

C.T.U.Nicosia ing. Giuseppe Alberto

Corso Europa,11 - 93017 San Cataldo (CL)
P.IVA n°01550510851-c.f.n°NCSGPP70M04H792K
Cell. 333.5254204 e-mail:albertonicosia@hotmail.it

Riferimenti Bancari:



PERIZIA TECNICA CTU

Fallimento “



*Il presente per il sopralluogo
successivo, in il paese sull'
stato di Equilibrato e in el
stato delle disponibilità e
quali
l.s. p. 10*

U GA



DEPOSITATA IN CANCELLERIA
IL 19/09/10
IL DIRETTORE DI CANCELLERIA



Tribunale CIVILE di Caltanissetta

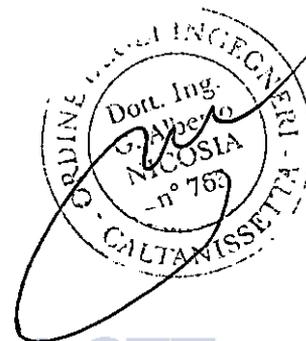
Fallimento "[REDACTED]"

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio



INDICE

- *Premessa e domande del G.I.* pag.4
- *Identificazione e localizzazione* pag.4
- *Risposte al quesito a)* pag.5



PREMESSA E DOMANDE DEL G.I.

Il Giudice istruttore nel provvedimento 29/04 maggio 2010 disponeva al C.T.U. dott.ing. ALBERTO GIUSEPPE NICOSIA, una consulenza tecnica al quale venivano formulate i seguenti quesiti:

- a) *“determinare, previa enunciazione dei criteri eseguiti, il più probabile prezzo di mercato dei lotti di terreno edificabili siti in territorio di Pietraperzia (EN), c.da Giardinello-Canalicchio Fg.55 part.607-608-609-610-611-612-615-616;*



Ubicazione immobile - Via Giardinello



PREMESSA

Il sottoscritto, in data 11 Maggio 2010, esaminati gli atti di causa, dopo aver proceduto al sopralluogo in data 15 Giugno 2010, alle ore 9,50 ed effettuate le operazioni di rilievo (planimetrico tramite misuratore laser e fotografico tramite macchina digitale) e stilato il verbale si onora di riferire alla S.V. ILL.ma le proprie conclusioni sulla base delle seguenti articolazioni:

- **Identificazione e localizzazione;**
- **risposte alle domande poste dal giudice istruttore.**

IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE

Gli immobili di proprietà della ditta [REDACTED] hanno caratteristiche di **terreni nudi** all'interno della perimetrazione urbana di Pietraperzia (EN), in contrada Giardinello-Canalicchio (attualmente Via Giardinello). Tali particelle hanno una configurazione pressochè pianeggiante e ben esposta alle ore solari. Risulta completamente sgomero da edifici e confinante a NORD con la particella n°616 (terreno) ad EST con la Via Giardinello, a SUD con le particelle nn°307-306-261 (fabbricati) e ad OVEST con la particella n°560 (terreno)

Esse sono regolarmente censite al NCT al foglio n° Fg.55 part.607-608-609-610-611-612-615-616;

Tali particelle hanno le seguenti estensioni catastali:

- | | |
|--|-----------|
| 1) foglio n° 55 particella n° 607..... | mq.163,00 |
| 2) foglio n° 55 particella n° 608..... | mq.152,00 |
| 3) foglio n° 55 particella n° 609..... | mq.205,00 |
| 4) foglio n° 55 particella n° 610..... | mq.170,00 |
| 5) foglio n° 55 particella n° 611..... | mq.171,00 |
| 6) foglio n° 55 particella n° 612..... | mq.185,00 |
| 7) foglio n° 55 particella n° 615..... | mq.294,00 |
| 8) foglio n° 55 particella n° 616..... | mq.185,00 |

TOTALE MQ. 1.525,00

RISPOSTE AI QUESITI

- a) *“determinare, previa enunciazione dei criteri eseguiti, il più probabile prezzo di mercato dei lotti di terreno edificabili siti in territorio di Pietraperzia (EN), c.da Giardinello-Canalicchio Fg.55 part.607-608-609-610-611-612-615-616;*

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

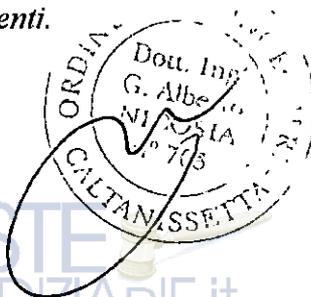
L'area in esame ricade all'interno della zonizzazione dello strumento urbanistico redatto dal Comune di Pietraperzia, ed in seguito alla sua adozione l'immobile subiva una radicale trasformazione in termini di futuri utilizzi urbanistici. I suoli interessati hanno mutato, così, la propria destinazione da un carattere prettamente agricolo (vedi visure catastali) ad uno residenziale intensivo (vedi stralcio PRG), e, nella fattispecie, i terreni in esame ricadono nella zona omogenea **B1**.

Tale zona viene adesso meglio normata da indici che ne esaltano la propensione ad uno sviluppo di carattere residenziali, con conseguenziali parametri volumetrici di zona, adeguati alle zone limitrofe già edificate:

Tali zone **B1** sono le parti di territorio del comune di Pietraperzia interamente o parzialmente edificate diverse dalle zone A. In esse è possibile realizzare immobili con destinazioni, oltre che residenziale, anche ad uffici, negozi, esercizi pubblici e laboratori artigianali non rumorosi.

.....B1 – Parti di territorio interamente o parzialmente edificati

- rapporto di copertura **NON FISSATO**
- altezza massima m. 10.80 ,non più alto degli edifici esistenti.
- piani fuori terra max 3;
- densità fondiaria 5,00 mc/mq;
- distanza dai confini non inferiore ml.5,00;
- distanza dai fabbricati m. 10,00;



Tali considerazioni iniziali sono state utili per capire che il valore catastale a metro quadrato (€/mq) di beni simili, prima di tale adozione e più precisamente quello indicato nell'allegato catastale, deve essere profondamente rivisto in seguito alla nuova destinazione dell'immobile.

A) Il fondo oggetto di stima di **mq.1525,00** viene valutato con procedimento sintetico utilizzando il criterio del valore di trasformazione dato che non esiste un mercato in zona delle aree edificabili analoghe.

Il valore di trasformazione è il più probabile valore che il bene da stimare riuscirebbe a realizzare nell'ipotesi che fosse trasformato

Scopo della stima: prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione (bene strumentale) in relazione al valore di mercato del bene prodotto. Il criterio di stima differenza fra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione (Vmp) e i costi necessari per trasformarlo (Ktr)

$$Vtr = Vmp - Ktr$$

La trasformazione deve essere tecnicamente possibile, economicamente conveniente, legalmente ammissibile.

A sua volta sia il valore **Vmp** che il **Ktr** si basano sulla stima comparativa utilizzando come parametro tecnico il metro quadrato. Si è scelto tale metodo perché nella zona ove è situato il fondo gli immobili adibiti a residenza vengono immessi nel mercato, in analoghe condizioni intrinseche ed estrinseche, secondo tali valori per unità di Superficie lorda vendibile:



Calcolo Vmp unitario

<u>Compravendita</u>	<u>Superficie Mq.</u>	<u>Valore</u>
	120	€ 114.000,00
	135	€ 133.650,00
<hr/>		
	SMq. 255	SV. € 247.650,00

Il più probabile valore di mercato a *mq.*, descritto precedentemente, si ottiene risolvendo la proporzione:

$$1: SV=X.: SMq.$$

$$X= (SV.) / SMq.$$

$$X=(114.000,00+133.650,00)/255= €/mq 971,18$$

Tale valore è in linea con le quotazioni immobiliari della Banca dati dell' Agenzia del Territorio, in quanto lo scostamento è inferiore al 25% (vedi allegati).

Calcolo Ktr unitario

<u>Costi</u>	<u>Superficie Mq.</u>	<u>Costo</u>
	120	€ 86.400,00
	135	€ 99.225,00
<hr/>		
	SMq. 255	SV. € 185.625,00

Il più probabile Costo a *mq.*, descritto precedentemente, si ottiene risolvendo la proporzione:

$$1: SV=X.: SMq.$$

$$X= (SV.) / SMq.$$

$$X=(86.400,00+99.225,00)/255= €/mq 727,94$$

In funzione dei dati ricavati dalle norme di attuazione e dai relativi *indici di fabbricabilità* è possibile ottenere la "potenzialità costruttiva" dell' area di sedime ricadente in **zona B1** in termini di volumetra prima e di superficie lorda vendibile dopo:

- superficie lotto..... mq.1525
- indice fondiario.....5,00 mc/mq

VOLUME MAX COSTRUIBILE

$$V_{max} = 1525 \times 5,00 = \text{Mc } 7625,00$$

- a. Altezza max ml.10,80 (3 piani fuori terra)

SUPERFICIE LORDA MAX COSTRUIBILE PER PIANO

$$S_{max} = \text{Mc } 7625,00 / 10,80 = \text{Mq. } 706,01$$

SUPERFICIE LORDA MAX COSTRUIBILE TOTALE

$$S_{maxTot} = \text{Mq. } 706,01 \times 3 = \text{Mq. } 2118,03$$

Calcolo Vmp totale

Il valore totale Vmp dai dati desunti in precedenza sarà:

$$V_{mp \text{ totale}} = \text{Mq. } 2118,03 \times \text{€}/\text{mq } 971,18 = \text{€ } 2.056.988,37$$

Calcolo Ktr totale

Il valore totale Ktr dai dati desunti in precedenza sarà:

$$ktr \text{ totale} = \text{Mq. } 2118,03 \times \text{€}/\text{mq } 727,94 = \text{€ } 1.541.801,25$$

CONCLUSIONI

Si può concludere, quindi, che il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** di un nudo terreno edificabile in contrada Giardinello-Canalicchio (attualmente Via Giardinello) regolarmente censito al NCT al foglio n° Fg.55 part.607-608-609-610-611-612-615-616 zona **B1** del Comune di Pietraperzia provincia di CALTANISSETTA, con una superficie totale di **mq.1.525** (millecinquecentoventicinque) è di

$$\begin{aligned} \text{Valore Immobiliare} &= V_{mp \text{ totale}} - ktr \text{ totale} = \\ &= \text{€ } 2.056.988,37 - \text{€ } 1.541.801,25 = \text{€ } 515.187,12 \end{aligned}$$

€ 515.187,12

(Cinquecentoquindicentottantasettemila/12)



Tanto si doveva in adempimento all'incarico conferitomi.

