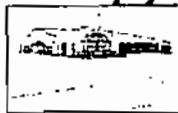


Studio Tecnico
Geom. Giuseppe Corvo



Rilievi topografici e progettazione

Via niscemi, 45 tel. 0934/25991 - 328/8662034
93100 Caltanissetta
C.F. CRV GPP 73D14 B429W
P.IVA: 01451190852

OGGETTO: Perizia di CTU inerente il procedimento esecutivo immobiliare
N° 18/2001 tra BANCO DI SICILIA contro [REDACTED]

COMUNE: Caltanissetta

SCALA:

LOCALITÀ:

TAV. Unica

PERIZIA TECNICA

DATA

IL COMMITTENTE
TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

IL CTU
Geom. Giuseppe Corvo



INDICE

1. Premessa	Pag. 2
2. Svolgimento delle operazioni	Pag. 2
3. Descrizione dello stato dei luoghi	Pag. 3
4. Situazione urbanistica	Pag. 5
5. Adempimenti per la regola.zione dell'imm.	Pag. 7
6. Criteri di stima	Pag. 8
7. Stima dei beni pignorati	Pag. 9
8. Risposte ai quesiti	Pag. 11
9. Conclusioni	Pag. 13

ALLEGATI

ALL.1,2 e 3: Visure Catastali;

ALL.4: Copia della domanda di sanatoria inerente il sub 7;

ALL.5: Copia della notifica per l'integrazione della documentazione;

ALL.6: Copia della domanda di sanatoria inerente il sub 19;

ALL.7: Copia della notifica per l'integrazione della documentazione.

ALL.8: Tabella dei Valori Agricoli Medi;

ALL.da 9 a 14: Calcolo del più probabile valore di mercato dei terreni pignorati;

ALL. da 15 a 16: Calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati.

111.mo Sig. G.I. Dott.ssa La Russa del Tribunale di
Caltanissetta

1. Premessa

All'udienza del 23.01.2002, il sottoscritto
Geom. Giuseppe Corvo con studio in Caltanissetta
alla via Niscemi, 45 ed iscritto all'Albo dei
Geometri della Provincia di Caltanissetta al
n. 1250, viene nominato Consulente Tecnico d'Ufficio
nel Procedimento Esecutivo Immobiliare n° 19/01
promosso dal Banco di Sicilia s.p.a. rappresentato
dall'Avv. Benedetto Alletto, contro i Sig.ri
[REDACTED] affidandomi il
seguente quesito:

- 1) Stima dei beni immobili pignorati previa
descrizione della situazione attuale in fatto
ad indicazione della regolarità urbanistica,
ed indicando nel caso di abusi edilizi
sanabili gli adempimenti amministrativi ed
economici già in corso o portati a termine e
quelli eventualmente da effettuare.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo avere preso accurata visione degli atti di
causa prodotti dalla parte attrice e dopo avere
effettuato delle indagini sia all'Ufficio del
Territorio di Caltanissetta che presso il Comune di

163
San Cataldo, il giorno ventitre del mese di aprile,
in primo luogo, previo avviso con raccomandata
inviata alla parte, alle ore 15:00 mi recai sui
luoghi oggetto di causa per meglio rendermi conto
dello stato dei luoghi per valutare meglio gli
immobili oggetto di causa.

In questa occasione non si è presentato nessuno
per come meglio specificato nel verbale di
sopralluogo, e pertanto non potendo accedere alle
unità immobiliari, mi sono limitato a constatare lo
stato di fatto dei terreni siti in contrada
Babbaurra e in C/da Favarella.

Il giorno sette del mese di maggio, previo
accordo telefonico con il sig. [REDACTED] alle ore
15:00 mi sono recato nuovamente sui luoghi e
precisamente in via Stazione per potere constatare
lo stato di fatto delle due unità immobiliari
oggetto di causa.

3. Descrizione dello stato dei luoghi.

Prima di effettuare la valutazione dei beni,
ritengo opportuno preliminarmente procedere a una
descrizione dei luoghi.

La proprietà oggetto di stima è composta da sei
appezzamenti di terreno e due unità immobiliari
così distinti: quattro appezzamenti di terreno in

contrada Babbaurra catastalmente distinti con il Fog. 107 part.ile 433, 396, 76, 434(ex 36), i suddetti appezzamenti sono tutti contigui tranne la Part.lla 433 che risulta essere isolata.

Gli appezzamenti risultano essere incolti, pressoché pianeggianti e i confini risultano poco visibili, essi sono situati nella zona periferica, a circa 2 KM dal centro abitato di San Cataldo.

