

TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI
IMMOBILIARI



OGGETTO: Esecuzione n° 40/2008. G.E. dott. G. Di Legami.

Promossa da Banco di Sicilia S.p.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Salvatore Morreale, contro [REDACTED]



R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco M. M. Insulla, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Caltanissetta al n° 495 con studio in Piazza Trento n° 18, in data 10 dicembre 2008 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;*
- 2) *accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;*



- 3) *se l'immobile non risulta accatastato, chiedere al giudice se procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o radazione;*
- 4) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 5) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;*
- 6) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 7) *stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- 8) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;*
- 9) *determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.*

PREMESSA

Avvisate a mezzo raccomandata A.R., le parti interessate venivano convocate, in data 17 febbraio 2009, con appuntamento presso i luoghi dell'accertamento per dare inizio alle operazioni peritali. Preso atto della presenza della sig.ra [REDACTED] del sig. [REDACTED]

[REDACTED] il sottoscritto poteva accedere,



insieme al geom. Emanuele Vella, nella qualità di collaboratore di fiducia del C.T.U., sui luoghi dell'accertamento al fine di svolgere il compito affidatomi procedendo ad una ricognizione generale dell'immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] eseguendo tutti gli accertamenti e i rilievi metrici e fotografici necessari all'espletamento del mandato e riservandomi di ritornare sui luoghi per ulteriori indagini (vedesi verbale di sopralluogo).

Per rendere più completa ed esauriente la presente relazione, lo scrivente ha acquisito ogni elemento utile dai fascicoli di causa, ha acquisito altra utile documentazione e informazione presso pubblici uffici, compiendone le relative elaborazioni.

RISPOSTA AI QUESITI

1° QUESITO (*Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi*)

A) Le unità immobiliari site in Mazzarino in via Purgatorio n. 25 foglio 223/ particella 670/ sub. 1/ piano terra (cespite n° 1 dell'atto di pignoramento) e quella sita in via Purgatorio n. 29 foglio 223/particella 670/sub. 2/ piano terra (cespite n° 2 dell'atto di pignoramento) sono state fuse generando l'immobile sito a Mazzarino tra la Via Purgatorio e la Via 15 Maggio al civico n° 7 distinto nel N.C.E.U. di Mazzarino al foglio 223 particella 670 sub. 3, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo che verrà indicato dallo scrivente come **CESPITE N.1.**

L'edificio, formante un'unica unità abitativa, è composto da quattro vani più accessori quali cucina, due bagni, ingresso, corridoio e tre ripostigli avente una superficie commerciale di mq 133,00 così calcolati:

- Garage mq. 37,69 pari a 1 = mq 37,69;
- Piano terra mq 33,87 pari a 1 = mq 33,87;
- 1° Piano mq 34,25 pari a 1 = mq 34,25;



- Piano attico mq 19,00 pari a 1 = mq 19,00;
Sommano mq 124,81
- balconi e terrazza mq. 24,57 pari a 1/3 = mq. 8,19.

B) Tale immobile è composto da quattro piani fuori terra, prospiciente sulla Via Purgatorio e la Via 15 Maggio nel quartiere "Lacrima", strada centrale del Comune di Mazzarino, al numero civico 7 della Via 15 Maggio nominata tale nel 1961 (prima era via Purgatorio n° 29), al quale è possibile accedere tramite una scala esterna composta da blocchi di tufo. La struttura dell'edificio è di tipo a muratura portante in conci di tufo arenario uniti da malta cementizia associata a cordoli in cemento armato di coronamento ed orizzontamenti misti in latero-cemento.

L'immobile oggetto di causa si trova in buono stato di conservazione; i muri composti da mattoni forati dello spessore di 10 cm (vedi foto allegate), costituiscono i divisori dell'appartamento.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco del tipo civile mentre il prospetto esterno risulta non rifinito.

La porta di ingresso risulta essere in legno tamburato e verniciato come le porte interne mentre il resto degli infissi esterni sono in alluminio anodizzato.

I vani, componenti l'abitazione, presentano una pavimentazione disomogenea costituita, da mattoni di cemento con graniglia di marmo delle dimensioni di cm 30x30 e da mattonelle in ceramica di varia misura; gli impianti elettrico, idrico e fognario sono sotto traccia.

Gli ambienti costituiscono un volume articolato che compongono dei locali ben limitati e distribuiti dove sono presenti i servizi, due bagni ed una cabina armadio, posti sia nella zona notte, sita al piano terra, che nella zona giorno ripartita nei restanti piani costituenti l'edificio.

Le suddette caratteristiche costruttive sono meglio evidenziate dall'elaborato fotografico e grafico allegato alla presente relazione.

La zona in cui è inserito il fabbricato in oggetto, si trova nel quartiere "Lacrima" in una posizione centrale dell'abitato del Comune di Mazzarino ed è servita in modo primario dai servizi comuni della



cittadinanza quali scuole, farmacie, supermercati e dai mezzi pubblici di comunicazione.

