

167

Dott. Ing. Girolamo Vitellaro

Via Libertà, 210 - Caltanissetta

Tel. 0934/55.64.78

P.IVA 01432530853

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Caltanissetta

Esecuzioni immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. n.82/97 Es.

attore:

Banca Popolare S. Angelo Soc. Coop. A.r.l.

convenuti:

[REDACTED]

Giudice Istruttore: *Dott. G. Perna*

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Caltanissetta, lì 15.12.2003

Dott. Ing. Girolamo Vitellaro

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE TECNICA



Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Girolamo Vitellaro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n.595, è stato incaricato il giorno 21 maggio 2003 dal Giudice Istruttore Dott. G. Perna di redigere una perizia tecnica, relativa al procedimento di esecuzione immobiliare n.82/97 promosso dalla Banca Popolare S. Angelo Soc. Coop. a.r.l. nei confronti di [REDACTED] + 3, al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1. Descrivere i beni pignorati nel contesto in cui sono inseriti con esatta identificazione dei medesimi in riferimento ai dati catastali, ed accertare la loro rispondenza a quelli indicati nel verbale di pignoramento;*
- 2. 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;*
- 3. Indicare i vizi oggetto di possibile sanatoria edilizia ex ll. Nn. 47/1985 e 724 /94 e succ. modifiche ed integ., con determinazione degli oneri quantificati nel loro ammontare approssimativo, per contributi, oblazioni e concessioni, oltre del costo delle eventuali opere rettificative, se possibili e convenienti; descrivere lo stato di regolarità degli impianti, ove esistenti, anche con riscontro delle normative di sicurezza;*
- 4. Prospettare, in caso 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*

16P

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;

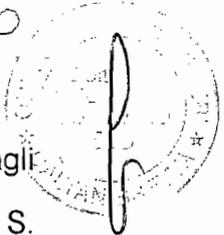
5. Determinare lo stato detentivo del bene, con specifico riguardo alla situazione degli occupanti, con riscontro delle loro generalità, dei titoli, della data di apparente ed asserita formazione dei medesimi (e delle loro scadenze), in considerazione della possibile inefficacia ex art. 2913, 2915, 2923 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 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;
6. 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 in fatto, ove esistenti, alla libera ed immediata disponibilità del bene in capo all'aggiudicatario, e fissando altresì un prospetto dei principali dati di natura commerciale utili alla futura pubblicità dell'ordinanza di vendita.

Operazioni di sopralluogo

In data 23.09.03, avendo opportunamente preavvisato le parti con raccomandate A/R, davo inizio alle operazioni di sopralluogo.

Nel corso del sopralluogo, al quale è intervenuto solo [REDACTED], il sottoscritto C.T.U. ha condotto i rilievi ritenuti necessari all'espletamento del mandato. Successivamente in data 03.12.03 il sottoscritto ha effettuato un ulteriore sopralluogo sui terreni siti in territorio di Mussomeli, in C/da Burruano. Si evidenzia che, relativamente all'edificio sito in Mussomeli in via S. Croce n.42 soggetto ad esecuzione immobiliare, lo stesso è

170



composto da tre appartamenti. Il sottoscritto ha potuto accedere solo agli appartamenti a 1° e 2° piano e non a quello al piano rialzato rispetto alla via S. Croce, in quanto [redacted] la quale, come dichiarato dalla [redacted], si trova fuori sede.

Di quest'ultimo sarà fornita una descrizione sulla base delle indicazioni verbalizzate dall'unica debitrice presente al sopralluogo.

Si precisa che l'accertamento della conformità urbanistica ha richiesto tempi lunghi essendo stata particolarmente laboriosa la ricostruzione della pratica di sanatoria relativa all'edificio sito in via S. Croce.

Al fine di rispondere ai quesiti posti, si sono condotte opportune indagini presso e presso l'U.T.C. di Mussomeli.