Allegati:

- Stralcio aerofotogrammetriascala 1:2000
- Planimetria Zonizzazione PRG
- Stralcio Norme attuazione
- Stralcio catastale.....scala 1:2000
- Planimetria catastale con indicazione delle strade..... scala 1:2000
- Visure catastali
- PLANIMETRE CATASTALI
- PLANIMETRIE SVILUPPO LOTTO EDIFICABILE
- PLANIMETRIE SUI VOLUMI E SUPERFICI EDIFICABILI
- Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio

San Cataldo li AGO 2010

Il tecnico

(Dott.Ing.Nicosia G. Alberto)



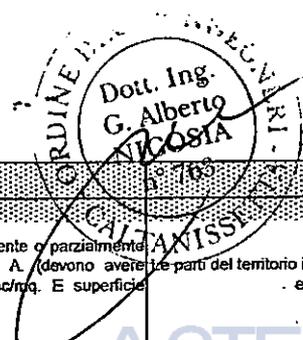
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

il 07-09-2010

L'OPERATORE GIUDIZIARIO E 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ZONE TERRITORIALI OMOGENEE		A	B1	B2	
DEFINIZIONE		Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani con caratteristiche artistiche o di particolare interesse ambientale e le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti.	Le parti del territorio interamente o parzialmente edificate diverse dalle zone A. (devono avere densita' territoriale > 1,5 mc/mq. E superficie coperta > 1/8)	Le parti del territorio interamente o parzialmente edificate	Le parti del
DESTINAZIONE D'USO		Tutte le destinazioni d'uso esistenti (Residenze, Uffici, Attrezzature, Svago, etc.)	Tutte le destinazioni esistenti. Per le nuove costruzioni: Residenze, Uffici e Negozi, esercizi pubblici, laboratori artigiani non rumorosi, autorimesse	Tutte le destinazioni d'uso esistenti. Per le nuove costruzioni: Residenze, Uffici e Negozi, esercizi pubblici, laboratori artigiani non rumorosi, autorimesse	Re
SIMBOLOGIA					
DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA MASSIMA		Il 50% della densita' fondiaria media della zona ed in nessun caso non superiore a 5 mc./mq.	5 mc/mq.	5 mc/mq.	3,00
PRESCRIZIONI PARTICOLARI		Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del piano regolatore o del programma di fabbricazione	_____	Il rilascio della licenza edilizia e' subordinato all'approvazione di un piano di lottizzazione (estensione minima 5.000 mq.) ed alla stipula della relativa convenzione.	Il rilascio de e' all'approvazi di lottizzaz minima 5.0 stipula convenzione
TIPI EDILIZI		_____	VEDI LA RELATIVA TABELLA	VEDI LA RELATIVA TABELLA	C1 Al espanz
DISTANZA	Minima tra fabbricati	Non inferiore a quelli intercorrenti tra i volumi preesistenti, computati senza le costruzioni aggiunte in epoca recente	10 m. tra pareti finestrate	10 m. tra pareti finestrate	Uguale all'alte.
	Minima dal confine		non inferiore a metri 5	non inferiore a metri 5	Uguale a massima
	Minima assoluta		NON FISSATA	10 m. tra pareti finestrate	10 m. tra
	Minima dal ciglio stradale		NON FISSATA	NON FISSATA	m. 5 per s m. 7,5 per str m. 10 per
ALTEZZA	Minima assoluta	Da non superare quella stabilita in relazione all'altezza degli edifici latitanti ai sensi del D.M. 2/4/1968	Non deve superare l'altezza degli edifici circostanti ed in ogni caso non superiore a ml. 10,80	ml. 14,00	ml.
	Rapporto con il distacco	_____	_____	_____	
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA		NON FISSATO	Da fissare in relazione all'altezza massima con un massimo di 3	4 (quattro)	
RAPPORTO DI COPERTURA		NON FISSATO	NON FISSATO	50%	
DIMENSIONE LOTTO MINIMO		NON FISSATO	NON FISSATO	NON FISSATO	NOI
LUNGHEZZA MASSIMA DEL FRONTE		NON FISSATO	NON FISSATO	NON FISSATO	NOI
LUNGHEZZA MINIMA DEL FRONTE		Puo' essere fissata in relazione alla necessita' dell'abitato esistente da ristrutturare per comparti	NON FISSATO	NON FISSATO	NOI
COSTRUZIONI ACCESSORIE		NON AMMESSE	NON AMMESSE	NON AMMESSE	NOI
PARCHEGGI		_____	Per i parcheggi pubblici oltre a quelli da reperire in sede di lottizzazione e' necessario, pero' anche l'utilizzazione di parte classificate C/3	Per i parcheggi, essi saranno reperiti in sede esecutiva a mezzo lottizzazioni o di piani particolareggiati in modo da rispettare integralmente le prescrizioni del D.M. 2/4/1968	_____
NOTE		_____	L'edificazione rimane subordinata alle disposizioni contenute nell'art. 28 della legge regionale n.21 del 26/5/1973	L'edificazione rimane subordinata alle disposizioni contenute nell'art. 28 della legge regionale n.21 del 26/5/1973	_____

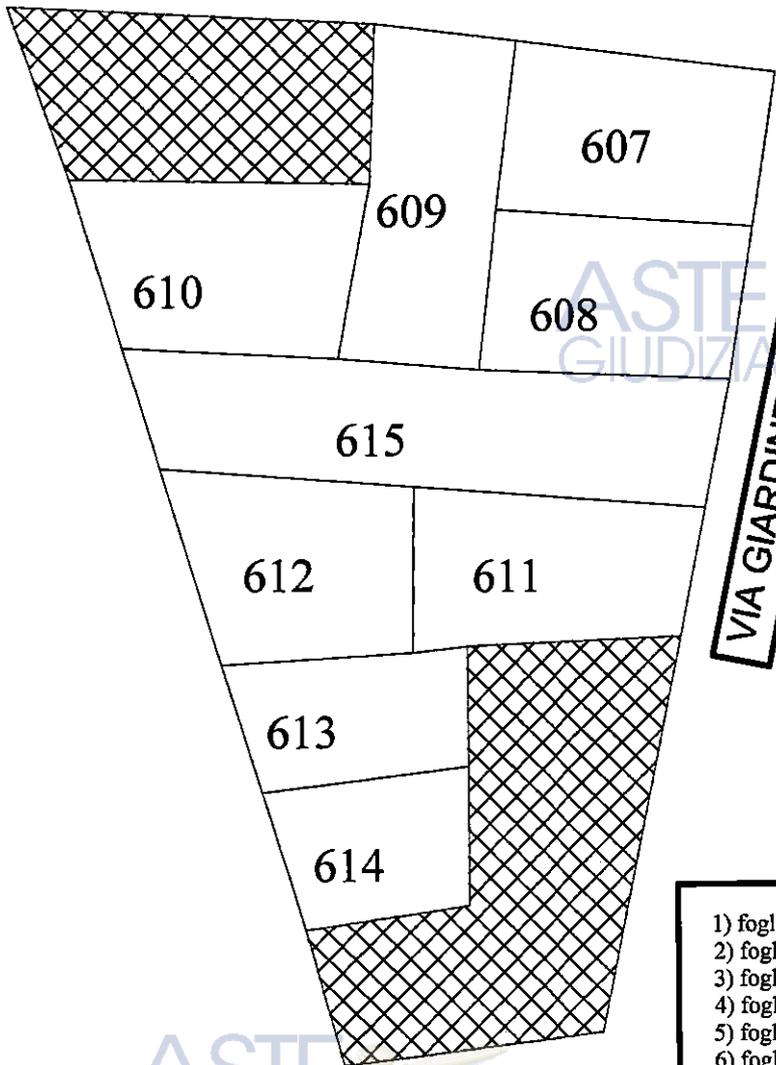
Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2010

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	[REDACTED]

Terreni e Fabbricati siti nel comune di PIETRAPERZIA (Codice: G624) Provincia di ENNA