C) La proprietà del **CESPITE N. 1**, [REDACTED] a [REDACTED] seguito dell'atto di successione da [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 01.12.2000 giusta denuncia registrata al n. 184, vol. 165 il 27.02.2002 a Gela, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Caltanissetta il 25 novembre 2005 ai nn. 18969/12422, per la quota di 4/12 indivisa ai figli e di 2/12 alla moglie, è censita al N.C.E.U. al foglio di mappa numero 223 particella n°670 sub 3 – Cat. A/4 -- classe 2 – Consistenza 6 vani – Rendita €. 195,22; la proprietà del cespite n. 1 non risulta ancora volturata.

D) L'unità immobiliare sita in Mazzarino in via Concezione n. 137 foglio 218/ particella 234/ piano terra e primo piano (cespite n° 3 dell'atto di pignoramento), verrà indicato dallo scrivente come **CESPITE N.2**. L'edificio, formante una singola unità abitativa, è composto da quattro vani più accessori quali cucina, due bagni, disimpegno e ripostiglio avente una superficie commerciale di mq **102,63** così calcolati:

- Piano terra mq 56,27 pari a 1 = mq 56,27;
- 1° Piano mq 42,53 pari a 1 = mq 42,53;
- Sommano mq 98,80
- Veranda mq. 11,50 pari a 1/3 = mq. 3,83.

E) Tale immobile è composto da due piani fuori terra, prospiciente sulla Via Concezione nel quartiere "Immacolata", strada centrale del Comune di Mazzarino, al numero civico 137 , al quale è possibile accedere tramite un cortile. La struttura dell'edificio è di tipo a muratura portante in conci di tufo arenario uniti da malta cementizia associata a cordoli in cemento armato di coronamento ed orizzontamenti misti in latero-cemento.

L'immobile oggetto di causa si trova in buono stato di conservazione; i muri composti da conci di tufo dello spessore di 25 cm (vedi foto allegate), costituiscono i divisori dell'appartamento.



Le pareti interne sono rifinite con intonaco del tipo civile mentre il prospetto esterno risulta ben rifinito con intonaco per esterni di tipo idrofugo.

La porta di ingresso risulta essere in alluminio anodizzato come il resto degli infissi esterni mentre le porte interne sono in legno tamburato e verniciato.

I vani, componenti l'abitazione, presentano una pavimentazione disomogenea costituita, da mattoni di cemento con graniglia di marmo delle dimensioni di cm 30x30 e da mattonelle in ceramica di varia misura; gli impianti elettrico, idrico e fognario sono sotto traccia.

Gli ambienti costituiscono un volume articolato che compongono dei locali ben limitati e distribuiti dove sono presenti i servizi, due bagni, posti uno nella zona notte, sita al piano primo, che nella zona giorno posta al piano terra (vedesi elaborato fotografico e grafico allegato).

La zona in cui è inserito il fabbricato in oggetto, si trova nel quartiere di "Immacolata" in una posizione centrale dell'abitato storico del Comune di Mazzarino e anche essa trovasi vicina ai servizi comuni della cittadinanza quali scuole, farmacie, supermercati.

F) La proprietà del **CESPITE N. 2**, della sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]
seguito dell'atto di successione da [REDACTED]

[REDACTED] giusta denuncia registrata al n. 184, vol. 165 il 27.02.2002 a Gela, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Caltanissetta il 25 novembre 2005 ai nn. 18969/12422, per la quota di 4/12 indivisa ai figli e di 2/12 alla moglie, è censita al N.C.E.U. al foglio di mappa numero 218 particella n°234 -- Cat. A/6 -- classe 3 -- Consistenza 2 vani -- Rendita €. 35,12; la proprietà del cespite n. 2 non risulta ancora volturata.

G) Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono dei terreni distinti in catasto al foglio di mappa 109 part.ile n° 71-72-73-74-75-76-77-79-91, siti nel territorio del Comune di Mazzarino provincia di Caltanissetta nella contrada Lago, aventi una superficie complessiva di 3 ettari 42 are e 20 centiare così suddivisi:

FOGLIO di MAPPA 109



Part. 71 = 16 are e 40 centiare;

- Part. 72 = 11 are e 60 centiare;

Part. 73 = 36 are e 60 centiare;

- Part. 74 = 93 are e 90 centiare;
- Part. 75 = 1 ettari 8 are e 70 centiare;

Part. 76 = 3 are e 40 centiare;

- Part. 77 = 20 are e 60 centiare;

Part. 78 = 32 are e 90 centiare;

Part. 81 = 27 are e 60 centiare;

- Con tipo mappale del 10.04.2001 la particella n. 72 risulta soppressa generando le seguenti particelle:

- **Part. 236 di are 10 e centiare 40;**

- **Part. 237 di are 1 e centiare 20 su cui insiste un fabbricato.**

- Con tipo di frazionamento del 17.06.2002 la particella n. 74 ha originato le seguenti particelle:

- **Part. 248 di are 69 e centiare 98;**

- **Part. 249 di are 23 e centiare 97.**

- Con tipo mappale del 10.04.2001 la particella n. 75 risulta soppressa generando le seguenti particelle:

- Part. 243 di ettari 1 are 1 e centiare 88;

- Part. 244 di are 4 e centiare 82;

- Part. 245 di are 2 e centiare 00.

A sua volta la particella n. 243 è stata soppressa con il tipo di frazionamento del 17.06.2002 originando le seguenti particelle:

- **Part. 252 di are 96 e centiare 62;**

- **Part. 253 di are 5 e centiare 26.**

Inoltre le particelle n. 244 e 245 sono state sopresse ed unite alla particella n. 240 su cui insiste un fabbricato.