Con riferimento ai terreni oggetto di pignoramento, si precisa, che trattasi di particelle di piccola estensione alcune delle quali confinanti tra loro. Per potere rendere più agevole la vendita si è ritenuto più opportuno formare due lotti destinati all'incanto, che sono stati individuati nel seguito della relazione come lotto n° 1 e n° 2.

Questi ultimi sono stati formati accorpando particelle confinanti tra loro che configurano appezzamenti di terreno di dimensioni più consone per lo sfruttamento e la vendita degli stessi.

Per rapidità di consultazione, ed al fine di rispondere ai quesiti posti dal G.E., si ritiene di dividere la relazione per ognuno dei beni oggetto di esecuzione, nei seguenti paragrafi:

- 1) Descrizione del bene
- 2) Analisi della legittimità urbanistica e della situazione catastale
- 3) Scelta del criterio di stima
- 4) Stima del bene



Bene n° 1

Edificio in Mussomeli (CL) sito in Via S. Croce, 42

1.1) Piano rialzato: Appartamento per civile abitazione

1.2) Primo piano: Appartamento per civile abitazione

1.3) Secondo piano: Appartamento per civile abitazione

Descrizione dell'edificio

L'immobile ha struttura in cemento armato e sorge nel centro urbano di Mussomeli, in zona densamente abitata caratterizzata da fabbricati d'altezza massima pari a due o tre piani fuori terra.

L'edificio confina per due lati con altri fabbricati posti in adiacenza e nei restanti due lati con le vie D. Chiesa e S. Croce sulla quale è posto l'unico ingresso agli appartamenti (vedi foto n°1).

L'immobile si presenta in scarse condizioni generali, manca di rifiniture nel prospetto esterno, che risulta allo stato grezzo, e necessita di opere di manutenzione straordinaria per la protezione delle solette dei balconi.

L'edificio risulta privo di impianto di ascensore; gli appartamenti sono serviti da un corpo scala centrale che ha ingresso dalla via S. Croce e che risulta rifinito in marmo sino all'ingresso dell'appartamento a primo piano. Le rampe che collegano all'ultimo piano risultano, infatti allo stato grezzo (vedi foto n°2).

L'edificio si compone, oltre agli appartamenti, di un piano terra sulla via D. Chiesa che non è compreso tra gli immobili oggetto di esecuzione (vedi foto n°3).

Di seguito si descrivono i tre appartamenti soggetti ad esecuzione immobiliare.

Bene n° 1.1

1) Descrizione del bene

Appartamento per civile abitazione sito in Mussomeli in via S. Croce, 42 a Piano Rialzato.

Dati catastali: l'immobile risulta censito al N.C.E.U. al Foglio 28 particella 454 sub. 2.

BZ

L'appartamento oggetto della stima è posto a piano rialzato dalla via S. Croce ed a primo piano dalla via D. Chiesa, ed ha una superficie lorda complessiva pari a circa 182 mq ed una superficie a balconi pari a circa 21 mq.

Al momento del sopralluogo la [redacted] unica esecutata presente, ha dichiarato che l'appartamento è detenuto [redacted]



[redacted] e che una porzione dell'appartamento è adibita [redacted]

La [redacted] ha dichiarato di non essere nelle condizioni di permettere l'ingresso all'appartamento e che la detentrici, [redacted] non si trova al momento presente sui luoghi.

Sulla base delle informazioni raccolte dalla stessa [redacted], si rileva che l'appartamento ha rifiniture di medio pregio e risulta dotato degli allacci idrico ed elettrico.

2) Analisi della legittimità urbanistica e della situazione catastale

L'appartamento risulta accatastato al Foglio 28 particella 454 sub. 2 Categoria A/3, classe 2, con una rendita catastale di €. 352,48.

