

Dott. Arch. Sabrina Maria Caltabiano
Via Carlo Pisacane, 12 - tel. 3382914109
Caltanissetta



Tribunale di Caltanissetta
Causa Civile n° 22/03 R.G.

Attore: Banca di Credito Cooperativo "G. Toniolo" Soc. Coop. A.r.l.
Convenuto: [REDACTED]

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio



Caltanissetta, li 03/06/2006

Dott. Arch. Sabrina Maria Caltabiano



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

CAUSA CIVILE N.22/2003 R.G.

ATTORE: Banca di Credito Cooperativo G. Toniolo Soc. Coop a.r.l

CONVENUTO: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.I. Dott. Germano Perna del Tribunale di Caltanissetta

1. - Premessa

Con ordinanza del 10/12/2005 la S.V.I. nominava me sottoscritta Dott. Arch. Sabrina Maria Caltabiano, residente a Caltanissetta in Via Carlo Pisacane,12 con Studio Tecnico in Caltanissetta Via Carlo Pisacane 12, Consulente Tecnico d'Ufficio alla causa Banca di Credito Cooperativo G. Toniolo contro [REDACTED] invitandomi a comparire nell'udienza del 14/02/06 per il giuramento di rito e per affidarmi il seguente

MANDATO

Rispondere ai quesiti riportati nel verbale di giuramento la cui copia è allegata nella presente relazione.

La S.V.I. mi concesse il termine di sessanta giorni per il deposito della relazione scritta termine. Detto termine è stato ulteriormente prorogato di altri sessanta giorni a causa dei giustificati motivi già elencati nella lettera di rinvio inoltrata dalla scrivente il 05/04/2006.

2. - Svolgimento delle operazioni di consulenza

Fisso mediante raccomandata, con ricevuta di ritorno, inviata agli avvocati di parte, per il giorno 15/03/2006 alle ore 11,30 l'inizio delle operazioni peritali nei luoghi di causa, C/da Muleri a Santa Caterina Villarmosa. Prendo contatto telefonico con l'avv. Marcella Pignatone e l'avv. Antonietta Calabrese, entrambe mi comunicano non saranno presenti al

sopralluogo e che inoltre non conoscono il sito. L'avv. Pignatone mi fornisce il nominativo del curatore dei beni del sig. [REDACTED] l'avv. Elio Cigna. Prendo contatto con quest'ultimo il quale mi dice di non possedere le chiavi della proprietà del sig. [REDACTED] ma che esiste un custode il cui nome è sig. [REDACTED]. Finalmente riesco a fissare un'altra data di sopralluogo per giorno 30/03/2006. Recatami in C/da Muleri, insieme al mio ausiliare, l'ing. Vincenzo Lo Muto, incontro il sig. [REDACTED], che ci guida sul posto.

Per completare le indagini peritali mi sono recata all'Agenzia del Territorio e agli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

3. - Analisi dei Quesiti

La scrivente procederà riportando i quesiti oggetto dell'analisi secondo la sequenza riportata sul verbale di giuramento.

Quesito a) *Descrivere i beni pignorati nel contesto in cui risultano inseriti, con esatta identificazione dei medesimi in riferimento ai dati catastali, ed accertare la loro rispondenza a quelli indicati nel verbale di pignoramento.*

L'area di terreno si trova a sud-est del centro abitato di Santa Caterina Villarmosa a circa 0,8 Km dalla periferia, in Contrada Muleri, vi si giunge percorrendo la strada che conduce al sito archeologico di Cozzo Scavo (Rgia Trazzera Termini-Santa Caterina-Caltanissetta).