- Con tipo mappale del 10.04.2001 la particella n. 77 risulta soppressa generando le seguenti particelle:

- **Part. 238 di are 8 e centiare 13;**

- Part. 239 di are 5 e centiare 01;

- **Part. 240 di are 11 e centiare 76 su cui insiste un fabbricato.**

- Part. 242 di are 0 e centiare 70;
- Part. 242 di are 0 e centiare 70.

Inoltre con lo stesso tipo mappale del 10.04.2001 la particella n. 239 è stata soppressa ed unita alla particella n. 237 (su cui insiste un fabbricato) e la particella n. 242 di mq 70 ha originato le seguenti particelle:

- Part. 250 di are 58;
- Part. 251 di are 26.

H) I fondi di che trattasi, che saranno indicati dal sottoscritto come **CESPITE N. 3**, sono siti in agro di Mazzarino (CI), contrada *Lago*, in più lotti di forma pressoché regolari, distanti dal centro abitato di Mazzarino km. 5 circa e vi si giunge percorrendo per km. 0,740 la strada Statale n° 191 e la strada provinciale 27 nel tratto Mazzarino - Riesi per circa Km 4,330.

Essi risultano iscritti nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Mazzarino, al foglio di mappa n° 109 part.ile n° 71 / 73 / 76 / 79 / 91 / 236 / 238 / 241 / 248 / 249 / 250 / 251 / 252 / 253, di proprietà dei sig.ri

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

seguito dell'atto di successione da [REDACTED] apertasi il 01.12.2000 giusta denuncia registrata al n. 184, vol. 165 il 27.02.2002 a Gela, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Caltanissetta il 25 novembre 2005 ai nn. 18969/12422.

Sulla particella n. 237 del foglio di mappa 109 del N.C.E.U. di Mazzarino risultano censiti tre fabbricati a piano terra, distinti con il sub. 2-3-4, mentre sulla particella n. 240 del foglio di mappa 109 del N.C.E.U. di Mazzarino esistono cinque fabbricati a piano terra distinti con i sub. 2-3-4-5-6, per una superficie complessiva di mq 744,64, il tutto di proprietà degli stessi ma allo stato attuale non risulta alcuna volturata essendo indicato, al catasto, come proprietario il [REDACTED]

[REDACTED]



Morfologicamente i terreni si presentano sia con giacitura collinare sia pianeggiante. Gli stessi sono caratterizzati da uno strato lavorabile profondo dotato di un buon grado di fertilità.

Le caratteristiche pedologiche e climatiche sono favorevoli alle coltivazioni di specie di alto reddito, quali ortaggi all'aperto ed in ambiente protetto, prevalentemente solanacee e cucurbitacee, mandorleti e vigneti, inoltre alla coltivazione delle piante di ulivo, peraltro presenti nelle zone limitrofe.

Le suddette caratteristiche morfologiche sono meglio evidenziate dall'elaborato fotografico allegato alla presente relazione.

Inoltre sul fondo in contrada Lago (part.IIe n° 237 e 240) si è riscontrato un fabbricato rustico di ausilio alle attività agricole del fondo (vedesi allegati).

l) La proprietà dei sig.ri [REDACTED]

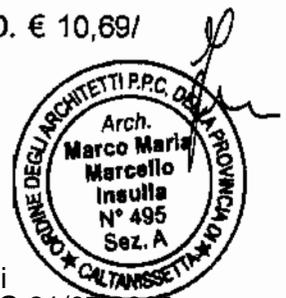
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] a seguito dell'atto di successione da [REDACTED]

[REDACTED] apertasi il 01.12.2000 giusta denuncia registrata al n. 184, vol. 165 il 27.02.2002 a Gela, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Caltanissetta il 25 novembre 2005 ai nn. 18969/12422, è censita al N.C.T al foglio di mappa numero 109:

1. particella n°71- qual. Seminativo/ classe 2/are 06/ca.40/ R.D. € 4,13/ R.A. € 0,83;
2. particella n° 73 qual. Seminativo/ classe 2/are 36/ca.60/ R.D. € 23,63/ R.A. € 4,73;
3. particella n° 76 qual. Seminativo/ classe 2/are 03/ca.90/ R.D. € 2,52/ R.A. € 0,50;
4. particella n° 79 qual. Chiusa/ classe 3/ are 32/ca.90/R.D. € 13,59/R.A. € 7,65;
5. particella n° 91 qual. Mandorleto/ classe 3/ are 27/ca.60/R.D. € 10,69/ R.A. € 9,27;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



6. particella n° 236 qual. Vigneto/ classe 1/ are 10/ca.40/R.D. € 13,70/
R.A. € 4,83;
7. particella n° 238 qual. Seminativo/ classe 2/ are 03/ca.13/R.D. € 2,02/
R.A. € 0,40;
8. particella n° 241 qual. Seminativo/ classe 2/ are 1/ca. 50/R.D. € 0,97/
R.A. € 0,19;
9. particella n° 248 qual. Seminativo/ classe 2/ are 69/ca.93/R.D. € 45,14/
R.A. € 9,03;
10. particella n° 249 qual. Seminativo/ classe 2/ are 23/ca.97/R.D. € 15,47/
R.A. € 3,09;
11. particella n° 250 qual. Seminativo/ classe 2/ are 00/ca.50/R.D. € 0,32/
R.A. € 0,06;
12. particella n° 251 qual. Seminativo/ classe 2/ are 00/ca. 20/R.D. € 0,13/
R.A. € 0,03;
13. particella n° 252 qual. Seminativo/ classe 2/ are 96/ca. 62/R.D. € 62,38/
R.A. € 12,48;
14. particella n° 253 qual. Seminativo/ classe 2/ are 05/ca. 26/R.D. € 3,40/
R.A. € 0,68; (certificazione catastale del 19.02.2009).