I restanti due appezzamenti di terreno sono ubicati in C/da Favarella a circa 10 KM dal centro abitato di San Cataldo, essi sono contigui e contraddistinti con il Fog. 155 part.lla 253, 372 del Comune di Caltanissetta.

I suddetti appezzamenti risultano essere coltivati a seminativo, sono leggermente in pendenza ed hanno l'accesso diretto alla strada provinciale.

La restante proprietà è costituita da due unità immobiliari situate in un edificio in Via stazione nel Comune di San Cataldo, la prima u.i.u. è contraddistinta con il Fog. 53 part.lla 648 sub.7 Piano 3°, adibita ad abitazione, la seconda con la Part.lla 648 sub 25 (originariamente sub 1 poi sub 19 ed oggi sub 25) posta al Piano terra dello stesso edificio, ed adibita a garage Cfr.ALL.TI

1,2,3.

Per quanto concerne gli identificativi delle UIU si fa notare che catastalmente l'estratto di mappa non risulta graficamente ancora aggiornato, pertanto con il sopralluogo si è potuto constatare che il fabbricato prima citato ricade sulla part.lla 140.

4. Situazione urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica già agli atti, ho potuto constatare che con il vigente PRG tutte le particelle ricadono in zona Rurale con indice di edificabilità pari a mc 0,03 per mq di area.

Agl'atti del Comune di San Cataldo inoltre ho potuto constatare che le U.I.U., precedentemente identificate con il fog. 53 part.lla 648 sub 7 e sub 19), risultano essere costruite in maniera abusiva e che a tal proposito risultano presentate due regolari domande di Sanatoria;

la prima in ditta [REDACTED] Prot.N°8585 del 13/05/86, inerente il sub 7, a riguardo sono stati portati a termine parzialmente gli adempimenti economici, ovvero risulta pagata solo la prima rata, come da "notizie riepilogative", inerenti i conteggi, indicate nella

stessa domanda, ALL. 4 e sono ancora bloccati tutti gli adempimenti amministrativi poiché la pratica risulta incompleta nel suo insieme, per mancata presentazione della documentazione richiesta e meglio indicata nella notifica fatta dal Comune di San Cataldo all' [REDACTED]

La seconda domanda di sanatoria, in ditta [REDACTED] prot. N° 001259 del 22/01/87, è inerente il sub 19, a riguardo sono stati portati a termine parzialmente gli adempimenti economici, ovvero risulta pagata solo la prima rata, come da "notizie riepilogative", inerenti i conteggi, indicate nella stessa domanda, All. 6 e sono ancora bloccati tutti gli adempimenti amministrativi poiché la pratica risulta incompleta nel suo insieme, per mancata presentazione della documentazione richiesta e meglio indicata nella notifica fatta dal Comune di San Cataldo [REDACTED]

Per quanto riguarda quest'ultimo sub. Meglio identificato con il sub. 19, andando a visionare gli archivi catastali, risulta oggetto di frazionamento e cambio di destinazione d'uso, "da abitazione a garage", Cfr. ALL. ti 1, 2, 3, pertanto oggi di fatto il sub 19 risulta frazionato in sub

24 e 25 il tutto senza nessuna concessione edilizia, pertanto abusivo.

A tal proposito ad oggi non risulta presentata nessuna domanda di sanatoria.

Si fa notare altresì che i signori [REDACTED] [REDACTED] hanno il materiale possesso solo del Sub 25, pertanto non mi è stato possibile accedere nell'immobile identificato con il sub 24.

5. Adempimenti per la regolarizzazione dell'immobile

Per la regolarizzazione dell'immobile identificato con il sub 7 occorre integrare tutta la documentazione meglio elencata nell'allegato modello di notifica All. 5 ed effettuare il versamento della rimanente somma a titolo di oblazione pari ad €. 562,82.

Per la regolarizzazione dell'immobile identificato con il sub 19 (oggi 24 e 25) occorre in primo luogo integrare tutta la documentazione meglio elencata nell'allegato modello di notifica All. 7 ed effettuare il versamento della rimanente somma a titolo di oblazione pari ad €. 1.206,96, ottenendo così la prima Concessione Edilizia in sanatoria inerente il sub 19 per l'intero, in secondo luogo presentare una ulteriore domanda di sanatoria ai sensi dell'Art.13 L.47 /1985 per

sanare il frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso del sub 19 (oggi sub 24 e sub 25).