L'edificio risulta in origine realizzato in forza della *Licenza edilizia N° 65 del 26.08.68* che concedeva il nulla osta per l'esecuzione di un piano terra da adibire a deposito ed un primo piano ad abitazione su via D. Chiesa. Per tale costruzione in data 04.06.73 veniva rilasciata autorizzazione di abitabilità. Successivamente veniva realizzata abusivamente una sopraelevazione consistente nella edificazione di altri due piani adibiti ad abitazioni ubicati a 1° e 2° piano, rispetto alla via S. Croce, ed a 2° e 3° piano rispetto alla Via D. Chiesa. Alla luce degli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. di Mussomeli per l'intero fabbricato sito in via S. Croce, risulta presentata dallo stesso [redacted] in data 30.09.86, domanda di sanatoria, ai sensi della Legge 47/85 e L.R. 37/85 (Prot. 16349). Sulla base dei riscontri effettuati con la collaborazione del tecnico comunale addetto alle sanatorie, si è rilevato, inoltre, che anche per

173

il primo piano dalla via D. Chiesa, corrispondente al piano rialzato dalla via S. Croce, è stato commesso un abuso consistente nella realizzazione di un interpiano più alto rispetto all'originario progetto. Tale variazione ha comportato un aumento abusivo della volumetria rispetto a quella assentita.

Si precisa che il rilascio della concessione in sanatoria relativo all'intero edificio, dovrà avvenire contestualmente per tutte le unità dei diversi piani, essendo unica la pratica di sanatoria presentata. Il calcolo complessivo di quanto ancora dovuto per il rilascio della concessione in sanatoria è stato elaborato con la collaborazione del tecnico comunale [REDACTED] su base presuntiva ed approssimativa ed è aggiornato a dicembre 2003. Alle somme ancora dovute sono state detratte le somme già versate in precedenti rate di acconto. Le somme dovute, infine, sono state ripartite, in proporzione all'abuso commesso, ai singoli piani e sono comprensive delle spese tecniche necessarie per il completamento dell'iter.

Tali somme, risultano dal seguente prospetto riepilogativo:

UNITA' IMMOBILIARE	Somma dovuta per il completamento del rilascio della concessione in sanatoria
Appartamento a piano rialzato, dalla via S. Croce.	€. 750,00
Appartamento a primo piano, dalla via S. Croce.	€. 3.600,00
Appartamento a secondo piano, dalla via S. Croce.	€. 3.600,00

Tali somme verranno portate in detrazione al valore di stima di ognuno dei beni oggetto di pignoramento.

3) Scelta del criterio di stima del bene

Il bene in questione, viste le sue caratteristiche estrinseche, presenta una discreta appetibilità; esso, infatti, essendo localizzato in pieno centro, ricade in una zona ben servita ed urbanizzata.

L'edificio, di cui fa parte, necessita di opere di manutenzione straordinaria relative alla impermeabilizzazione della copertura, al ripristino dei sottobalconi notevolmente degradati ed alla realizzazione del prospetto esterno. In tali

176

condizioni si ritiene opportuno, al fine di giungere al più probabile valore di mercato attraverso una corretta valutazione, applicare per l'immobile in questione, il criterio di stima sintetica ossia a mezzo comparazione tra il bene da stimare ed altri aventi caratteristiche simili situati nella stessa zona che in data abbastanza recente siano stati oggetto di operazioni di compravendita sulla base di criteri di ordinarietà.

Al valore ricavato, considerando le reali condizioni dell'immobile, si apporterà una riduzione per tenere conto dell'effettivo stato di conservazione dell'edificio di cui fa parte, rispetto ai livelli standard.

4) Stima del bene 1.1

Stima sintetica

Il valore di mercato di abitazioni similari nella zona in cui si è operato, può ritenersi attestato intorno a € 780,00/mq di superficie utile.

Per il calcolo del valore finale, ottenuto attraverso la stima sintetica, si procede alla determinazione della superficie commerciale ottenuta riducendo la superficie lorda del 10% e sommando 1/3 della superficie utile dei balconi:

$$S_{\text{comm.}} = (182 \text{ mq} \times 0,90) + \text{mq } 21/3 = 170,80 \text{ mq.}$$

$$V_{\text{app.}} = \text{€. } 780,00/\text{mq} \times 170,80 = \text{€. } 133.224,00$$

A tale valore si ritiene opportuno applicare una riduzione del 8% per tenere in giusta considerazione le mediocri condizioni generali del fabbricato di cui è parte integrante e che richiede spese di manutenzione straordinaria.