I beni che riguardano la perizia sono quelli descritti al punto 2) del pignoramento datato 29/05/2003, e cioè:

- *Area di terreno sita in Santa Caterina Villarmosa, C.da Muleri, estesa Ha 01.60.60 con entrostante fabbricato in corso di costruzione, distinta in catasto al foglio n.53 particelle n.63 (Ha 0.43.00), n.64 (Ha 0.17.40), n°658 (Ha 0.17.40) n°659(0.17.50), n.65 (Ha 0.34.30), n.147 (Ha 0.11.40) e n.84 (Ha 0.19.60).*

Dagli accertamenti catastali effettuati, i beni in questione sono oggi così distinti in catasto al foglio n.53:

- Particella n.63 in testa alla ditta [REDACTED] con superficie di Ha 00.43.00 (Qualità Seminativo arborato, Classe 3^a; Reddito dominicale =€ 14,43, Reddito agrario = € 5,55).

L'originaria particella n.64 è stata suddivisa in tre particelle: n.64, n.658, n.659, con il frazionamento del 10/10/2002 n.2.788:

- Particella n.64 in testa alla ditta [REDACTED] - *Proprietario* -, [REDACTED] - *Usufruttuario parziale* - con superficie di Ha 00.17.40 (Qualità Seminativo arborato), Classe 3^a; Reddito dominicale € 5,84, Reddito agrario =€ 2,25). In tale particella presente un impianto per la produzione centralizzata del conglomerato cementizio costituito da due silos metallici, un nastro trasportatore, una tramoggia, una bilancia e la cabina di comando al cui interno sono presenti i componenti elettromeccanici idonei al funzionamento dell'intero impianto. In prossimità della cabina di comando è presente anche materiale di risulta di varia natura, un prefabbricato in laminato metallico ed un rustico in muratura.

Lo stato della totalità delle apparecchiature costituenti l'impianto non è certo recuperabile sia per il loro protratto inutilizzo sia anche per la tipologia di lavorazione. Il cemento, la sabbia congiuntamente agli agenti atmosferici hanno in questi anni "cementato" le parti meccaniche rendendo il tutto inutilizzabile. Il rustico ed il prefabbricato metallico sono in pessimo stato tanto da rendere il sito simile ad una discarica.

- Particella n.658 in testa alla ditta [REDACTED] - *Proprietario* -, [REDACTED] - *Usufruttuario parziale* - con superficie di Ha 00.17.40 (Qualità Seminativo arborato, Classe 3^a; Reddito dominicale € 5,84,

Reddito agrario = € 2,25);

- Particella n.659 in testa alla ditta [REDACTED] - *Proprietario* -,
[REDACTED] - *Usufruttuario parziale* - con superficie di Ha 00.17.50
(Qualità Seminativo arborato, Classe 3^a; Reddito dominicale =€ 5,87,
Reddito agrario =€ 2,26).

Tra le particelle n.63 e n.64, è presente un immobile costituito da un unico piano avente una superficie utile di mq 144,00 ed un'altezza utile di m 4,30, si presenta incompleto sia all'esterno e sia all'interno.

- Particella n.65 in testa alla ditta [REDACTED] con superficie di Ha 00.34.30 (Qualità Seminativo arborato, Classe 3^a; Reddito dominicale =€ 11,51, Reddito agrario =€ 4,43). La particella si presenta come un terreno incolto e primo di vegetazione degna di nota.

- Particella n.84 in testa alla ditta [REDACTED] - *Livellario* -, [REDACTED]
[REDACTED] - *Diritto del Concedente* -, con superficie di Ha 00.19.60 (Qualità Chiusa, Classe 3^a; Reddito dominicale =€ 5,06, Reddito agrario =€ 3,54). Nella seguente particella presente un immobile in muratura di due piani costituito da un piano seminterrato della superficie utile di mq 307,20 e dell'altezza utile di m 3,75, ed un piano terra della superficie utile di mq 307,20 e dell'altezza utile di m 3,30, si presenta completo all'esterno e non rifinito all'interno. Nel piano seminterrato, utilizzato presumibilmente come deposito ed officina dei mezzi, è possibile accedere attraverso quattro grandi portoni metallici. All'interno del deposito sono presenti tre camion betoniere ed un mezzo per il getto del cemento. Lo stato degli stessi, da una analisi a vista, appaiono abbastanza obsoleti. Sempre all'interno del deposito sono presenti fusti e bidoni in cui contenuto non è stato possibile accertare per le pessime condizioni igieniche presenti. È certo comunque che un possibile riutilizzo del deposito comporta una attenta bonifica dai rifiuti chimici presenti.