1. Immobili siti nel Comune di PIETRAPERZIA(Codice G624) - Catasto dei Terreni

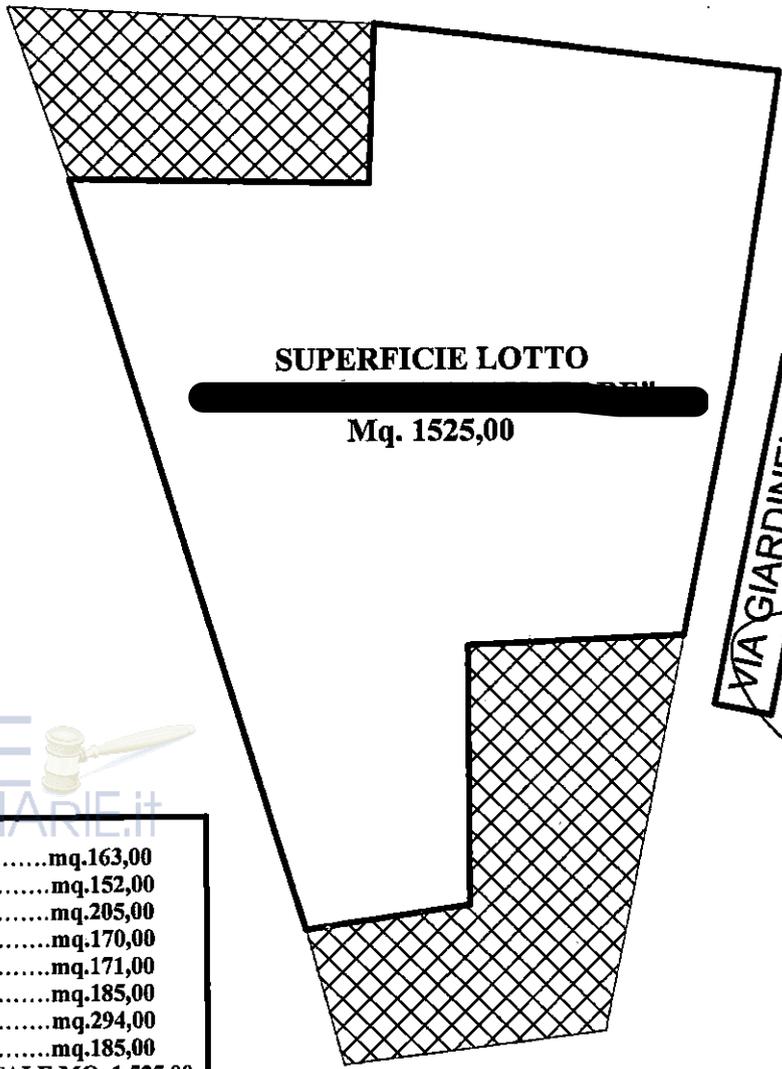
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	55	607		-	SEMIN ARBOR	1	01	63	Euro 1,39	Euro 0,25	FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 n . 591 .1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n . 46662)	Annotazione
2	55	608		-	SEMIN ARBOR	1	01	52	Euro 1,30	Euro 0,24	FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 n . 591 .1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n . 46662)	Annotazione
3	55	609		-	SEMIN ARBOR	1	02	05	Euro 1,75	Euro 0,32	FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 n . 591 .1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n . 46662)	Annotazione
4	55	610		-	SEMIN ARBOR	1	01	70	Euro 1,45	Euro 0,26	FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 n . 591 .1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n . 46662)	Annotazione
5	55	611		-	SEMIN ARBOR	1	01	71	Euro 1,46	Euro 0,26	FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 n . 591 .1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n . 46662)	Annotazione
6	55	612		-	SEMIN ARBOR	1	01	85	Euro 1,58	Euro 0,29	FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 n . 591 .1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n . 46662)	Annotazione
7	55	615		-	SEMIN ARBOR	1	02	94	Euro 2,51	Euro 0,46	FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 n . 591 .1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n . 46662)	Annotazione
8	55	616		-	SEMIN ARBOR	1	01	85	Euro 1,58	Euro 0,29	FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 n . 591 .1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n . 46662)	Annotazione



VIA GIARDINELLO

1) foglio n° 55 particella n° 607.....	mq.163,00
2) foglio n° 55 particella n° 608.....	mq.152,00
3) foglio n° 55 particella n° 609.....	mq.205,00
4) foglio n° 55 particella n° 610.....	mq.170,00
5) foglio n° 55 particella n° 611.....	mq.171,00
6) foglio n° 55 particella n° 612.....	mq.185,00
7) foglio n° 55 particella n° 615.....	mq.294,00
8) foglio n° 55 particella n° 616.....	mq.185,00
TOTALE MQ. 1.525,00	

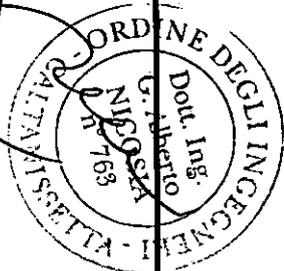
STRALCIO CATASTALE



SUPERFICIE LOTTO

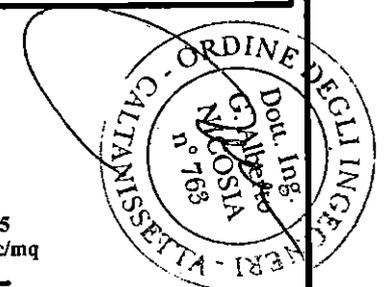
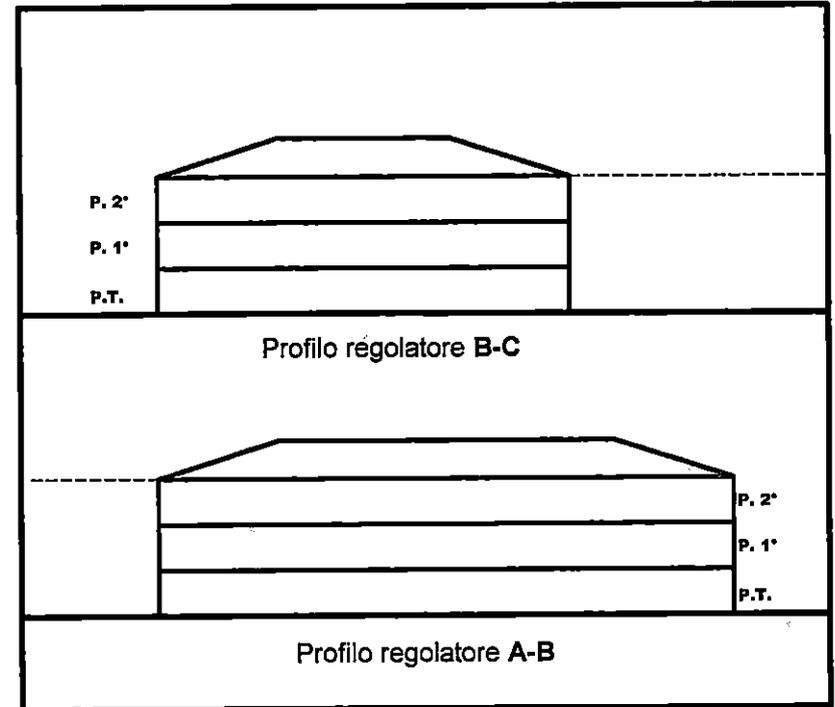
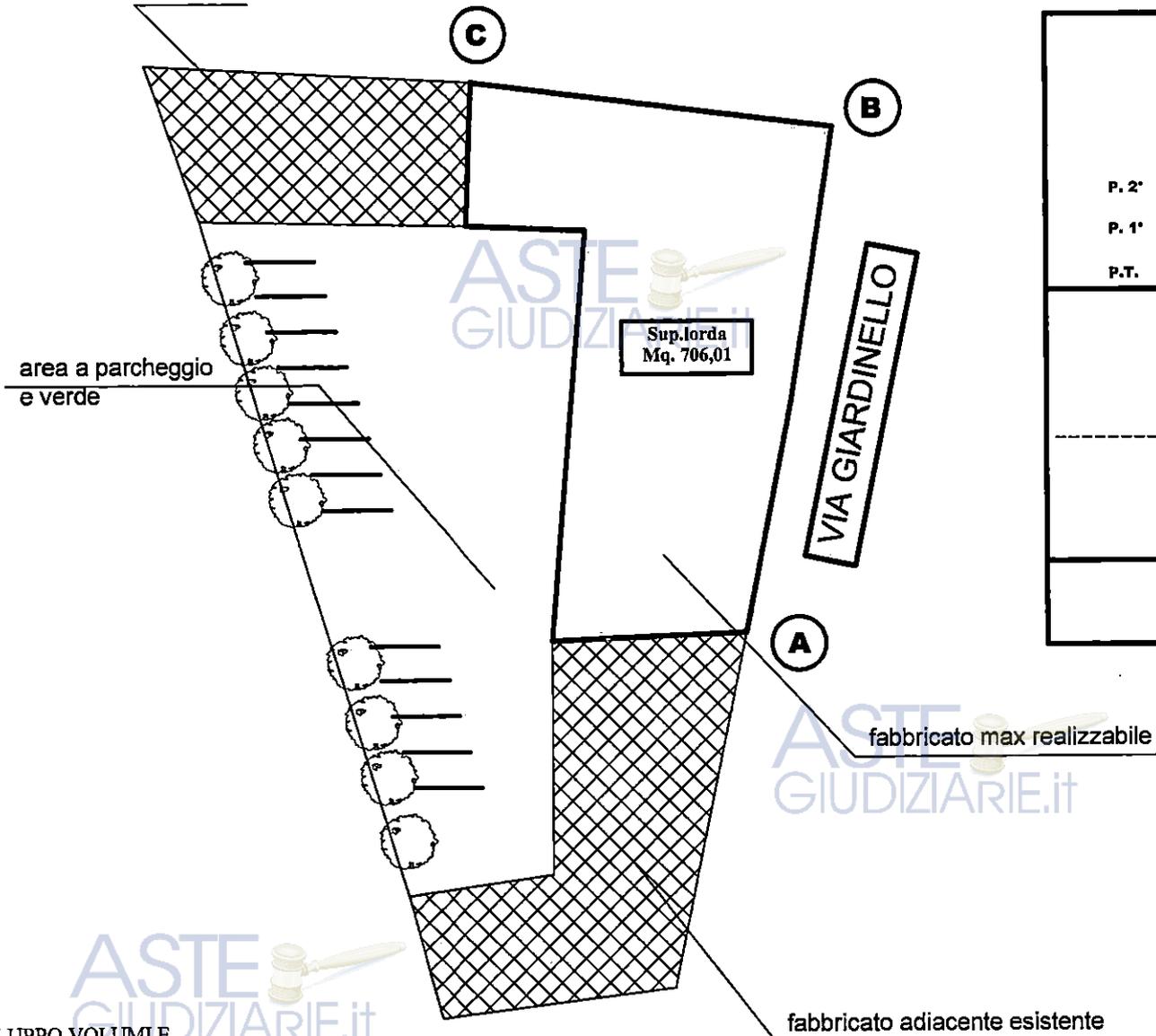
Mq. 1525,00