L) All'istanza di vendita risulta allegata, in atti, la seguente documentazione:

- Documentazione di cui all'art.567 c.p.c.
- Certificato di Destinazione Urbanistica foglio di mappa n.109;
- Estratto mappa legale di Mazzarino foglio 109 p.lle n. 71/73/76/79/91/236/237/238/240/241/248/249/250/251/252/253;
- Estratto Mappa legale di Mazzarino foglio 223 p.lla 670;
- Estratto Mappa legale di Mazzarino foglio 218 p.lla 234;

M) La documentazione presente in fascicolo di causa, relativa all'immobile di proprietà dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] è conforme a quanto si è evinto dall'esame degli atti, acquisiti presso pubblici uffici e necessari per compiere le relative elaborazioni.

2° QUESITO (Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali)

A) Per quanto riguarda i CESPITI 1 e 2, i dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi. Il CESPITE 3 presenta delle difformità per quanto riguarda il volume edificato tra la particella 240 sub 2 e la particella 240 sub 3 che catastalmente risulta essere una corte comune mentre in realtà vi è un edificio adibito a ricovero automezzi ed inoltre attaccati alla particella n.240 sub 6 sono state realizzate delle superfetazioni costruite senza autorizzazione Comunale e non accatastate.

B) Dall'elenco sintetico delle formalità risulta che per il periodo 02 gennaio 1982 – 18 febbraio 2009:

- Non risultano trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ad eccezione della trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare del 15.04.2008, trascritto in data 02.05.2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- Non risultano trascrizioni di domande giudiziali.



3° QUESITO (Se l'immobile non risulta accatastato, chiedere al giudice se procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione)

CESPITE N. 1 L'immobile di proprietà dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] risulta regolarmente accatastato censito al N.C.E.U. al foglio di mappa numero 223 part.IIa n° 670 – sub 3 – cat. A/4 – classe 2 – consist. 6 vani. In base a quanto rilevato in loco le planimetrie dell'immobile corrispondono alle planimetrie depositate al catasto. (Vedi allegati)

CESPITE N 2 L'immobile di proprietà dei [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] risulta regolarmente accatastato censito al N.C.E.U. al foglio di mappa numero 218 part.IIa n° 234 -- cat. A/6 – classe 3 – consist. 2 vani. In base a quanto rilevato in loco le planimetrie dell'immobile **NON** corrispondono alle planimetrie depositate al catasto (vedi allegati).

CESPITE N 3 Gli immobili di proprietà dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] risultano regolarmente accatastati censiti al N.C.T. al foglio di mappa n. 109 part.IIe n° 71-73-76-79-91-236-238-241-248-249-250-251-252-253. In base a quanto rilevato in loco i fondi corrispondono alle planimetrie depositate al catasto.

Inoltre risulta accatastato il fabbricato rurale (vedi allegati) censito al N.C.E.U. al foglio di mappa numero 109 particelle:

- Part n° 237 – sub 2-- cat. A/3 – classe 2 – consist. 5,5 vani;
- Part n° 237 – sub 3-- cat. C/2 – classe 3 – consist. 34 mq;
- Part n° 237 – sub 4-- cat. C/2 – classe 2 – consist. 77 mq;
- Part n° 240 – sub 2-- cat. C/2 – classe 2 – consist. 264 mq;
- Part n° 240 – sub 3-- cat. C/2 – classe 2 – consist. 42 mq;
- Part n° 240 – sub 4-- cat. C/2 – classe 2 – consist. 84 mq;
- Part n° 240 – sub 5-- cat. C/2 – classe 3 – consist. 73 mq;
- Part n° 240 – sub 6-- cat. C/2 – classe 3 – consist. 27 mq;
- In base a quanto rilevato in loco le planimetrie dell'immobile corrispondono alle planimetrie depositate al catasto. **FRANNE** per quanto concerne il volume creato tra la particella 240 sub 2 e la particella 240 sub 3 che catastalmente risulta essere una corte comune mentre in realtà vi è un edificio adibito a ricovero automezzi ed inoltre attaccati alla particella n.240 sub 6 sono state realizzate delle superfetazioni non dichiarate al catasto (vedi allegati).

4° QUESITO *(Indichi il C.T.U. l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)*

CESPITE N.1: Gli strumenti urbanistici del Comune di Mazzarino prevedono che l'immobile in oggetto ricada nella zona territoriale omogenea B/1 (aree completamente o parzialmente edificate), del P.R.G approvato con D. A. n° 171 del 18.07.1971, con densità fondiaria di 9 mc/mq.