Il piano terra dell'immobile in fase di ultimazione oltre al materiale edile non è presente nulla di specifico. È certo che il fatto di non avere ultimato la copertura ha comportato un decadimento dell'opera che ad oggi appare in pessimo stato. È da sottolineare inoltre che l'area esterna prossima a questo piano presenta rifiuti di vario genere con particolare attenzione a onduline di Eternit depositate all'aperto senza alcuna protezione che ne limiti il potenziale inquinamento.

- Particella n.147 in testa alla ditta [REDACTED] con superficie di Ha 00.11.40 (Qualità Seminativo, Classe 3^a; Reddito dominicale € 3,53, Reddito agrario = € 1,47);

I beni sono così pervenuti all'attuale proprietario, Ditta [REDACTED]

- Particelle n.63, strumento (atto pubblico) del 09/03/1998 voltura n.1515.1/1998 in atti dal 05/11/1998 rep. N°52518 rogante Notaio Gabriele Vancheri di Caltanissetta,
- n.65 e n.147, strumento (atto pubblico) del 09/03/1998 voltura n.1515.2/1998 in atti dal 05/11/1998 rep. N°52518 rogante Notaio Gabriele Vancheri di Caltanissetta. Proprietà di [REDACTED] 1000/1000 in regime di comunione dei beni.
- Particelle n.64, strumento (atto pubblico) del 29/09/1991 voltura n.4591.1/1991 in atti dal 19/09/1992 rep. N°26093 rogante Notaio Salvatore Dibenedetto di Caltanissetta, su questa particella ha un diritto di usufrutto parziale la sig.ra [REDACTED] moglie del sig. [REDACTED]

La suddetta particella è stata suddivisa in data 10/10/2002 con frazionamento n° 2788.1/2002 in atti dal 10/10/2002 (prot. N° 486) che ha generato le particelle n°658 e 659.

- Particelle n.84, strumento (atto pubblico) del 21/03/1992 voltura n.1980.1/1992 in atti dal 08/10/1994 rep. N°4235 rogante Notaio Alfredo

Grasso di Caltanissetta. Proprietà di [REDACTED] ai colli di [REDACTED]
[REDACTED]

***Quesito b)** Procedere alla regolarizzazione del censimento dei beni stessi, tramite operazioni di riaccatastamento e volture, ove necessarie, precedute dal riscontro dello stato di legittimità urbanistica rispetto alle concessioni edilizie e delle condizioni di abitabilità e/o agibilità; indicare i dati necessari al pagamento dell'ICI, dell'imposta di registro, dell'IVA ed alla voltura in favore dell'aggiudicatario*

I fabbricati presenti nell'area e descritti al punto precedente non sono censiti in catasto, poiché non sono ultimati, non sono in condizioni di produrre reddito e non dispongono di certificato di agibilità.

È opportuno precisare la situazione urbanistica dei suddetti fabbricati.

Il signor [REDACTED] in data 21/02/96 chiese la concessione edilizia in per la realizzazione di un complesso per la produzione centralizzata di calcestruzzi, da realizzare in C.da Muleri, secondo l'art.6 comma 1 della L.R. n.17/94 (ex art.22 della L.R. n.71/78). La relativa concessione n.86/98 fu rilasciata in data 26/11/98.

In data 07/03/96, lo stesso sig. [REDACTED] chiese la concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art.13 della Legge n.47/85, per il fabbricato adibito a ricovero automezzi (vedi Foto n.3 - piano seminterrato) e per il prefabbricato adibito ad uffici a servizio dell'impianto mobile per la produzione centralizzata dei calcestruzzi in C.da Muleri. La relativa concessione, n.06/98, fu rilasciata in data 11/02/98.