Pertanto il valore finale è dato da:

$$V_f = \text{€. } 133.224,00 \times 0,92 = \text{€. } 122.566,00$$

In c.t. € 122.550,00.

Il valore finale, detratti i costi necessari per riportare il bene in condizioni di conformità urbanistica, sono pari a:

$$V_f = \text{€. } 122.550,00 - \text{€. } 750,00 = \text{€. } 121.800,00$$

175



Bene n° 1.2

1) Descrizione del bene

Appartamento per civile abitazione sito in Mussomeli in via S. Croce, 42 a Primo Piano.

Dati catastali: l'immobile risulta censito al N.C.E.U. al Foglio 28 particella 454 sub. 3.

L'appartamento oggetto della stima, posto a primo piano dalla via S.Croce ed a secondo piano dalla via D. Chiesa, ha una superficie lorda complessiva pari a circa 182 mq ed una superficie a balconi pari a circa 21 mq. Al momento del sopralluogo, l'immobile è risultato abitato [REDACTED]

L'appartamento è nel complesso dotato di buone rifiniture, i pavimenti sono realizzati in ceramica e le pareti intonacate e rifinite con ducotone lavabile di diverse colorazioni. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato dotati di avvolgibile in plastica, privi di vetrocamera. Gli infissi interni, di discreta fattura, sono in legno tamburato.

I bagni risultano in discrete condizioni generali e piastrellati alle pareti.

L'appartamento è dotato di tutti gli allacci e dell'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma ed elementi radianti in alluminio pressofuso.

2) Analisi della legittimità urbanistica e della situazione catastale

L'appartamento risulta accatastato al Foglio 28 particella 454 sub. 3 Categoria A/3, classe 3, con una rendita catastale di €. 419,62.

Per le considerazioni di carattere urbanistico vedi paragrafo 2) bene 1.1

3) Scelta del criterio di stima del bene 1.2

Il bene in questione, viste le sue caratteristiche estrinseche, presenta una discreta appetibilità; esso, infatti, essendo localizzato in pieno centro, ricade in una zona ben servita ed urbanizzata.

L'edificio, di cui fa parte, necessita di opere di manutenzione straordinaria relative alla impermeabilizzazione della copertura, al ripristino dei sottobalconi

476



notevolmente degradati ed alla realizzazione del prospetto esterno. In tali condizioni si ritiene opportuno, al fine di giungere al più probabile valore di mercato attraverso una corretta valutazione, applicare per l'immobile in questione, il criterio di stima sintetica ossia a mezzo comparazione tra il bene da stimare ed altri aventi caratteristiche simili situati nella stessa zona che in data abbastanza recente siano stati oggetto di operazioni di compravendita sulla base di criteri di ordinarietà.

Al valore ricavato, considerando le reali condizioni dell'immobile, si apporterà una riduzione per tenere conto dell'effettivo stato di conservazione dell'edificio di cui fa parte, rispetto ai livelli standard.

4) Stima del bene 1.2

Stima sintetica

Il valore di mercato di abitazioni similari nella zona in cui si è operato, può ritenersi attestato intorno a € 780,00/mq di superficie utile.

Per il calcolo del valore finale, ottenuto attraverso la stima sintetica, si procede alla determinazione della superficie commerciale ottenuta riducendo la superficie lorda del 10% e sommando 1/3 della superficie utile dei balconi:

$$S_{comm.} = (182 \text{ mq} \times 0,90) + \text{mq } 21/3 = 170,80 \text{ mq.}$$

$$V_{app.} = \text{€. } 780,00/\text{mq} \times 170,80 = \text{€. } 133.224,00$$

A tale valore si ritiene opportuno applicare una riduzione del 8% per tenere in giusta considerazione le mediocri condizioni generali del fabbricato di cui è parte integrante e che richiede spese di manutenzione straordinaria.

$$V_f = \text{€. } 133.224,00 \times 0,92 = \text{€. } 122.566,00$$

In c.t. €. 122.550,00.