CESPITE N.2: Gli strumenti urbanistici del Comune di Mazzarino prevedono che l'immobile in oggetto ricada nella zona territoriale omogenea A/2 (Centro storico), del P.R.G approvato con D. A. n° 170 del 1980 ed è servita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie (vedesi stralcio P.R.G. allegato), dove la larghezza media delle strade è di mt. 6,50, posto tra la Via Quattrocchi, Via Collegio

CESPITE N 3: Gli strumenti urbanistici del Comune di Mazzarino prevedono che gli immobili in oggetto ricadano nella zona territoriale omogenea E/1 Zona Agricola, del P.R.G approvato con D. A. n° 170 del 1980, con densità fondiaria di 0,03 mc/mq, altezza massima mt. 7,50 e dai confini mt. 4,00 Inoltre, nella revisione del P.R.G. adottata con delibera commissariale n.37 del 10.07.2008 l'area in questione censita in catasto al foglio di mappa n. 109 part.ile n. 71-79-91 ricadono in zona agricola E/1; le part.ile n. 73-76-241-249-250-251-252-253 del foglio n. 109 sono interessate dalla fascia di vincolo ai sensi della legge 431/85 art. 1 lettera c per i fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di T.U. 11.12.93 n. 1775; le particelle n. 236-238 del foglio n. 109 ricadono nella zona agricola E/1 e sono interessate dalla fascia di vincolo L.431 art. 1 lett. c. (vedesi Certificato di destinazione urbanistica allegato).

5° QUESITO *(Indichi il C.T.U. la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria)*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CESPITE N. 1: La costruzione oggetto di esecuzione, sita in Via 15 Maggio angolo Via Purgatorio, è stata realizzata in base a licenza di costruzione n. 174 del 26.03.1965 a favore della Ditta

l'edificio, composto da tre piani fuori terra, è di proprietà dei sig.n

apertasi il 01.12.2000 giusta denuncia registrata al n. 184, vol. 165 il 27.02.2002 a Gela, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Caltanissetta il 25 novembre 2005 ai nn. 18969/12422, per la quota di 4/12 indivisa ai figli e di 2/12 alla moglie, è censita al N.C.E.U. al foglio di mappa numero 223 particella n°670 sub 3 -- Cat. A/4 -- classe 2 -- Consistenza 6 vani -- Rendita €. 195,22;

CESPITE N. 2: L'immobile è stato realizzato antecedente l'entrata in vigore della Legge urbanistica n. 150 del 1942. Il bene è pervenuto al sig.

con atto di compravendita Notar Emanuele Scichilone di Mazzarino del 30/08/2000 rep. n° 16897 e racc. n° 8206 da potere di e censita al N.C.E.U. al foglio di mappa numero 218 part.IIa n° 234 -- cat. A/6 -- classe 3 -- consist. 2 vani.

Il bene presenta delle difformità interne e la chiusura di parte della terrazza a sud-ovest, con creazione ed accorpamento di volumetria. Tale chiusura secondo le dichiarazioni è stata realizzata dal precedente proprietario dell'appartamento in considerazione del fatto che il sig. ha acquistato l'immobile nel 2000 ed è morto nel 2001.

Dalla ricerche effettuate dallo scrivente presso Il Comune di Mazzarino (Settore Edilizia Privata e Condono) si evince che non sono state presentate domande di condono edilizio per sanare tale abuso.

A parere dello scrivente l'abuso non è sanabile ai sensi dell'art. 17 co. 5 della Legge 47/85, in quanto l'immobile non si trova nelle condizioni di cui all'art. 13. Inoltre, l'abuso potrebbe essere sanabile ai sensi dell'art. 40 co. 6 della citata Legge, in quanto si impone che "... le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente Legge". L'ultimo condono edilizio di cui al Decreto Legge n° 269 del 30/09/2003 convertito dalla Legge n° 326 del 24/11/2003 è entrato in vigore



nel mese di dicembre del 2003 e le ragioni di credito per cui si agisce, da quanto si evince dalla documentazione in possesso dello scrivente, sono dell'anno 2000.

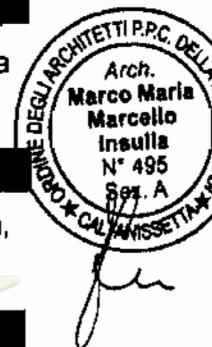
Nel caso in cui gli abusi fossero sanabili, il presumibile costo della sanatoria è pari ad Euro 5.000,00 (euro cinquemila/00) comprensivo di oblazione, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, parere sanitario, oneri per ritiro concessione e per trascrizione presso l'Agenzia del Territorio e spese tecniche.

L'immobile è stato realizzato antecedente l'entrata in vigore della Legge urbanistica n. 150 del 1942; l'edificio, composto da due piani fuori terra, è di proprietà dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] a seguito dell'atto di successione da [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 01.12.2000 giusta denuncia registrata al n. 184, vol. 165 il 27.02.2002 a Gela, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Caltanissetta il 25 novembre 2005 ai nn. 18969/12422, per la quota di 4/12 indivisa ai figli e di 2/12 alla moglie, è censita al N.C.E.U. al foglio di mappa numero 218 particella n°234 -- Cat. A/6 -- classe 3 -- Consistenza 2 vani -- Rendita €. 35,12.