In base a queste richieste si evince che il sig. [REDACTED] realizzò abusivamente il piano seminterrato del Capannone 1 (vedi Foto n.3), che poi inserì nel progetto di cui alla concessione n.86/98 del 26/11/98.

Il rilascio della concessione n.86/98 (art. 6 L.R. n.17/94) del 26/11/98 annulla

la concessione n.06/98 (art.13 Legge n.47/85) rilasciata in data 11/02/98.

Si riporta l'art. 6, comma 1, della L.R. n.17/94:

“Nelle zone destinate a verde agricolo dai piani regolatori generali sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali tassativamente individuate nello strumento urbanistico.”

L'area in questione nello strumento urbanistico (Programma di fabbricazione) di Santa Caterina Villarmosa è individuata esclusivamente come “Zona Agricola” e non ci sono altre indicazioni, quindi era applicabile l'art.13 della Legge n.47/85 che sanava il piano seminterrato del Capannone.

In base alla concessione n.86/98 i lavori dovevano essere ultimati e resi agibili entro il 20/11/01 e ciò non è stato fatto, quindi la concessione è scaduta già da qualche tempo e per l'ultimazione dei lavori deve essere richiesta un'ulteriore concessione concernente la parte non ultimata.

Alla luce di queste considerazioni e tenuto conto che è in corso di redazione il nuovo P.R.G. di Santa Caterina Villarmosa, la legittimità urbanistica dei fabbricati realizzati non è indubitabile e quindi per il bene va inserito nel mercato delle vendite con la concessione concernente le opere necessarie per l'ultimazione.

I dati relativi al pagamento dell'ICI, dell'imposta di registro, dell'I.V.A. ed alla voltura in favore dell'aggiudicatario sono:

Aliquota ordinaria ICI del comune di Santa Caterina Villarmosa = 6%;

▪ Particella n.63, ditta [REDACTED] Reddito dominicale = € 14,43,

Reddito agrario = € 5,55);

$V_{\text{catastale}} = € (R_{\text{dom}} \times 1,25 \times 90) = € (14,43 \times 1,25 \times 90) = € 1.623,37$

- Particella n.65, ditta [REDACTED], Reddito dominicale € 11,51,
Reddito agrario = € 4,43);
 $V_{\text{catastale}} = € (R_{\text{dom}} \times 1,25 \times 90) = € (11,51 \times 1,25 \times 90) = € 1.294,87$
- Particella n.84, ditta [REDACTED] – Livellario – [REDACTED] ai
[REDACTED] – Diritto del Concedente –, Reddito dominicale = € 5,06,
Reddito agrario = € 3,54);
 $V_{\text{catastale}} = € (R_{\text{dom}} \times 1,25 \times 90) = € (5,06 \times 1,25 \times 90) = € 569,25$
- Particella n.147, ditta [REDACTED] Reddito dominicale € 3,53,
Reddito agrario = € 1,47);
 $V_{\text{catastale}} = € (R_{\text{dom}} \times 1,25 \times 90) = € (3,53 \times 1,25 \times 90) = € 397,12$
- Particella n.64 in testa alla ditta [REDACTED] – Proprietario –,
[REDACTED] – Usufruttuario parziale – Reddito dominicale = € 5,84,
Reddito agrario = € 2,25);
 $V_{\text{catastale}} = € (R_{\text{dom}} \times 1,25 \times 90) = € (5,84 \times 1,25 \times 90) = € 657,00$
- Particella n.658 in testa alla ditta [REDACTED] – Proprietario –,
[REDACTED] – Usufruttuario parziale –, Reddito dominicale = € 5,84,
Reddito agrario = € 2,25);
 $V_{\text{catastale}} = € (R_{\text{dom}} \times 1,25 \times 90) = € (5,84 \times 1,25 \times 90) = € 657,00$
- Particella n.659 in testa alla ditta [REDACTED] – Proprietario –,
[REDACTED] – Usufruttuario parziale –, Reddito dominicale = € 5,87,
Reddito agrario = € 2,26).
 $V_{\text{catastale}} = € (R_{\text{dom}} \times 1,25 \times 90) = € (5,87 \times 1,25 \times 90) = € 660,37$

Per quanto riguarda l'applicazione dell'aliquota dell'I.V.A., il proprietario dei beni è un'impresa.