VIA GIARDINELLO



SVILUPPO LOTTO EDIFICABILE

fabbricato adiacente esistente



- superficie lotto..... mq.1525
 - indice fondiario..... 5,00 mc/mq
VOLUME MAX COSTRUIBILE
 $V_{max} = 1525 \times 5,00 = Mc 7625,00$
 a. Altezza max ml.10,80 (3 piani fuori terra)
SUPERFICIE LORDA MAX COSTRUIBILE PER PIANO
 $S_{max} = Mc 7625,00 / 10,80 = Mq. 706,01$
SUPERFICIE LORDA MAX COSTRUIBILE TOTALE
 $S_{maxTot} = Mq. 706,01 \times 3 = Mq. 2118,03$

SVILUPPO VOLUMI E SUPERFICI EDIFICABILI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista dalla Via Giardinello Verso Nord



Vista dalla Via Giardinello Verso Ovest

Vista dalla Via Giardinello Verso Sud



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

INGEGNERI -
 Dott. Ing.
 Alberto Nicosia
 n° 763
 CALTANISSETTA

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

L'Agenzia del Territorio partecipa all'iniziativa



mettiamoci la faccia



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

Risultato interrogazione: Anno 2009 - Semestre 2

Provincia: ENNA

Comune: PIETRAPERZIA



Fascia/zona: Centrale/CORSO V.EMANUELE-PIAZZA S.DOMENICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	800	L	2,5	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	750	L	2,3	3,1	L

Autorimesse	300	400	L	1,2	1,7	L
Box	500	600	L	2,1	2,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



L'Agenzia del Territorio partecipa all'iniziativa



mettiamoci la faccia



Positivo



Sufficiente

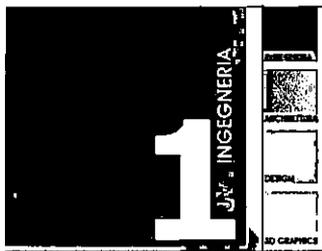


Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati



Am. Colchay



ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Nicosia ing. Giuseppe Alberto

Corso Europa, 11 - 93017 San Cataldo (CL)
P.IVA n°01550510851 - c.f. n°NCSGPP70M04H792K
Cell. 333.5254204 e-mail: albertonicosia@hotmail.it

Riferimenti Bancari:



PERIZIA TECNICA CTU

Fallimento " [REDACTED] "

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In seguito a chiarimenti richiesti in data 04.10.2010 con i seguenti quesiti:

- Verificare l'eventuale esistenza di una compravendita sulle particelle nn°607-608 foglio n°55
- Verificare le previsioni del Programma di Fabbricazione del Comune di Pietraperzia sulle particelle nn°615-616 foglio n°55 e Rivedere, di conseguenza, il valore dell'immobile



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale CIVILE di Caltanissetta

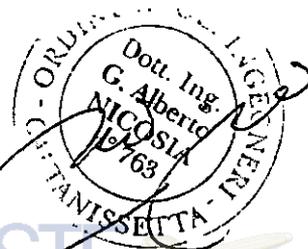
Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

INDICE

- *Premessa e domande del G.I.* pag.4
- *Identificazione e localizzazione*..... pag.4
- *Risposte al quesito a)* pag.5

In seguito a chiarimenti richiesti in data 04.10.2010 con i seguenti quesiti:

- *Verificare l'eventuale esistenza di una compravendita sulle particelle nn°607-608 foglio n°55*
- *Verificare le previsioni del Programma di Fabbricazione del Comune di Pietraperzia sulle particelle nn°615-616 foglio n°55 e Rivedere, di conseguenza, il valore dell'immobile*



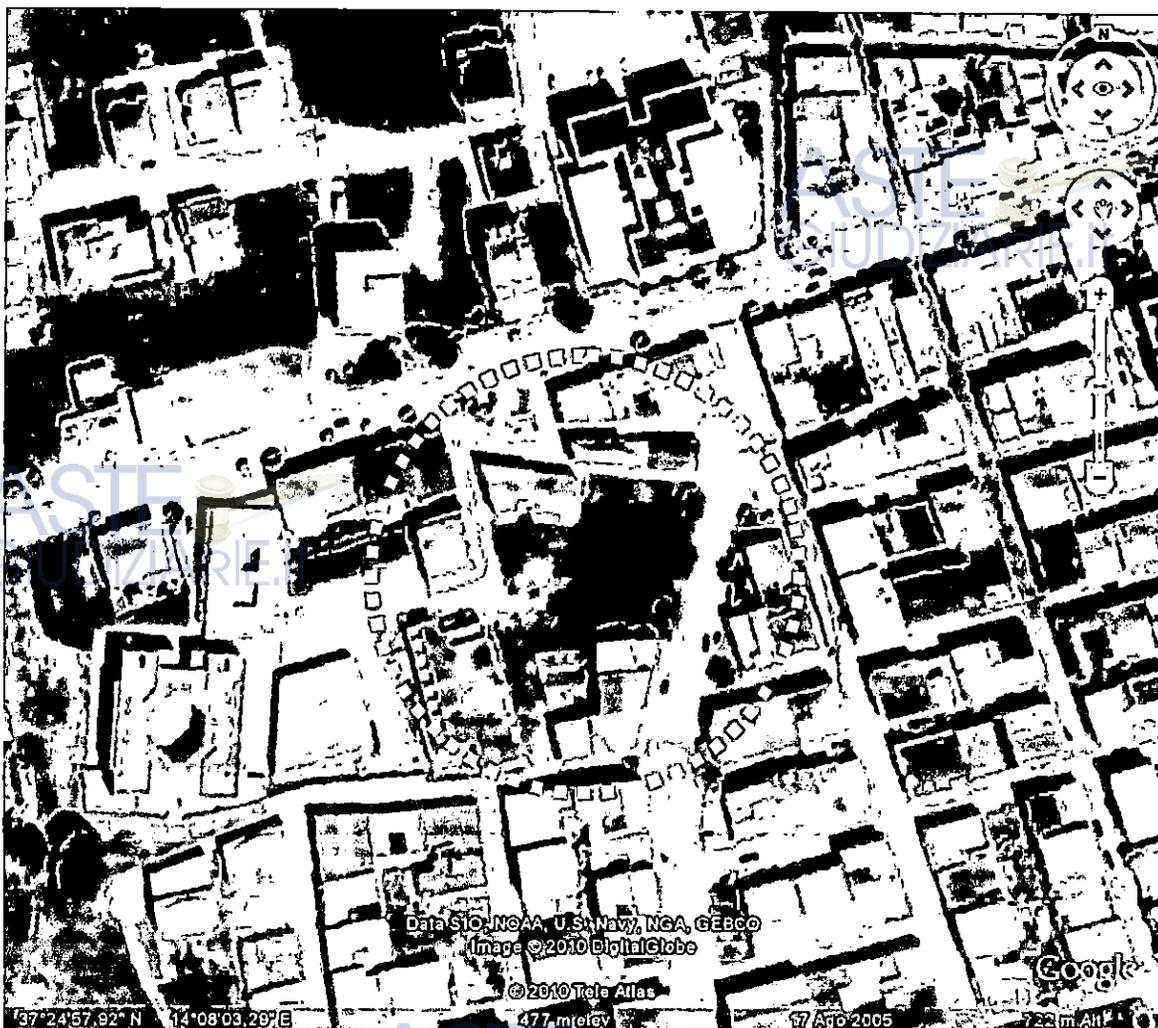
PREMESSA E DOMANDE DEL G.I.