CESPITE N. 3: L'immobile oggetto di esecuzione, è stato realizzato, in varie fasi durante gli anni, in base a cinque diverse licenze di costruzione che sono andate a comporre parte dell'edificio rurale attualmente esistente e si elencano come segue:

- Licenza di costruzione n. 124 del 03.08.1973 a favore della Ditta [REDACTED] [REDACTED] "a costruire una casa contadina ed un fienile in contrada Lago, territorio di Mazzarino";
- Licenza di costruzione n. 28 del 07.03.1975 a favore della Ditta [REDACTED] [REDACTED] "a costruire una casa contadina con annessi stalla, magazzino, fienile e concimaia in contrada Lago, Agro di Mazzarino;
- Licenza di costruzione n. 179 del 01.02.1978 a favore della Ditta [REDACTED] [REDACTED] "a costruire due fabbricati da adibire uno a deposito attrezzi e l'altro a magazzino in contrada Lago a di Mazzarino;
- Licenza di costruzione n. 116 del 27.10.1978 a favore della Ditta [REDACTED] [REDACTED] "a costruire una porcilaia in contrada Lago, foglio di mappa 109 particella 75, a di Mazzarino;



- Licenza di costruzione n° 136 del 14/11/1979 a favore della Ditta [redacted] [redacted] "a costruire un casotto motore in contrada Lago, agro di Mazzarino;

L'edificio rurale, composto da un piano fuori terra, è di proprietà dei sig.ri [redacted]

[redacted] apertasi il 01.12.2000 giusta denuncia registrata al n. 184, vol. 165 il 27.02.2002 a Gela, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Caltanissetta il 25 novembre 2005 ai nn. 18969/12422, è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa numero 109 particella n°240-sub 2,3,4,5 e 6; al foglio di mappa numero 109 particella n°237-sub 2,3 e 4.

Il bene presenta delle difformità con la chiusura del cortile posto tra la particella 240 sub 2 e la particella 240 sub 3, che catastalmente risulta essere una corte comune mentre in realtà vi è un edificio adibito a ricovero automezzi, e la creazione di un volume indicato in catasto come particella 240 sub 5.

Inoltre attaccati alla particella n.240 sub 6 sono state realizzate delle superfetazioni, con creazione ed accorpamento di volumetria.

Dalla ricerche effettuate dallo scrivente presso il Comune di Mazzarino (Settore Edilizia Privata e Condono) si evince che non sono state presentate domande di condono edilizio per sanare tale abuso.

A parere dello scrivente l'abuso è sanabile ai sensi dell'art. 17 co. 5 della Legge 47/85, in quanto l'immobile si trova nelle condizioni di cui all'art. 13. Inoltre, l'abuso è sanabile ai sensi dell'art. 40 co. 6 della citata Legge, in quanto si impone che "... le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente Legge". L'ultimo condono edilizio di cui al Decreto Legge n° 269 del 30/09/2003 convertito dalla Legge n° 326 del 24/11/2003 è entrato in vigore nel mese di dicembre del 2003 e le ragioni di credito per cui si agisce, da quanto si evince dalla documentazione in possesso dello scrivente, non sono dell'anno 2000.

Nel caso in cui gli abusi fossero sanabili, il presumibile costo della sanzione amministrativa può variare da un minimo di €. 250,00 ad un massimo di €. 2.500,00.

6° QUESITO (Dica il C.T.U se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale)

CESPITE N. 1: L'immobile può essere venduto in unico lotto in considerazione che la sua conformazione non permetterebbe ulteriori suddivisioni.

CESPITE N. 2: L'immobile può essere venduto in unico lotto in relazione alla sua conformazione e dimensione.

CESPITE N. 3: I terreni formanti il cespite in questione gravitano tutti attorno il fabbricato rurale edificato per assolvere alle varie esigenze del fondo formando un tutt'uno con lo stesso e dunque possono essere venduti in unico lotto.

7° QUESITO (Indichi il C.T.U. se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio)

Al momento del sopralluogo, il CESPITE N. 1, il CESPITE N. 2 e il CESPITE N.3 risultano nella piena disponibilità degli esecutati.

8° QUESITO (Indichi il C.T.U. l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;

Per i CESPITI 1 e 2, non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito, tranne per quanto concerne i vincoli dettati dal P.R.G. relativi al centro storico.

Gli immobili formanti il CESPITE N. 3 oggetto di stima sono interessati per la maggior parte dalla fascia di vincolo ai sensi della legge 431/85 art. 1 lettera



per fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi d.T.U. n. 12/93 n. 1775

9° QUESITO (Determini il C.T.U. il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato)

Essendo i CESPITE N. 1 e CESPITE N. 2 adibiti a civile abitazione, sono stati stimati sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato è stato ricercato mediante:

- a) **stima per confronto diretto o comparativa;**
- b) **capitalizzazione del reddito.**

Essendo l'aspetto economico quello del valore di mercato, nel giudizio di stima sarà compreso, oltre che il valore della costruzione, anche il valore dell'area su cui essa insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti idrici, termici, ecc.).

a) Stima per confronto diretto o comparativa

Per il su indicato metodo di stima, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zone limitrofe, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, quindi, col metodo della comparazione che si applica attraverso due fasi:

- 1[^]) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2[^]) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Per applicare tale metodo si sono dovuti, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quello in oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché richiedere i prezzi in zona presentandosi come possibile acquirente. I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza, quale il metro quadrato.