Quesito c) Indicare i vizi oggetto di possibile sanatoria edilizia ex ll. n. 47/1985 e 724/94 e succ. mod e integraz, con determinazione degli oneri e

concessioni, oltre che del costo delle eventuali opere rettificative, se possibili e convenienti; descrivere lo stato e la regolarità degli impianti, ove esistenti, anche con riscontro alle normative di sicurezza.

Il bene non presenta vizi oggetto di possibile sanatoria edilizia con la legislazione vigente.

Gli impianti elettrici presenti all'interno degli immobili siti nella particella n°84 e n°63/64 sono certamente fuori norma essendo gli stessi "improvvisati" su immobili ancora in fase di ultimazione. Per tale motivo sono presenti corpi luee e cavi di alimentazione non protetti. Per ciò che riguarda il riscontro alle normative di sicurezza il sito nella sua totalità non rispetta in alcun elemento previsto dal D.P.R. 27 Aprile 1955 n°547; D.Lgs. 626 del 19 Settembre 1994 e successive modifiche ed integrazioni. Basti pensare che i servizi igienici presenti in prossimità dell'impianto del cementificio è posto all'aperto e chiuso da vecchie porte in legno che appare riduttivo definire scadenti.

Quesito d) Prospettare, in casi di pignoramento avente ad oggetto quota immobiliare, la sussistenza dei diritti reali parziali e personali trascritti, con redazione di idonea planimetria di progetto contemplante, ove possibile, la separazione in natura della quota pignorata rispetto ai residui diritti, con attribuzione del più probabile valore di mercato alla porzione così distratta ed all'intero; nel caso di motivata risposta negativa circa la separabilità della quota medesima ovvero lo scioglimento della comunione attraverso la formazione di più lotti; in tale ultimo caso sarà redatto un progetto divisionale.

Il pignoramento riguarda l'intero bene di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] Ma sulle particelle n. 64, 658 e 659 ha un diritto di usufrutto parziale la sig.ra [REDACTED], moglie del sig. [REDACTED]. Su queste particelle non ricadono fabbricati.

Quesito e) Determinare lo stato detentivo dei beni per specifici riguardando alla pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

situazione degli occupanti, con riscontro delle loro generalità, dei titoli, della data di apparente ed asserita formazione dei medesimi (e delle loro scadenze), in considerazione della possibile inefficacia ex artt. 2913, 2915, 2923 C.c., con particolare menzione (e produzione, anche se reperibili in altri uffici pubblici) dei contratti di locazione e, comunque, di quelli attributivi del godimento, indicando le rendite sinora prodotte e producibili dall'immobile, indicare la situazione degli oneri condominiali, lo stato di attuazione delle delibere, le prospettive di spesa nelle more della procedura.

L'intero bene è detenuto dal proprietario sig. ██████████ residente a ██████████

Quesito f) Determinare, previa enunciazione dei criteri merceologici seguiti, il più probabile prezzo di mercato, con indicazione di uno o più lotti di vendita utile, tenuto conto delle difficoltà di accesso di fatto, ove esistenti, alla libera ed immediata disponibilità del bene in capo all'aggiudicatario, e fissando altresì un prospetto dei principoli dati di natura commerciale utili alla futura pubblicità dell'ordinanza di vendita.