Il Giudice istruttore nel provvedimento 29/04 maggio 2010 disponeva al C.T.U. dott.ing. ALBERTO GIUSEPPE NICOSIA, una consulenza tecnica al quale venivano formulate i seguenti quesiti:

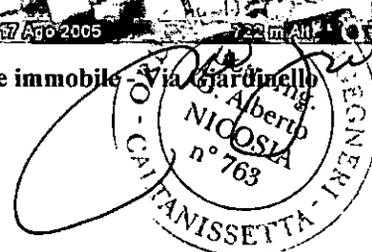


In seguito a chiarimenti richiesti in data 04.10.2010 con i seguenti quesiti:

- *Verificare l'eventuale esistenza di una compravendita sulle particelle nn°607-608 foglio n°55*
 - *Verificare le previsioni del Programma di Fabbricazione del Comune di Pietraperzia sulle particelle nn°615-616 foglio n°55 e Rivedere, di conseguenza, il valore dell'immobile*
- a) *“determinare, previa enunciazione dei criteri eseguiti, il più probabile prezzo di mercato dei lotti di terreno edificabili siti in territorio di Pietraperzia (EN), c.da Giardinello-Canalicchio Fg.55 part.607-608-609-610-611-612-615-616;*



Ubicazione immobile - Via Bardinelli

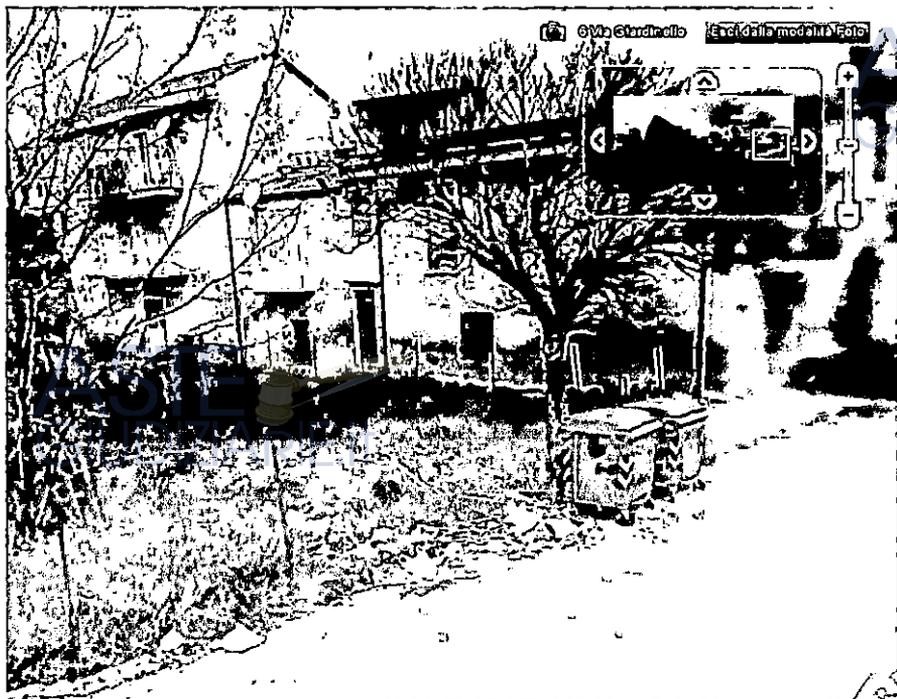


PREMESSA

Il sottoscritto, iniziate le operazione peritali in data **11 Maggio 2010**, esaminati gli atti di causa, dopo aver proceduto al sopralluogo in data **15 Giugno 2010**, alle ore **9,50** ed effettuate le operazioni di rilievo (planimetrico tramite misuratore laser e fotografico tramite macchina digitale) e stilato il verbale si onora di riferire alla S.V. ILL.ma le proprie conclusioni sulla base delle seguenti articolazioni:

- **Identificazione e localizzazione;**
- **risposte alle domande poste dal giudice istruttore.**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista dalla Via Giardinello Verso Nord



Vista dalla Via Giardinello Verso Ovest

Vista dalla Via Giardinello Verso Sud



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE

Gli immobili di proprietà della ditta [REDACTED] hanno caratteristiche di terreni nudi all'interno della perimetrazione urbana di Pietraperzia (EN), in contrada Giardinello-Canalicchio (attualmente Via Giardinello). Tali particelle hanno una configurazione pressochè pianeggiante e ben esposta alle ore solari. Risulta completamente sgombero da edifici e confinante a NORD con la particella n°616 (terreno) ad EST con la Via Giardinello, a SUD con le particelle nn°307-306-261 (fabbricati) e ad OVEST con la particella n°560 (terreno)

Esse sono regolarmente censite al NCT al foglio n° Fg.55 part.607-608-609-610-611-612-615-616;

Tali particelle hanno le seguenti estensioni catastali:

- 1) foglio n° 55 particella n° 607.....mq.163,00
- 2) foglio n° 55 particella n° 608.....mq.152,00
- 3) foglio n° 55 particella n° 609.....mq.205,00
- 4) foglio n° 55 particella n° 610.....mq.170,00
- 5) foglio n° 55 particella n° 611.....mq.171,00
- 6) foglio n° 55 particella n° 612.....mq.185,00
- 7) foglio n° 55 particella n° 615.....mq.294,00
- 8) foglio n° 55 particella n° 616.....mq.185,00

TOTALE MQ. 1.525,00

RISPOSTE AI QUESITI

- *Verificare l'eventuale esistenza di una compravendita sulle particelle nn°607-608 foglio n°55*

E' stata effettuata una ispezione informativa presso l'Agenzia del Territorio sull'esistenza o meno di atti che hanno fatto variare i diritti sulle p.lle 607 e 608, nel nome [REDACTED] ventaglio cronologico di tale ispezione, dal 14.12.1989 al 13.10.2010, ha fornito esito NEGATIVO (vedi visure allegate);

- *Verificare le previsioni del Programma di Fabbricazione del Comune di Pietraperzia sulle particelle nn°615-616 foglio n°55 e rivedere, di conseguenza, il valore dell'immobile*

E' stato richiesto un CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA presso il comune di Pietraperzia in data 08.10.2010 e rilasciato in data 13.10.2010 con il n°14294 dal quale si evince che la particella n° 615 è occupata da una futura strada comunale, e sarà oggetto, quindi, di futuro esproprio mentre la particella n°616 ricade all'interno della zona B2 ed è occupata da una sede stradale. La particella n° 615 non è stata ancora né ceduta al Comune di Pietraperzia né tantomeno espropriata. Il comune di Pietraperzia ha redatto un piano di utilizzazione dei lotti delle particelle 607-608-609-610-611-612 escludendo, erroneamente, la particella n°616 dalla utilizzazione volumetrica (vedi certificato urbanistico).

La superficie della particella n°616, anche se è occupata da sede stradale privata, può essere annessa alla particelle 607 e 609 per l'utilizzo dell'indice volumetrico .

- a) *"determinare, previa enunciazione dei criteri eseguiti, il più probabile prezzo di mercato dei lotti di terreno edificabili siti in territorio di Pietraperzia (EN), c.da Giardinello-Canalicchio Fg.55 part.607-608-609-610-611-612-615-616;*

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

L'area in esame ricade all'interno della zonizzazione dello strumento urbanistico redatto dal Comune di Pietraperzia, ed in seguito alla sua adozione l'immobile subiva una radicale trasformazione in termini di futuri utilizzi urbanistici. I suoli interessati hanno mutato, così, la propria destinazione in quella residenziale intensiva (vedi stralcio Programma di Fabbricazione), e, nella fattispecie, i terreni in esame ricadono nella zona omogenea **B2**.

Tale zona viene adesso meglio normata da indici che ne esaltano la propensione ad uno sviluppo di carattere residenziali, con conseguenziali parametri volumetrici di zona, adeguati alle zone limitrofe già edificate. Tutte le particelle sono interessate da questa omogeneizzazione urbanistico-territoriale ad esclusione delle particella n°615 oggetto, di una futura strada comunale.

Tali zone **B2** sono le parti di territorio del comune di Pietraperzia interamente o parzialmente edificate diverse dalle zone A. In esse è possibile realizzare immobili con destinazioni, oltre che residenziale, anche ad uffici, negozi, esercizi pubblici e laboratori artigianali.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Stralcio degli indici:

.....**B2 – Parti di territorio interamente o parzialmente edificati**

- rapporto di copertura 50%
- altezza massima m. 14,00
- piani fuori terra max 4;
- densità fondiaria 5,00 mc/mq;
- distanza dai confini non inferiore ml.5,00;
- distanza dai fabbricati m. 10,00;

Tali considerazioni iniziali sono state utili per capire che il valore catastale a metro quadrato (€/mq) di beni simili, prima di tale adozione e più precisamente quello indicato nell'allegato catastale, deve essere profondamente rivisto in seguito alla nuova destinazione dell'immobile.

A) Il fondo oggetto di stima di mq.1525,00 viene valutato con procedimento sintetico utilizzando il criterio del valore di trasformazione dato che non esiste un mercato in zona delle aree edificabili analoghe. A questa superficie viene defalcata l'area occupata da strade o di progetto o esistenti: mq.1525- mq.356= **Mq.1046,00**

Il valore di trasformazione è il più probabile valore che il bene da stimare riuscirebbe a realizzare nell'ipotesi che fosse trasformato

Scopo della stima: prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione (bene strumentale) in relazione al valore di mercato del bene prodotto. Il criterio di stima differenza fra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione (Vmp) e i costi necessari per trasformarlo (Ktr)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

7

$$V_{tr} = V_{mp} - K_{tr}$$

La trasformazione deve essere tecnicamente possibile, economicamente conveniente, legalmente ammissibile.

A sua volta sia il valore V_{mp} che il K_{tr} si basano sulla stima comparativa utilizzando come parametro tecnico il metro quadrato. Si è scelto tale metodo perché nella zona ove è situato il fondo gli immobili adibiti a residenza vengono immessi nel mercato, in analoghe condizioni intrinseche ed estrinseche, secondo tali valori per unità di Superficie lorda vendibile:

Calcolo V_{mp} unitario

<u>Compravendita</u>	<u>Superficie Mq.</u>	<u>Valore</u>
	120	€ 114.000,00
	135	€ 133.650,00
	SMq. 255	SV. € 247.650,00

Il più probabile valore di mercato a $m_{q.}$, descritto precedentemente, si ottiene risolvendo la proporzione:

$$1: SV = X.: SMq.$$

$$X = (SV.) / SMq.$$

$$X = (114.000,00 + 133.650,00) / 255 = \text{€}/m_{q.} 971,18$$

Tale valore è in linea con le quotazioni immobiliari della Banca dati dell'Agencia del Territorio, in quanto lo scostamento è inferiore al 25% (vedi allegati).