Tali valori hanno consentito la costruzione della serie omogenea dei prezzi unitari dove, poi, sono stati collocati i beni oggetto della presente relazione, apportando le eventuali aggiunte e/o detrazioni in relazione alla peculiarità propria dell'immobile oggetto di stima. Nella costruzione della serie sono stati esclusi tutti i valori eccezionali, per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario.



Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, considerando gli immobili nel loro complesso, si ricaveranno i valori per unità di confronto.

b) Stima per capitalizzazione del reddito

Per il su indicato metodo di stima, è indispensabile conoscere il reddito da capitalizzare e il saggio di capitalizzazione. Sulla base del principio dell'ordinarietà, lo schema seguito è stato quello classico, cioè:

- 1) Ricerca del reddito da capitalizzare medio, annuo e continuativo che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile urbano dato in locazione e supposto in condizione ordinarie;
 - 2) Ricerca del saggio normale da capitalizzare proprio dell'immobile urbano da stimare e opportunamente adeguato agli eventuali relativi particolari comodi;
 - 3) impostazione e risoluzione dell'espressione matematica capace di accumulare i normali redditi futuri annui dell'immobile oggetto di stima per la ricerca del più probabile valore normale di mercato dell'immobile stesso;
 - 4) apporto delle eventuali aggiunte e detrazioni al valore dinanzi determinato per tenere conto di tutte quelle condizioni, valutabili, che siano fuori della normalità supposta nella ricerca del reddito da capitalizzare, e determinare così il più probabile valore di mercato del fabbricato nelle condizioni in cui realmente si trova nel momento cui si riferisce la stima.
- In base, quindi alle normali contrattazioni di locazione in zona, si attribuirà al bene un normale canone di locazione.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

CESPITE N° 1 (Edificio sito in Via Purgatorio)

Stima per confronto diretto o comparativa

Per il su indicato metodo di stima, come già scritto in precedenza, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zone limitrofe, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, quindi, col metodo della comparazione che si applica attraverso due fasi:



1^) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;

2^) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, considerando l'immobile nel suo complesso, si è ricavato il seguente valore:
€. 1.100,00 al metro quadrato di superficie edificata.

Considerando che:

- La superficie occupata dal bene oggetto della presente è di circa

- Mq 124,81

- la superficie destinata a balconi e veranda è di mq 24,57

- il valore della superficie dei balconi è stata valutata al 50% rispetto a quella edificata a carattere residenziale.

Per quanto sopra considerato si ha:

$\text{mq } 24,57 \times 0,50 = \text{mq } 12,28$ (superficie balconi e terrazza)

$\text{mq } 124,81 + 12,28 = \text{mq } 137,09$ (Superficie convenzionale)

$\text{€}/\text{mq } 1.100,00 \times \text{mq } 137,09 = \text{€. } 150.799,00$ (valore non definitivo)

Stima per capitalizzazione del reddito

Per il su indicato metodo di stima, come già precedentemente scritto, è indispensabile conoscere il reddito da capitalizzare e il saggio di capitalizzazione. Se ne omette ulteriore descrizione poiché argomento già trattato.

In base, quindi alle normali contrattazioni di locazioni in zona, è stato possibile attribuire alla costruzione, un normale canone nella misura di €.
300,00 mensili.

Determinazione del reddito padronale lordo (Rpl):

$\text{Rpl} = \text{€. } 300,00 \times 12 = \text{€. } 3.600,00$

Determinazione delle spese di parte padronale.

Da calcoli e verifiche si è determinata la spesa di parte padronale che ammonta al 30% del Rpl.

$\text{€. } 3.600,00 \times 30\% = \text{€. } 1.080,00$ (spese)

Determinazione del beneficio fondiario (Bf):

$\text{Bf} = 3.600,00 - 1.080,00 = \text{€. } 2.520,00$

Da indagini esperite in zona, attraverso la conoscenza di recenti



compravendite d'immobili simili, si è potuto ricavare dal rapporto tra i redditi e i valori di recente compravendita, un saggio di capitalizzazione del 3,00%;
Determinazione del valore ordinario dell'immobile.

$V_0 = B/r$

$V_0 = €. 2.520,00 / 0,030 = € 84.000,00$ (valore non definitivo).

DETERMINAZIONE FINALE DEL VALORE COMMERCIALE

Il valore commerciale dell'appartamento, cioè il valore definitivo, si determina calcolando la media dei due valori di mercato sopra ricavati, detraendo dal valore di mercato sopra ricavato, tutte le spese occorrenti. Pertanto il valore definitivo è il seguente:

$€.(150.799,00 + 84.000,00):2 = € 117.399,50$ (valore medio non definitivo)

~~€ 117.399,50 - 10% per vetusta dell'immobile = € 105.659,55~~ (valore finale)

CESPITE N° 2 (Edificio sito in Via Concezione)

Stima per confronto diretto o comparativa

Per il su indicato metodo di stima, come già scritto in precedenza, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zone limitrofe, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, quindi, col metodo della comparazione che si applica attraverso due fasi:

- 1^) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2^) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, considerando l'immobile nel suo complesso, si è ricavato il seguente valore:

€. 1300,00 al metro quadrato di superficie edificata.