Ai fini della stima degli immobili e delle particelle in genere, si applica il metodo Sintetico-Comparativo in base ai valori di mercato rilevati nella compravendita di siti ed aree avvenuti a Santa Caterina, paragonabili con quelli in oggetto. È determinante sottolineare che il mercato immobiliare nel paese è assai statico pertanto, malgrado ci siano molte offerte di vendita, gli acquirenti sono pochi. Se poi si considera l'area in cui sono allocate le particelle in esame e la loro destinazione si può affermare che "l'appetibilità" del sito è commercialmente assai limitata.

Per una migliore classificazione dell'area, anche in funzione della futura vendita, si considera di denominare l'insieme delle particelle n.63, n.64, n.658, n.659, n.65 e n. 84 come "LOTTO A", tutte queste particelle distano dal centro

abitato di Santa Caterina Villarmosa (circa 800 m) ed hanno un collegamento diretto con la via pubblica (Regia Trazzera Termini-Santa Caterina-Caltanissetta) e quindi di prestarsi all'attività artigianale cui era stata destinata.

La particella n. 147 viene denominato "LOTTO B"

La valutazione dei beni si farà sommando al valore di mercato dell'area di terreno, il valore del costo di costruzione dei fabbricati, che sono incompleti e quindi nello stato in cui si trovano

Il valore di mercato delle aree di terreno si determinerà con il metodo sintetico, che consiste nell'accertare (all'epoca di riferimento della stima) il mercato, costruire una scala di valori unitari, in altre parole riferiti al parametro metro quadrato, per immobili simili a quello da valutare, ed inserire comparativamente questi nelle scale.

Le considerazioni saranno fatte stimando l'immobile in regime di ordinarietà, quindi al valore ottenuto occorrerà sottrarre tutte quelle spese urgenti per rendere l'immobile normale ed ordinario.

Valore di mercato del "LOTTO A"

Dalle indagini sul mercato immobiliare a Santa Caterina Villarmosa si evince, come già precedentemente detto, un mercato assai statico per cui il confronto si farà con aree di terreno che, pur non trovandosi nella stessa zona, presentano le stesse caratteristiche dell'area in oggetto.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle considerazioni sopraesposte si ritiene che il prezzo unitario dell'area sia pari a € 3,50 al metro quadrato.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'area di terreno è pari a:

$$V_{\text{area terreno LOTTO A}} = \text{mq } 14.920 \times \text{€ } 3,50/\text{mq} = \text{€ } 52.220,00$$

(Euro cinquantaduemiladuecentoventi).

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore dei fabbricati

Si premette che nei costi di costruzione sono incluse le opere di urbanizzazione del lotto (muri di sostegno, recinzione).

Immobile sito nella particella 84

Il fabbricato in oggetto è costituito da due piani, un piano seminterrato adibito a ricovero mezzi della superficie coperta di mq 331,50 e dell'altezza di interpiano di m 4,05 per un volume edilizio di mc 1.342,57, ed un piano terra adibito in parte a magazzino ed in parte ad uffici della superficie coperta di mq 331,50 e dell'altezza di interpiano di m 3,50 per un volume edilizio di mc 1.160,25.

La costruzione manca di tutte le opere di finitura al piano seminterrato (intonaci interni, impianti, pavimenti, impianti) ed al piano primo (intonaci interni, pavimenti, infissi interni, impianti) per cui le opere da realizzare per il completamento ammontano in percentuale al 20% del costo di costruzione per il piano seminterrato e al 41% del costo di costruzione per il piano terra.

Il costo unitario di costruzione per questa tipologia è di € 115,00/mc per il piano seminterrato e di € 160,00/mc per il piano terra, per cui il valore

$$\begin{aligned} V_{\text{costo costruzione capannone 1}} &= (100\% - 20\%) \text{ di mc } 1.342,57 \times \text{€ } 115,00/\text{mc} + \\ &\quad (100\% - 41\%) \text{ di mc } 1.160,25 \times \text{€ } 160,00/\text{mc} = \\ &\quad \text{€ } 123.516,00 + \text{€ } 109.528,00 = \text{€ } 233.044,004 \\ &\quad (\text{Euro duecentotrentatremilaquarantaquattro}) \end{aligned}$$

Immobile sito tra le particelle n.63 e n. 64

Il fabbricato in oggetto è costituito da un piano seminterrato della superficie coperta di mq 159,60 e dell'altezza di interpiano di m 4,50 per un volume edilizio di mc 718,20.

