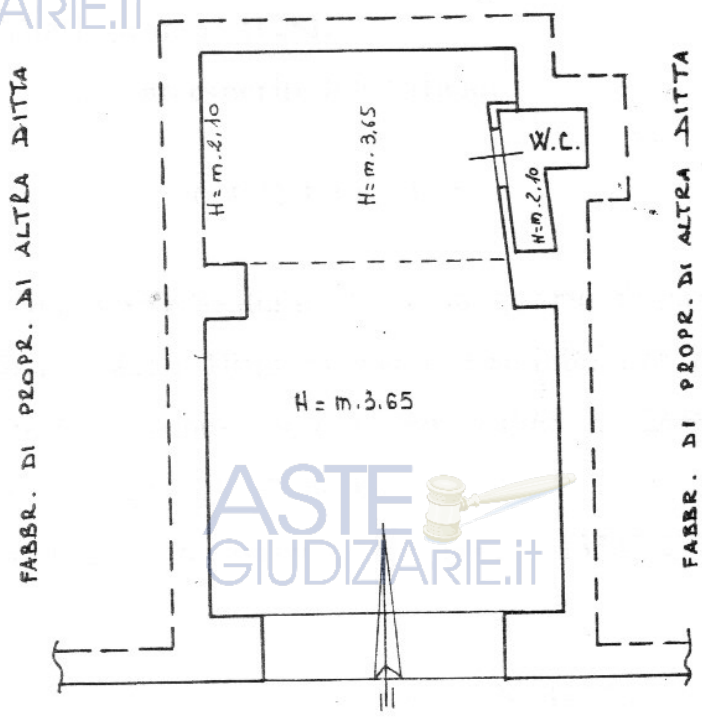
PIANTA PIANO TERRA



-scala 1:100-



FABBR. DI PROPR. DI ALTRA DITTA



CORSO UMBERTO I°



FOGLIO N.302 -Part/IIa n.270 Sub.1-

-LOCALE ADIBITO AD ATTIVITA' COMMERCIALE-



Geol

MICHELE AMORIBELLO

05 MAR. 2003

Via Cavour, 27 (0934) 573204
93017 SAN CATALDO

Cod. fis. 3 MHL 51E12 H792M
Partita IV: 10096370853



68
7C

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

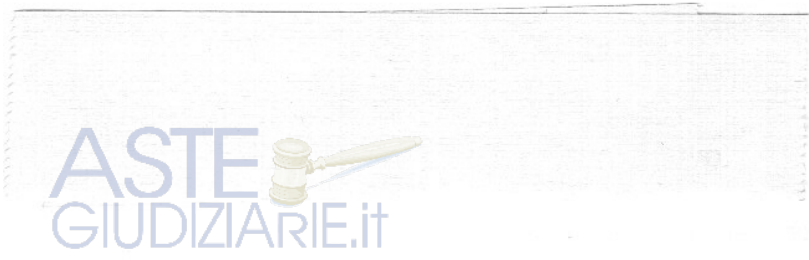


CAUSA di Espropriazione Immobiliare n° 126/93 R.G.E.

Promossa da :

SICILCASSA (Avv. Rosalia STELLA)

Contro :



RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA INTEGRATIVA

- Nomina del 09/04/2003
- Rinvio all'Udienza del 29/10/2003
- Giudice Esecutore: Dott. G. PERNA

IL C.T.U.
(Geom. Michele Amoribello)



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



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

- Promossa da : SICILCASSA (Avv. Rosalia STELLA)
- Contro :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSO

- che all'Udienza del 09.04.2003 il sottoscritto geom. Michele Amoribello, nato a S. Cataldo 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 reincaricato per rispondere ad ulteriori quesiti alla causa indicata in epigrafe;
- che, dopo l'affidamento del nuovo incarico, al sottoscritto C.T.U. veniva chiesto quanto segue:
 - 1) in quanto al bene di cui al punto B/3 dell'Atto di Pignoramento, determinare il Valore limitatamente alla sola Nuda Proprietà;
 - 2) in quanto ai beni di cui ai punti C/4 e C/5 dell'Atto di Pignoramento, determinare il Valore limitatamente :
 - a) : per ½ della quota indistinta e indivisa, solamente per la Nuda Proprietà ,
 - b) : per l'altro ½ il valore sulla Piena Proprietà.
- che il sig. G.E. ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della relazione scritta di giorni 30 (trenta);
- 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 ulteriormente richiesto dal sig. G.E.

CIO' PREMESSO

il C.T.U., esaminando l'atto di Pignoramento fornitogli in Sede di Udienza e la precedente perizia si Stima, redige, al fine di rispondere all'ulteriore quesito posto dal sig. G.E. , la presente

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 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 v.le Sicilia n° 87), P.7° - Partita 13156.

Fig. 119, part. 22/56, cat. A/3 cl.3, cons.vani 7,5, R.C. = £. 825.000 (€ 426,08).

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

Lotto N.3

- b) Usufruttuaria per 1/2:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VALORE DELL'IMMOBILE:

a) Valore stimato (Piena Proprietà) = £ 189.200.000 = € 97.713,65

b) Valore stimato (1/2 Nuda Proprietà +

1/2 Piena Proprietà) = £ 159.401.007 = € 82.323,75

(diconsi Euro Ottantaduemilatrecentoventitre/75).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

X3) 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 C/so Umberto I n° 206, P.T- Partita 13156.

Fg. 302, part. 270/1, cat. C/1, cl.9, cons.mq. 37, R.C. = £ 2.467.900 (= € 1.274,56).

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

Lotto N.4

b) Usufruttuaria per 1/2:

VALORE DELL'IMMOBILE :

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

d) Valore stimato (1/2 Nuda Proprietà +

1/2 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 Immobile Oggetto di Stima, riprendere sinteticamente i Valori determinati anche per gli altri immobili compresi nella Perizia Principale.

X a) VALORI di STIMA di tutti gli IMMOBILI.

1) Appartamento di v.le della Regione (part. 22/56):

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).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

5.1) Valore Pieno =

€ 26.855,76

5.2) Valore decurtato di ½ di Usufrutto sull'Intero

(da utilizzare ai fini della futura vendita) = € 22.625,98

(€ Ventiduemilaseicentoventicinque/98).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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. 2003

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Michele Amoribello)

VERBALE DI DEPOSITO

Caon. n.

L'anno Duemilatre, 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, 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.

Il C.T.U.

(Geom. Michele Amoribello)

Il CANCELLIERE

Il Funzionario della Cancelleria
Dott. Di Perna Vincenzo