Il valore finale, detratti i costi necessari per riportare il bene in condizioni di conformità urbanistica, sono pari a:

$$V_f = \text{€. } 122.550,00 - \text{€. } 3.600,00 = \text{€. } 118.950,00$$



Bene n° 1.3

1) Descrizione del bene

Appartamento per civile abitazione sito in Mussomeli in via S. Croce, 42 a Secondo Piano.

Dati catastali: l'immobile risulta censito al N.C.E.U. al Foglio 28 particella 454 sub. 4.

L'appartamento oggetto della stima, posto a secondo piano dalla via S. Croce ed a terzo piano dalla via D. Chiesa, ha una superficie lorda complessiva pari a circa 182 mq ed una superficie a balconi pari a circa 21 mq.

Al momento del sopralluogo l'appartamento si presenta totalmente allo stato grezzo privo di tramezzature e di qualsiasi impianto tecnologico. Una piccola porzione della copertura è inoltre realizzata con onduline poggiate su travi in legno mentre la restante parte con solai in latero cemento non rifiniti (Vedi foto n° 4 e 5).

2) Analisi della legittimità urbanistica e della situazione catastale.

L'appartamento risulta accatastato al Foglio 28 particella 454 sub. 4 in corso di costruzione.

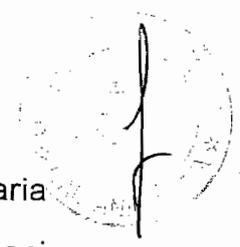
Per le considerazioni di carattere urbanistico vedi paragrafo 2) bene 1.1

Alle osservazioni contenute nel paragrafo 2) si aggiunge che per l'immobile in questione è necessario, oltre a completare la pratica di sanatoria, procedere ad una richiesta di autorizzazione, per ultimare le opere in corso di costruzione, e completare l'accatastamento. Le spese necessarie per tali operazioni, comprensive di quelle tecniche, sono valutate in €. 1.200,00 che verranno portate in detrazione al valore finale stimato.

3) Scelta del criterio di stima del bene 1.3

Il bene in questione, viste le sue caratteristiche estrinseche, presenta una discreta appetibilità; esso, infatti, essendo localizzato in pieno centro, ricade in una zona ben servita ed urbanizzata.

178



L'edificio, di cui fa parte, necessita di opere di manutenzione straordinaria relative alla impermeabilizzazione della copertura, al ripristino dei sottobalconi notevolmente degradati ed alla realizzazione del prospetto esterno. In tali condizioni si ritiene opportuno, al fine di giungere al più probabile valore di mercato attraverso una corretta valutazione, applicare per l'immobile in questione, il criterio di stima sintetica ossia a mezzo comparazione tra il bene da stimare ed altri aventi caratteristiche simili situati nella stessa zona che in data abbastanza recente siano stati oggetto di operazioni di compravendita sulla base di criteri di ordinarietà.

Al valore ricavato, considerando le reali condizioni dell'immobile, si apporterà una consistente riduzione per tenere conto dell'incidenza delle opere ancora da realizzare per completare l'appartamento e delle condizioni generali in cui versa l'edificio di cui fa parte.

4) Stima del bene 1.3

Stima sintetica

Il valore di mercato di abitazioni similari nella zona in cui si è operato, può ritenersi attestato intorno a € 780,00/mq di superficie utile.

Per il calcolo del valore finale, ottenuto attraverso la stima sintetica, si procede alla determinazione della superficie commerciale ottenuta riducendo la superficie lorda del 10% e sommando 1/3 della superficie utile dei balconi:

$$S_{\text{comm.}} = (182 \text{ mq} \times 0,90) + \text{mq } 21/3 = 170,80 \text{ mq.}$$

$$V_{\text{app.}} = \text{€. } 780,00/\text{mq} \times 170,80 = \text{€. } 133.224,00$$

A tale valore si ritiene opportuno applicare una riduzione del 70% per tenere in giusta considerazione le mediocri condizioni generali del fabbricato di cui è parte integrante e che richiede spese di manutenzione straordinaria.