6. Criteri di stima.

Dopo avere attentamente valutato la situazione urbanistica, dopo avere bene individuato i lotti di terreno, dopo avere constatato che alcuni lotti si possono considerare di piccola estensione in proporzione all'indice di edificabilità oggi in vigore, tenuto conto della loro posizione rispetto al centro abitato ed in fine tenuto conto, in particolare, che il lotto identificato con il Fog. 107 Part.lla 396 può formare lotto unico con la Part.lla 76, traendone enorme vantaggio ai fini edificatori; tenuto conto che la part.lla 433 dello stesso foglio si può considerare in se per se un "lotto relitto" in quanto per la sua forma e dimensione non può essere sfruttata ai fini edificatori; ed in fine tenuto conto che i lotti identificati con le Part.lle 253 e 372 del Fog.155, trarrebbero maggiore vantaggio economico se considerate lotto unico di Mq.6.840 in quanto più sfruttabili ai fini edificatori, ho ritenuto opportuno effettuare la stima del più probabile valore di mercato prendendo come prezzo base,



essendo terreni agricoli con la qualità di seminativo, il Valore Agricolo Medio dettato dalla Commissione Provinciale di Caltanissetta, che per l'anno 2001 ha stabilito un valore per ETTARO pari ad Euro 3900,00 per terreni impiantati a seminativi cfr. l'All.8. e rivalutato proporzionalmente tenendo conto di tutti i parametri di valutazione illustrati nelle schede All.ti 9,10,11,12,13 e 14, giungendo in questo modo al più probabile valore di mercato.

Per quanto concerne gli immobili, come parametro di riferimento si è adottato il prezzo medio di mercato al mq per immobili di nuova costruzione, che da indagini di mercato, prendendo in considerazione diverse zone del Comune di San Cataldo risulta essere pari a €. 645,57 per le abitazioni e pari ad €. 406,71 per Box.

I su indicati prezzi medi di mercato sono stati rivalutati in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche riportate nelle allegate schede di valutazione All.15,16.

7. Stima dei beni pignorati

Stima del più probabile valore di mercato dei terreni:

Prendendo come riferimento il V.A.M. che risulta

essere di €. 3900,00 per Ettaro (mq.10.000) cfr All.8, rivalutandolo proporzionalmente alla sua edificabilità e alle sue caratteristiche cfr. l'All.ti 9,10,11,12,13,14 si avrà il più probabile valore di mercato di ogni lotto di terreno così distinto:

I lotti catastalmente identificati con le particelle 396 e 76 del Fog.107 aventi una estensione complessiva di mq.13.720, avranno un valore pari a €. 4,21 al mq. che moltiplicato per la superficie si avrà il più probabile valore di mercato pari a €. 57.810,46 complessivamente, cfr All.9.

I lotti di terreno catastalmente identificati con le particelle 434 e 433 aventi una estensione di mq. 4.280 per la prima e mq. 530 per la seconda, avranno un valore pari ad €. 1,49 al mq. per la prima, che moltiplicato per la superficie di mq. 4.280 si avrà il più probabile valore di mercato pari a €. 6.356,33 ; un valore pari ad €. 0,65 al mq. per la seconda che moltiplicato per mq. 530 si avrà un valore pari ad €. 344,66 cfr All.11 e 10.

Per i terreni identificati col il Fog.155 part.ile 253 e 372 di mq. 4.660 per la prima e mq. 2.180 per la seconda, complessivamente di mq.

6.840, si avrà un valore pari ad €. 1,53 al mq che moltiplicato per la superficie si avrà un valore pari a €. 10.463,39 cfr. All.13.

Stima del più probabile valore di mercato degli immobili.

Per quanto concerne la valutazione degli immobili, che sarà effettuata tenendo conto del valore medio di mercato al mq degli immobili nuovi e degli adempimenti amministrativi ancora da espletare, avremo:

per l'immobile identificato con il Fog. 53 part.lla 648 sub. 7 piano 3° adibito ad abitazione di mq.98 lordi, €. 572,82 al mq. ovvero €.56.136,15 per l'intero bene, mentre per l'immobile identificato con la part.lla 648 sub 25 (ex sub 19) piano terra adibito a garage di mq. 60 lordi, un valore pari ad €. 299,27 al mq. ovvero €.17.956,15 per l'intero sub 25, cfr. All.16.

8. Risposte ai quesiti

Dopo avere attentamente valutato i fascicoli d'ufficio, dopo avere preso visione dei luoghi oggetto di causa, dopo avere verificato la documentazione catastale, dopo avere preso visione dei certificati di destinazione urbanistica rilasciati dai rispettivi Comuni di appartenenza,

dopo avere attentamente valutato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, ho potuto constatare e stimare quanto segue:

I lotti di terreno identificati con le part.lle 396 e 76 del Fog.107 in unico lotto, il più probabile valore di mercato è stato stimato pari ad €.57.810,46 Cfr.All.9; per il lotto di terreno individuato con la Part.lla 434 €.6.356,33 Cfr.All.11, per il lotto di terreno individuato con la Part.lla 433 €.344,66, Cfr.All.10 tutti del fog.107.