Calcolo K_{tr} unitario

<u>Costi</u>	<u>Superficie Mq.</u>	<u>Costo</u>
	120	€ 86.400,00
	135	€ 99.225,00
	SMq. 255	SV. € 185.625,00

Calcolo Ktr totale

Il valore totale Ktr dai dati desunti in precedenza sarà:

$$\text{ktr totale} = \text{Mq. } 1846,50 \times \text{€/mq } 727,94 = \text{€ } 1.344.141,21$$

$$\begin{aligned} \text{Valore Immobile} &= \text{Vmp totale} - \text{ktr totale} \\ &= \text{€ } 1.793.283,87 - \text{€ } 1.344.141,21 = \text{€ } 449.142,66 \end{aligned}$$

€ 449.142,66

(Quattrocentoquarantanovecentoquarantadue/66)

A tale valore viene aggiunto quello del futuro indennizzo che il comune di Pietraperzia dovrà riconoscere per l'esproprio della particella n° 615 di totali **mq.294**. Il criterio di calcolo per le aree edificabili segue il criterio dell'art.5 bis del d.l.333/92. Si tratta della semisomma del valore venale e del decuplo del reddito dominicale; detta semisomma è ridotta del 40% laddove non intervenga la cessione volontaria ovvero non si verifichi il rifiuto da parte dell'espropriato per motivi imputabili alla p.a.

Il valore venale viene ottenuto dividendo il valore ottenuto precedentemente diviso la superficie dei lotti edificabili e moltiplicandola per la superficie di esproprio:

$$\text{€ } 449.142,66 / \text{mq. } 1231 = \text{€/mq. } 364,86 \times 294 \text{ mq} = \text{€ } 107.268,84$$

Tralasciando il valore dominicale e ipotizzando una cessione volontaria del bene il valore della **p.lla 615** è il valore dimezzato è di :

$$\text{€ } 107.268,84 / 2 = \text{€ } 53.634,42$$

(Cinquantatremilaseicentotrentaquattro/42)

CONCLUSIONI

Si può concludere, quindi, che il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** di un nudo terreno edificabile in contrada Giardinello-Canalicchio (attualmente Via Giardinello) regolarmente censito al NCT al foglio n° Fg.55 part.607-608-609-610-611-612-615-616 **zona B2** del Comune di Pietraperzia provincia di ENNA, con una superficie territoriale totale di **mq.1.525** (millecinquecentoventicinque), di cui fondiaria di mq.1231 è data dalla somma del valore di trasformazione dei lotti realmente edificabili e del futuro indennizzo dell' area oggetto di un futuro esproprio per la presenza di una strada ma sempre nell'ambito della zona B2:

$$\text{€ } 449.142,66 + \text{€ } 53.634,42$$

=

€ 502.777,03

(Cinquecentoduemilasettecentosettantasette/03)

Tanto si doveva in adempimento all'incarico conferitomi.

Allegati:

- Stralcio aerofotogrammetriascala 1:2000
- Planimetria Zonizzazione PRG
- Stralcio Norme attuazione
- Stralcio catastale.....scala 1:2000
- Planimetria catastale con indicazione delle strade.....scala 1:2000
- Visure catastali
- PLANIMETRE CATASTALI
- PLANIMETRIE SVILUPPO LOTTI EDIFICABILI
- PLANIMETRIE SUI VOLUMI E SUPERFICI EDIFICABILI
- Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio
- COMPETENZE ED ONORARI



Il tecnico

(Dott. Ing. Nicosia G. Alberto)



Mitt.
DOTT.ING. ALBERTO NICOSIA
Via Veneto,18
SAN CATALDO (CL)
Cell.333.5254204

COMUNE DI PIETRAPERZIA
08.10.10 014294
Cat.....Cl.....Fasc.....

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AI SIG.SINDACO DEL COMUNE DI
PIETRAPERZIA (EN)

OGGETTO: RICHIESTA CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA di particelle
site in c.da Giardinello-Canalicchio censite al Fg.55 part.607-608-609-610-611-612-615-616
comune di PIETRAPERZIA (EN);

Il sottoscritto Dott.ing. Alberto Nicosia residente in San Cataldo alla via Veneto,18 nella
qualità di CTU nominato dal Tribunale di Caltanissetta per il fallimento n°12/02, in riferimento
all'appezzamento di terreno sito in Pietraperzia c/da *Giardinello-Canalicchio*, identificato nel
N.C.T. con la *Fg.55 part.607-608-609-610-611-612-615-616*

CHIEDE

Alla S.V. il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la particelle
sopraindicate.

Allegati:

- stralcio PRG
- stralcio catastale
- Nomina giudice Tribunale. Caltanissetta

Con Osservanza
(dott.ing. ALBERTO NICOSIA)



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Comune di Pietraperzia - Provincia di Enna

Via San Domenico, 5 - Tel. 0934 403011 - Fax 0934 401804
Partita I.V.A. 00107080863 - www.comune.pietraperzia.en.it

Settore Servizi Tecnici

V° Servizio - URBANISTICA

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

- Vista l'istanza, prot. n. 14294 del 08-10-2010, presentata dal Signor Ing. Alberto NICOSIA;
- Visto il vigente Regolamento Comunale di organizzazione e dei servizi;
- Visti gli atti d'ufficio;



CERTIFICA

che le sottoelencate particelle di terreno site nel territorio del Comune di Pietraperzia, ricadono in **B2** del vigente Programma di fabbricazione.

Si fa presente pero' che la edificazione rimane vincolata ai parametri del piano planivolumetrico in Ditta [redacted], approvato dalla C.I.E. nella seduta del 30-05-2002.

Per i suddetto lotti vigono, le sottoelencate prescrizioni:

Fog.	Particelle	Superf.	Densita mc/mq.	Volume Max Realizzabile	Destinaz
55	607	163,00	5,00	815,00	B2
55	608	152,00	5,00	760,00	B2
55	609	205,00	5,00	1025,00	B2
55	610	170,00	5,00	850,00	B2
55	611	171,00	5,00	855,00	B2
55	612	185,00	5,00	925,00	B2
55	615	294,00	*****	*****	strada di piano
55	616	185,00	*****	*****	B2

Nella suddetta zona **B2** vigono le sottoelencate prescrizioni:

DEFINIZIONE	Le parti del territorio parzialmente edificate.
DESTINAZIONE D'USO	Tutte le destinazioni esistenti. Per le nuove costruzioni, Residenze, Uffici e Negozi, Esercizi pubblici, Laboratori artigiani non rumorosi, Autorimesse.
DENSITA' EDILIZIA FOND. MAX	5 mc/mq.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Il rilascio della Concessione edilizia e' subordinato all'approvazione di un P. di L. (estensione minima mq. 5.000) ed alla stipula della relativa convenzione.
DISTANZA MIN. TRA FABBRICATI	10,00 ml. tra pareti finestrate
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE	non inferiore a ml. 5,00
DISTANZA MINIMA ASSOLUTA	10,00 ml. tra pareti finestrate.
DISTANZA MINIMA CIGLIO STRADA	non fissata
ALTEZZA MAX ASSOLUTA	14,00 ml.
RAPPORTO ALTEZZA/DISTACCO	-----
N. MAX PIANI FUORI TERRA	4
RAPPORTO DI COPERTURA	50%
DIMENSIONE MINIMA DEL LOTTO	non fissato
LUNGHEZZA MAX DEL FRONTE	non fissato
LUNGHEZZA MINIMA DEL FRONTE	non fissato
COSTRUZIONI ACCESSORIE	Non ammesse
PARCHEGGI	Per i parcheggi, essi saranno reperiti in sede esecutiva a mezzo lottizzazioni o di piani particolareggiati in modo da rispettare integralmente le prescrizioni del D.M.
NOTE	L'edificazione e' subordinata alle disposizioni contenute nell'art. 28 della L.R. 21/73



Per i parametri non specificati l'area e' soggetta alle prescrizioni previste in convenzione.

In ogni caso l'edificabilita' resta condizionata alla inesistenza di eventuali vincoli e prescrizioni derivanti da leggi Regionali e/o statali.

Quanto sopra salvo che l'area di che trattasi non sia stata interessata da precedente edificazione.