Pertanto il valore finale è dato da:

$$V_{\text{f.}} = \text{€. } 133.224,00 \times 0,30 = \text{€. } 39.967,20$$

In c.t. € 40.000,00.

2) Scelta del criterio di stima del lotto n° 1

In considerazione del fatto che il bene da stimare è un piccolo appezzamento di terreno, non sufficiente a costituire delle aziende, sia pure di limitata ampiezza, nelle quali l'agricoltura può essere esercitata con criteri razionali, si ritiene di non poter applicare un criterio di stima analitico. Per tale motivo, pertanto, più aderente alle reali condizioni di mercato appare il criterio di stima sintetica.

3) Stima del lotto n° 1

Stima sintetica

Il valore di mercato di terreni simili può ritenersi attestato intorno a €. 2.000,00 al tumulo (misura agraria che nella zona è pari a 2.119,52 mq.).

Tale valore espresso in €/mq. diviene :

$$\text{€} . 2.000,00 : 2119,52 \text{ mq} = 0,94 \text{ €./mq.}$$

Pertanto il più probabile valore di mercato risultante dall'operazione di classamento esposta è:

$$V_{\text{finale.}} = 4.710 \text{ mq.} \times \text{€./mq} 0,94 = \text{€} . 4.427,40$$

ovvero in c.t. **€. 4.430,00.**

A tale valore si devono detrarre le spese tecniche necessarie per procedere al frazionamento della particella 249, pignorata per 2/3 della sua superficie, che si stimano in complessivi €. 500,00.

Pertanto si ha:

$$V_{\text{finale.}} = \text{€} . 4.430,00 - \text{€} . 500,00 = \text{€} . 3.930,00$$

Lotto n° 2

Appezzamento di terreno in Mussomeli sito in C/da Burruano di complessivi ha 0.24.40.

1) Descrizione del lotto ed analisi della situazione urbanistica e catastale

Dati catastali: appezzamento di terreno in Mussomeli distinto al N.C.T. al Foglio 1:

- **particella 13 di 1.800 mq.** R.D. €.3,72 e R.A. €.2,79;
- **particella 15 di 640 mq.** R.D. €.2,48 e R.A. €.1,82.

E' un lotto esteso mq. 2.440.

1770
f

Il valore finale, detratti i costi necessari per riportare il bene in condizioni di conformità urbanistica (€ 3.600,00 + € 1.200,00), sono pari a:

$$V_f = € 40.000,00 - € 4.800,00 = € 35.200,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto n° 1

Appezamento di terreno in Mussomeli sito in C/da Burruano di complessivi ha 0.

46.70.

1) Descrizione del lotto ed analisi della situazione urbanistica e catastale

Dati catastali: appezzamento di terreno in Mussomeli distinto al N.C.T. al Foglio 1:

- particella 7 di 770 mq. R.D. € 1,59 e R.A. € 1,19;
- particella 248 di 2.880 mq. R.D. € 11,15 e R.A. € 8,18;
- particella 250 di 800 mq. R.D. € 1,65 e R.A. € 1,24;
- 2/3 di particella 249 di mq. 220 R.D. € 1,28 e R.A. € 0,94 oltre a fabbricato rurale distinto in catasto al **Foglio 1** particella 185 sub 1 e 2.

E' un lotto esteso mq. 4.670 a cui aggiungere 40 mq. circa occupati originariamente dal fabbricato rurale non più presente poiché, come dichiarato dalla stessa proprietaria, crollato negli anni precedenti. Il lotto presenta giacitura in forte pendio con profilo fortemente irregolare.