Per i lotti di terreno individuati con le Part.lle 372 e 253 del fog.155 in unico lotto €.10.463,39 Cfr.All.13.

Il bene identificato con il sub. 7 adibito ad abitazione di mq.98 lordi, €. 56.136,15 per l'intero bene, mentre per l'immobile identificato con il sub 25 (ex sub 19) piano terra adibito a garage di mq. 60 lordi, un valore pari ad €. 17.956,15 per l'intero sub 25, cfr. All.16.

Gli adempimenti amministrativi della sanatoria presentata inerente sia il sub 7 che il sub. 19 sono bloccati poiché le pratiche risultano incomplete nel loro insieme per la mancata

presentazione della documentazione richiesta meglio specificata nella notifica Ali. 5 e 7.

Il secondo abuso commesso nell'immobile identificato con il sub 19 oggi 24 e 25, può essere sanato mediante la presentazione di una sanatoria ai sensi dell'Art.13 L.47 /1985.

9. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare :

1) Considerando la condizione di vendita più vantaggiosa, l'ammontare in termini monetari dei beni pignorati risulta complessivamente pari a: €.147.297,36, così diviso: il valore dei terreni e pari a €.74.974,84, il valore dell'immobile identificato con il sub 7 e pari a €.56.136,15, il valore degli immobili identificati con il sub 25 e pari a 17.956,15, a cui verranno detratti i versamenti da effettuare che ammontano ad €.1.769,78.

2) Per assolvere gli adempimenti amministrativi delle sanatorie presentate inerenti i sub 7 e 19 è necessario integrare le pratiche di sanatoria

con la documentazione richiesta dal Comune di San Cataldo e meglio specificata nell'ALL.5 e 7;

3) Per assolvere gli adempimenti economici delle sanatorie presentate inerenti i sub 7 e 19 si dovranno pagare a titolo di oblazione le somme non ancora pagate, che per come si evince dal modello di sanatoria e i versamenti effettuati, ammontano ad €. 562,82 per il sub 7 ed €. 1.206,96 per il sub 19.

4) Per potere sanare il secondo abuso inerente il frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso del sub 19 in sub 24 e 25 è necessario presentare una richiesta di sanatoria ai sensi dell'Art.13 L.47 /1985.

Caltanissetta li,

Il C.T.U.

Geom. Giuseppe Corvo

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Verbale di deposito di consulenza tecnica
L'ora 2002 del mese di Luglio
in Caltanissetta presso la Cancelleria della Sez. Civile del Tribunale, è
personalmente comparso il consulente tecnico nominato il giorno
Sig. Geom. Corvo Giuseppe quale
in esecuzione dell'incarico avuto, deposita fascicolo contenente la
relazione di consulenza tecnica redatta ed allegati.

IL CANCELLIERE

IL CONSULENTE TECNICO

Il giorno ventisei del mese di Aprile
alle ore 15:00, il sottoscritto Esp. avari
avvisato la sign. e moglie recamente
si è recato nei luoghi oggetto di causa
per individuare i beni del defunto.
In primo luogo mi sono recato in
casa ho esternamente specificato nella
necessaria, mi sono recato in Chiesa Cattolica,
dopo una breve visita di quindici minuti
ho potuto constatare l'esenza di beni e
beni, tutto ciò che è stato il caso di recuperare
con l'Esp. Esp. solo un libro con
la filastroca con tutte le informazioni
con la Esp. la particella 576, 396, 439, 433
e con l'Esp. Esp. Esp. Esp. Esp.
In seguito mi sono recato nella
Chiesa Cattolica dove è atteso il
suo il tutto individuare esternamente
con la Esp. Esp. Esp. F. e sic. Esp. 19,
sui luoghi non ho potuto constatare né la
presenza, né la presenza, né la presenza
del bene in prima persona la Esp. Esp. Esp.
Esp. Ho concluso il mio giro di sopralluogo
che era 15:30 sui terreni di Esp. Favarella.

[Redacted signature]



Seconda Sopraluogo

Il giorno 07/05/02 alle ore 15:00 mi

sento richiamato i luoghi di corso e

precisando in via Broletto 121, sui

luoghi i presenti il sig. [REDACTED]

che era stato da me condotto all'incarico

Sui luoghi dopo avere constatato le condizioni,

le stesse di conservazione e l'ordine che era

fuori essere tutti ai fini della valutazione

dell'oggetto chiudi il presente verbale

alle ore 16:00 riservando ulteriori

occorrenze.