La costruzione non ha la copertura realizzata e manca di tutte le opere di finitura (intonaci, pavimenti, infissi, impianti), le opere da realizzare per il

completamento ammontano in percentuale al 47% del costo di costruzione.

Il costo unitario di costruzione per questa tipologia è d€ 115,00/mc, per cui il costo di costruzione del capannone 2 allo stato in cui si trova è:

$$V_{\text{costo costruzione capannone 2}} = (100\% - 47\%) \text{ di mc } 718,20 \times 115,00/\text{mc} = \text{€ } 43.774,00$$

(Euro quarantatremilasettecentosettantaquattro)

Valore complessivo del LOTTO A

$$V_{\text{lotto 1}} = V_{\text{area terreno lotto 1}} + V_{\text{costo costruzione capannone 1}} + V_{\text{costo costruzione capannone 2}} = \text{€ } 52.220,00 + \text{€ } 233.044,00 + \text{€ } 43.774,00 = \text{€ } 329.038,00$$

(Euro trecentoventinovecentotot)

È opportuno precisare che questo valore di mercato è subordinato al rilascio della concessione edilizia per il completamento dell'opera.

Prospetto dei principali dati di natura commerciale del bene

- L'area di terreno si trova 0,8 km dalla periferia di Santa Caterina ed è prospiciente Regia Trazzera Termini-Santa Caterina-Caltanissetta con un fronte di m 130,00.
- L'area di terreno è coltivata in parte ad uliveto cd in parte a seminativo.
- L'area è recintata, sul fronte stradale, con muro in calcestruzzo armato ed in blocchi tufacei con soprastante rete metallica.

Valore di mercato del bene pignorato LOTTO B

Il "LOTTO B" costituito dalla particella n.147, ha una posizione critica per quanto riguarda l'accesso, anche se si trova a meno di 1 km dalla periferia di Santa Caterina Villarmosa.

La zona dove insiste l'area è destinata prevalentemente all'agricoltura.

L'area ricade nel Programma di Fabbricazione di Santa Caterina Villarmosa in Zona E - Zona agricola -, dove le norme di attuazione prescrivono:

1. Per gli edifici a servizio dell'agricoltura (Rapporto di copertura: max 3%, Altezza massima: 8,00 m, Lotto minimo non fissato ...omissis...)
2. Per gli edifici a carattere residenziale (Rapporto di copertura: max 1%, Densità fondiaria: 0,03 mc/mq, Distanza dai confini: m 7,50, Altezza max = m 8,00, Piani fuori terra: max 2).

Il "LOTTO B" ha una superficie di mq 1.140, che è troppo piccola sia per l'impiego in agricoltura sia per un'eventuale destinazione per la realizzazione di un'unità abitativa, infatti nell'area potrebbe realizzarsi un volume di mc 34,2 (mq 1140x 0,03 mc/mq), cui corrisponde una superficie di mq 11 circa.

Quest'area di terreno potrebbe essere un bene appetibile esclusivamente per i proprietari delle particelle limitrofe.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle considerazioni sopraesposte si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene sia pari a € 2,00 al metro quadrato.

Pertanto il più probabile valore di mercato risulta pari a:

$$V_{\text{area terreno lotto 2}} = \text{mq } 1.140 \times \text{€}/\text{mq } 2,00 = \text{€ } 2.280,00$$

(Euro duemiladuecentottanta)

Allegati

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti ed elaborati:

- Verbale operazioni peritali;
- Allegato fotografico e relative didascalie;
- Visure catastali
- Elaborati grafici e planimetrie.

Deposito della relazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.