Si rilascia la presente certificazione, in carta resa legale, ai sensi della legge 28.02.1985, n. 47

Pietraperzia 13 ottobre 2010

Il Responsabile del Servizio
geom. Nunzio TOMASELLA


ASTE
GIUDIZIARIE.it 



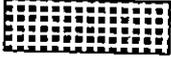
Il Responsabile del Settore
Ing. Salvatore PATTI



ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE		A	B1	B2	
DEFINIZIONE		Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani con caratteristiche artistiche o di particolare interesse ambientale e le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti.	Le parti del territorio interamente o parzialmente edificate diverse dalle zone A. (devono avere densita' territoriale > 1,5 mc/mq. E superficie coperte > 1/8)	Le parti del territorio interamente o parzialmente edificate	Le parti d
DESTINAZIONE D'USO		Tutte le destinazioni d'uso esistenti (Residenze, Uffici, Attrezzature, Svago, etc.)	Tutte le destinazioni esistenti. Per le nuove costruzioni: Residenze, Uffici e Negozi, esercizi pubblici, laboratori artigiani non rumorosi, autorimesse	Tutte le destinazioni d'uso esistenti. Per le nuove costruzioni: Residenze, Uffici e Negozi, esercizi pubblici, laboratori artigiani non rumorosi, autorimesse	R
SIMBOLOGIA					
DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA MASSIMA		Il 50% della densita' fondiaria media della zona ed in nessun caso non superiore a 5 mc./mq.	5 mc/mq.	5 mc/mq.	3,00
PRESCRIZIONI PARTICOLARI		Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del piano regolatore o del programma di fabbricazione	-----	Il rilascio della licenza edilizia e' subordinato all'approvazione di un piano di lottizzazione (estensione minima 5.000 mq.) ed alla stipula della relativa convenzione.	Il rilascio di e' all'approvaz di lottizzaz minima 5.0 stipula convenzion
TIPI EDILIZI		-----	VEDI LA RELATIVA TABELLA	VEDI LA RELATIVA TABELLA	C1 A espan
DISTANZA	Minima tra fabbricati	Non inferiore a quelli intercorrenti tra i volumi preesistenti, computati senza le costruzioni aggiunte in epoca recente	10 m. tra pareti finestrate	10 m. tra pareti finestrate	Uguale all'alte
	Minima dal confine		non inferiore a metri 5	non inferiore a metri 5	Uguale a massima
	Minima assoluta		NON FISSATA	10 m. tra pareti finestrate	10 m. tra
	Minima dal ciglio stradale		NON FISSATA	NON FISSATA	m.5 per m.7,5 per str m. 10 per
ALTEZZA	Minima assoluta	Da non superare quella stabilita in relazione all'altezza degli edifici latitanti ai sensi del D.M. 2/4/1968	Non deve superare l'altezza degli edifici circostanti ed in ogni caso non superiore a m. 10,80	ml. 14,00	ml.
	Rapporto con il distacco	-----	-----	-----	-----
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA		NON FISSATO	Da fissare in relazione all'altezza massima con un massimo di 3	4 (quattro)	
RAPPORTO DI COPERTURA		NON FISSATO	NON FISSATO	50%	
DIMENSIONE LOTTO MINIMO		NON FISSATO	NON FISSATO	NON FISSATO	NOI
LUNGHEZZA MASSIMA DEL FRONTE		NON FISSATO	NON FISSATO	NON FISSATO	NOI
LUNGHEZZA MINIMA DEL FRONTE		Puo' essere fissata in relazione alla necessita' dell'abitato esistente da ristrutturare per comparti	NON FISSATO	NON FISSATO	NOI
OSTRUZIONI ACCESSORIE		NON AMMESSE	NON AMMESSE	NON AMMESSE	NOI
PARCHeggi		-----	Per i parcheggi pubblici oltre a quelli da reperire in sede di lottizzazione e' necessario, pero' anche l'utilizzazione di parte classificate C/3	Per i parcheggi, essi saranno reperiti in sede esecutiva a mezzo lottizzazioni o di piani particolareggiati in modo da rispettare integralmente le prescrizioni del D.M. 2/4/1968	---
NOTE		-----	L'edificazione rimane subordinata alle disposizioni contenute nell'art. 28 della legge regionale n.21 del 26/5/1973	L'edificazione rimane subordinata alle disposizioni contenute nell'art. 28 della legge regionale n.21 del 26/5/1973	---



Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 21/10/2010

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di ENNA [REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di PIETRAPERZIA (Codice G624) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classc	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	55	607		-	SEMIN ARBOR	1	01	63		Euro 1,39	Euro 0,25	FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 n. 591 .1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n. 46662)	Annotazione
2	55	608		-	SEMIN ARBOR	1	01	52		Euro 1,30	Euro 0,24	FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 n. 591 .1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n. 46662)	Annotazione
3	55	609		-	SEMIN ARBOR	1	02	05		Euro 1,75	Euro 0,32	FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 n. 591 .1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n. 46662)	Annotazione
4	55	610		-	SEMIN ARBOR	1	01	70		Euro 1,45	Euro 0,26	FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 n. 591 .1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n. 46662)	Annotazione
5	55	611		-	SEMIN ARBOR	1	01	71		Euro 1,46	Euro 0,26	FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 n. 591 .1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n. 46662)	Annotazione
6	55	612		-	SEMIN ARBOR	1	01	85		Euro 1,58	Euro 0,29	FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 n. 591 .1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n. 46662)	Annotazione
7	55	615		-	SEMIN ARBOR	1	02	94		Euro 2,51	Euro 0,46	FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 n. 591 .1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n. 46662)	Annotazione
8	55	616		-	SEMIN ARBOR	1	01	85		Euro 1,58	Euro 0,29	FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 n. 591 .1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n. 46662)	Annotazione

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/10/2010

- Immobile 1: Annotazione: sr
- Immobile 2: Annotazione: sr
- Immobile 3: Annotazione: sr
- Immobile 4: Annotazione: sr
- Immobile 5: Annotazione: sr
- Immobile 6: Annotazione: sr
- Immobile 7: Annotazione: sr



Totale: Superficie 15.25 Redditi: Dominicale Euro 13,02 Agrario Euro 2,37

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] del 05/06/2002 Frazionamento n. 591.1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n. 46662)			

Rilasciata da: Ufficio di CALTANISSETTA su Altro Ufficio Richiedente: ING NICOSIA



* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/10/2010

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	[REDACTED]

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di ENNA

1. Immobili siti nel Comune di PIETRAPERZIA(Codice G624) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	55	607		-	SEMIN ARBOR	1	01	63		Euro 1,39	Euro 0,25	FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 n. 591 .1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n. 46662)	Annotazione
2	55	608		-	SEMIN ARBOR	1	01	52		Euro 1,30	Euro 0,24	FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 n. 591 .1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n. 46662)	Annotazione
3	55	609		-	SEMIN ARBOR	1	02	05		Euro 1,75	Euro 0,32	FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 n. 591 .1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n. 46662)	Annotazione
4	55	610		-	SEMIN ARBOR	1	01	70		Euro 1,45	Euro 0,26	FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 n. 591 .1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n. 46662)	Annotazione
5	55	611		-	SEMIN ARBOR	1	01	71		Euro 1,46	Euro 0,26	FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 n. 591 .1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n. 46662)	Annotazione
6	55	612		-	SEMIN ARBOR	1	01	85		Euro 1,58	Euro 0,29	FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 n. 591 .1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n. 46662)	Annotazione
7	55	615		-	SEMIN ARBOR	1	02	94		Euro 2,51	Euro 0,46	FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 n. 591 .1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n. 46662)	Annotazione
8	55	616		-	SEMIN ARBOR	1	01	85		Euro 1,58	Euro 0,29	FRAZIONAMENTO del 05/06/2002 n. 591 .1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n. 46662)	Annotazione

Visura per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 21/10/2010

- Immobilabile 1: Annotazione: sr
- Immobilabile 2: Annotazione: sr
- Immobilabile 3: Annotazione: sr
- Immobilabile 4: Annotazione: sr
- Immobilabile 5: Annotazione: sr
- Immobilabile 6: Annotazione: sr
- Immobilabile 7: Annotazione: sr



Totale: Superficie 15,25 Redditi: Dominicale Euro 13,02 Agrario Euro 2,37

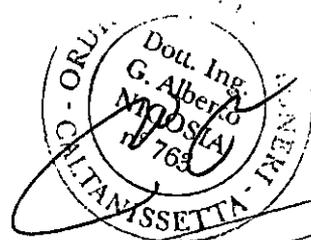
Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA del 05/06/2002 Frazionamento n. 591.1/2002 in atti dal 05/06/2002 (protocollo n. 46662)			

Rilasciata da: Ufficio di CALTANISSETTA su Altro Ufficio Richiedente: ING NICOSIA



* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di ENNA
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 14/10/2010 Ora 10:13:30
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria
per immobile

Protocollo di richiesta CL 39948 del 2010
Ricevuta di cassa n. 13093
Ispezione n. CL 39949/1 del 2010
Inizio ispezione 14/10/2010 10:13:22

Richiedente 

Dati della richiesta

Immobile :  Comune di PIETRAPERZIA (EN)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 55 - Particella 607

Situazione aggiornamento

Ricerca effettuata sugli archivi informatizzati dal 14/12/1989 al 13/10/2010

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA







Ispezione ordinaria
per immobile

Protocollo di richiesta CL 39948 del 2010
Ricevuta di cassa n. 13093
Ispezione n. CL 39950/1 del 2010
Inizio ispezione 14/10/2010 10:13:55

Richiedente 

Dati della richiesta

Immobile:  Comune di PIETRAPERZIA (EN)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 55 - Particella 608