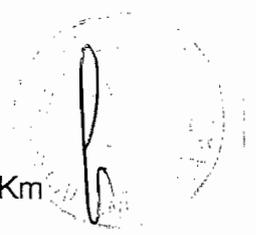
L'appezzamento di terreno si presenta di difficile accesso e distante circa 8 Km dal centro abitato e conseguentemente dai centri di mercato; non risulta recintato.

Esso ricade in zona agricola (E) e le prescrizioni urbanistiche prevedono in tale zona una densità territoriale pari a 0,03 mc./mq.

Vi è allo stato di fatto una strada di accesso al fondo che risulta quasi impossibile da percorrere con veicoli. E' opportuno segnalare che la particella 249 risulta pignorata per 2/3 della sua estensione complessiva. Al fine di rendere accessibile la rimanente porzione della particella, non pignorata, potrebbe rendersi necessaria la creazione di una servitù che attraversa in tutto o in parte i terreni pignorati del lotto n° 1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

181



L'appezzamento di terreno si presenta di difficile accesso è distante circa 8 Km dal centro abitato e conseguentemente dai centri di mercato; non risulta recintato.

Vi è allo stato di fatto una strada di accesso al fondo che risulta quasi impossibile da percorrere con veicoli.

Esso ricade in zona agricola (E) e le prescrizioni urbanistiche prevedono in tale zona una densità territoriale pari a 0,03 mc./mq.



2) Scelta del criterio di stima del lotto n° 2

In considerazione del fatto che il bene da stimare è un piccolo appezzamento di terreno, non sufficiente a costituire delle aziende, sia pure di limitata ampiezza, nelle quali l'agricoltura può essere esercitata con criteri razionali, si ritiene di non poter applicare un criterio di stima analitico. Per tale motivo, pertanto, più aderente alle reali condizioni di mercato appare il criterio di stima sintetica.

3) Stima del lotto n° 2

Stima sintetica

Il valore di mercato di terreni simili può ritenersi attestato intorno a €. 2.000,00 al tumulo (misura agraria che nella zona è pari a 2.119,52 mq.).

Tale valore espresso in €/mq. diviene :

$$\text{€} . 2.000,00 : 2.119,52 \text{ mq} = 0,94 \text{ €/mq.}$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato risultante dall'operazione di classamento esposta è :

$$V_{\text{finale.}} = 2.440 \text{ mq.} \times \text{€/mq} 0,94 = \text{€} . 2.293,60$$

ovvero in c.t. **€ . 2.300,00.**



182

1. Conclusioni

Lo scrivente, ritenendo di avere adempiuto all'incarico affidatogli rispondendo esaurientemente ai quesiti posti, rassegna la presente relazione di consulenza, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Di seguito si riporta un prospetto riepilogativo dei beni e dei valori di stima ad essi attribuiti:

Beni di proprietà di [redacted]

N°	Descrizione del bene	Valore di stima	Valore ottenuto tenendo conto delle considerazioni urbanistiche
1)	Appartamento destinato ad abitazione e ufficio sito in Mussomeli in Via S Croce, 42 a piano rialzato.	€. 122.550,00	€. 121.800,00
2)	Appartamento destinato ad abitazione sito in Mussomeli in Via S Croce, 42 a piano primo.	€. 122.550,00	€. 118.950,00
3)	Appartamento destinato ad abitazione sito in Mussomeli in Via S Croce, 42 a piano secondo.	€. 40.000,00	€. 35.200,00
4)	Lotto n° 1 : Appezzamento di terreno in Mussomeli sito in C/da Burruano di complessivi ha 0. 47.10.	€. 4.430,00	Detratte le spese del frazionamento €. 3.930,00
5)	Lotto n° 2 : Appezzamento di terreno in Mussomeli sito in C/da Burruano di complessivi ha 0. 24.40.	€. 2.300,00	----

Si allegano alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

- All. "A": Corredo fotografico
- All. "B": Stralcio catastale
- All. "C": Verbale di Sopralluogo

Caltanissetta, li 15.12.2003.

ASTE GIUDIZIARIE.it
TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Depositato in cancelleria

addi

15

Cancelliere

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Girolamo Vitellaro