Situazione aggiornamento

Ricerca effettuata sugli archivi informatizzati dal 14/12/1989 al 13/10/2010

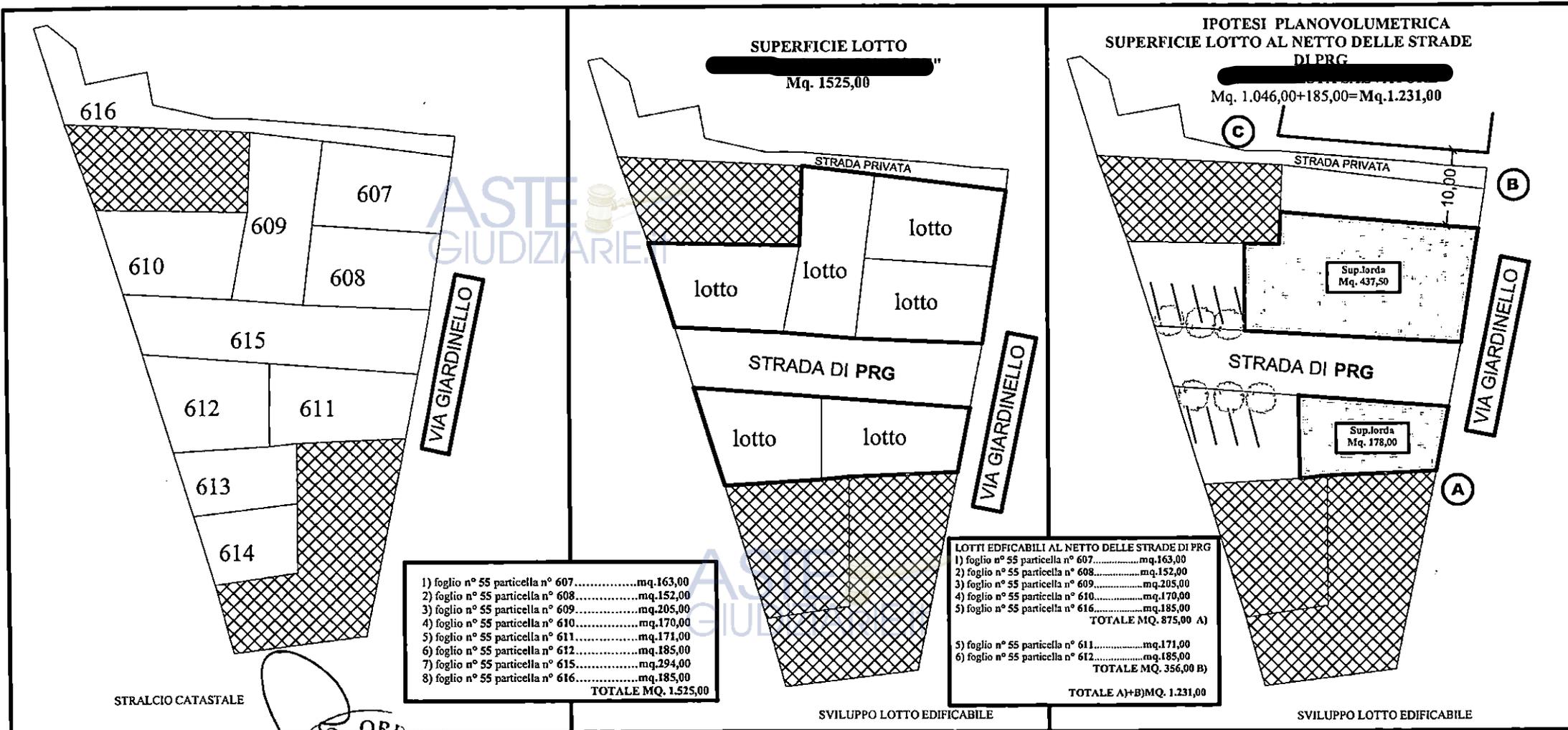
Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

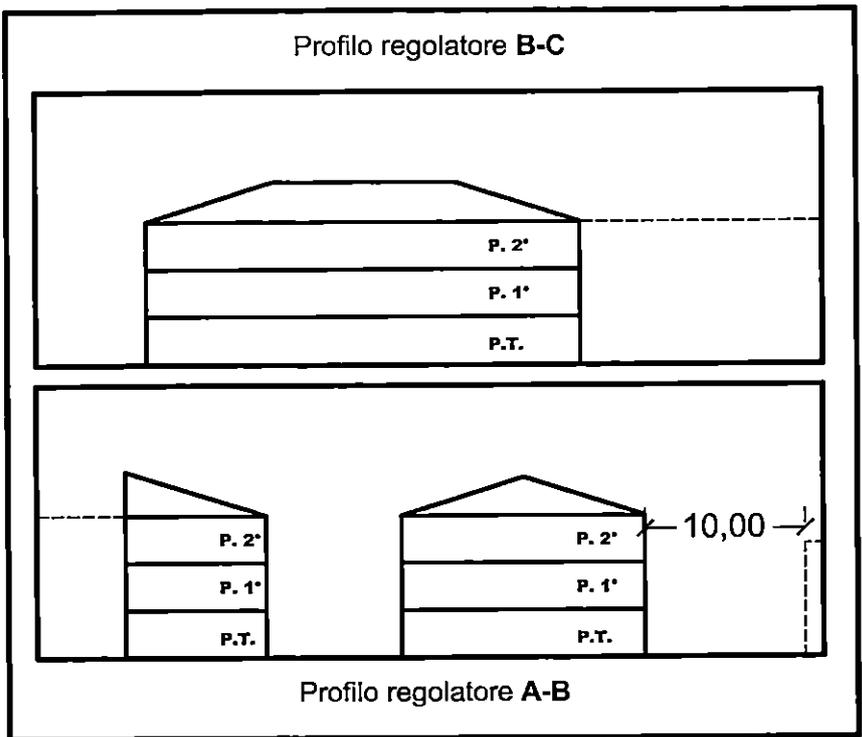
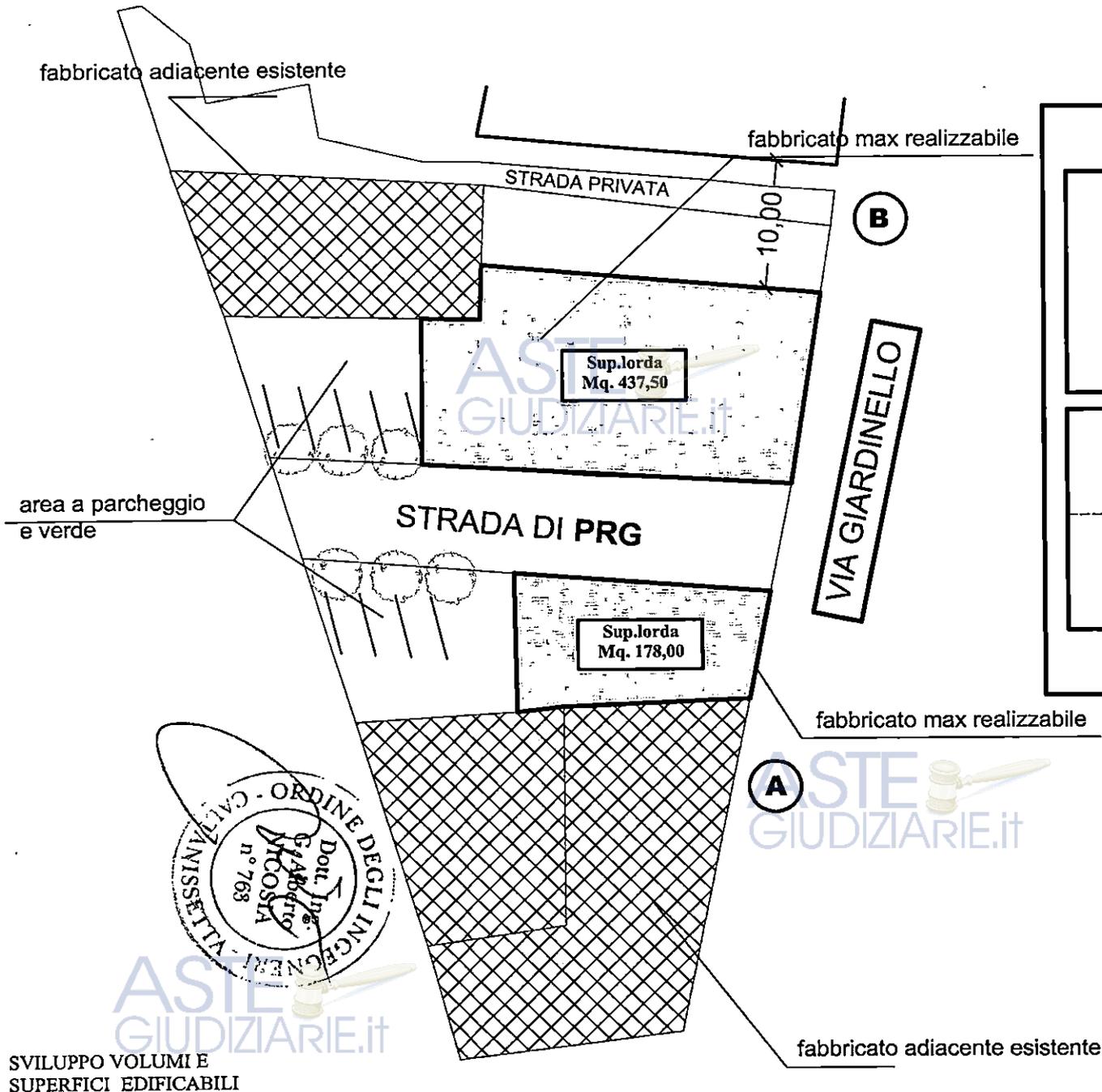








ORDINE
INGEGNERI
G. Alberto
MOSIA
n. 768
MILANISSE



IPOTESI PLANOVOLUMETRICA

lotto A)
 MQ. 875,00 x 5mc/mq= Mc.4375,00
 Sup.coperta max MQ.875x50%=Mq.437,50
 Altezza max Mc.4375,00/Mq.437,50= ml.10,00
 Numero dei piani fuori terra= 3
 Superficie lorda vendibile totale sviluppata Mq.437,50x3 = Mq.1312,50

lotto B)
 MQ. 356,00 x 5mc/mq= Mc.1780,00
 Sup.coperta max MQ.356x50%=Mq.178,00
 Altezza max Mc.1780,00/Mq.178,00= ml.10,00
 Numero dei piani fuori terra= 3
 Superficie lorda vendibile totale sviluppata Mq.178,00x3 = Mq.534,00

TOTALE Superficie lorda vendibile totale sviluppata
lottoA)+B)=Mq.1312,50+534,00=Mq.1846,50



SVILUPPO VOLUMI E
SUPERFICI EDIFICABILI