Considerando che:

- La superficie occupata dal bene oggetto della presente è di circa
- Mq 98,80
- la superficie destinata a balconi e veranda è di mq 11,50



- il valore della superficie dei balconi è stata valutata al 50% rispetto a quella edificata a carattere residenziale.

Per quanto sopra considerato si ha:

mq 11,55 x 0,50 = mq 5,75 (superficie veranda)

mq 98,80+5,75 = mq 104,55 (Superficie convenzionale)

€/mq 1.300,00 x mq 104,55 = € 135.915,00 (valore non definitivo)



Stima per capitalizzazione del reddito

In base, alle normali contrattazioni di locazioni in zona, è stato possibile attribuire alla costruzione, un normale canone nella misura di € 300,00 mensili.

Determinazione del reddito padronale lordo (Rpl):

Rpl= € 300,00 x 12 = € 3.600,00

Determinazione delle spese di parte padronale.

Da calcoli e verifiche si è determinata la spesa di parte padronale che ammonta al 30% del Rpl.

€ 3.600,00 x 30% = € 1.080,00 (spese)

Determinazione del beneficio fondiario (Bf):

Bf = 3.600,00 - 1080,00 = € 2.520,00

Vo = Bf/r

Vo = € 2.520,00 / 0,030 = € 84.000,00 (valore non definitivo).

DETERMINAZIONE FINALE DEL VALORE COMMERCIALE

Il valore commerciale del edificio in via Concezione, cioè il valore definitivo, si determina calcolando la media dei due valori di mercato sopra ricavati, detraendo dal valore di mercato sopra ricavato, tutte le spese occorrenti. Pertanto il valore definitivo è il seguente:

€.(135.915,00 +84.000,00):2= € 109.957,50 (valore medio non definitivo)

~~€ 109.957,50 - 7,5% per vetustà dell'immobile = € 101.710,69 (valore finale). A tale valore inoltre vanno detratti gli oneri comunali per l'abuso eseguito.~~



CESPITE N° 3 (Terreni in contrada Lago + fabbricato rurale)

Essendo il fondo in questione adibito ad attività agricola, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato è stato ricercato mediante **stima per confronto diretto o comparativa**.

Stima per confronto diretto o comparativa

Per il su indicato metodo di stima, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zone limitrofe, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, quindi, col metodo della comparazione che si applica attraverso due fasi:

- 1^) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2^) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Per applicare tale metodo si sono dovuti, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quello in oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché facendo riferimento a dati INEA. I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza, quale l'ettaro.

Tali valori hanno consentito la costruzione della serie omogenea dei prezzi unitari dove, poi, è stato collocato il bene oggetto della presente relazione, apportando le eventuali aggiunte e/o detrazioni in relazione alla peculiarità propria dell'immobile oggetto di stima.

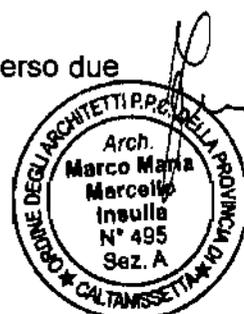
Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, considerando l'immobile nel suo complesso e dell'attività svolta su di esso, si ricaveranno i valori per unità di confronto.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Stima per confronto diretto o comparativa

Si è proceduto, col metodo della comparazione che si applica attraverso due fasi:

- 1^) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2^) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento



alla collocazione nella serie dei prezzi.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, considerando considerato il terreno nella sua complessità si è ricavato il seguente valore per ettaro che è di € 20.000,00/Ha, pertanto si ha:

€ 20.000,00 x Ha 03.18.91= € 63.782,00 (valore del terreno)

Inoltre per quanto concerne il fabbricato rurale, edificato sulle particelle n. 237 e 240 foglio di mappa n. 109, si è adottato il metodo di stima basato sul Costo di ricostruzione come se l'edificio rurale dovesse essere costruito ex novo, consistente in un'analisi tecnica dei processi di costruzione necessari per realizzare l'opera.

Nella valutazione di un fabbricato non nuovo è necessario applicare un deprezzamento al costo di ricostruzione mediante il coefficiente di vetustà e di obsolescenza.

Il coefficiente di vetustà è dato dal rapporto fra l'età del fabbricato e la durata complessiva del fabbricato e deve tenere conto:

- Dell'età del fabbricato;
- Stato di manutenzione del fabbricato.

Il coefficiente di obsolescenza deve tenere conto del deprezzamento a causa della minore razionalità del fabbricato, in relazione alla funzione svolta. Nel caso specifico si è adottato il coefficiente di vetustà ed in relazione al fatto che l'immobile è stato costruito tra 1973 e il 1978 si è ricavato un coefficiente pari a 0,770.

Determinazione del valore ordinario dell'immobile.

Vo = €/mq 500,00 x 744,64 mq = € 372.320,00 (valore non definitivo).

€ 372.320,00 x 0,770 per vetustà dell'immobile di 31 anni = € 286.686,40 (valore finale).

VALORE DELL'IMMOBILE

PRIMO LOTTO (Cespite n°1), formato da un fabbricato sito in Mazzarino tra la Via Purgatorio e la Via 15 Maggio, distinto nel N.C.E.U. al foglio di mappa numero 223 particella n°670 sub 3 -- Cat. A/4 -- classe 2 -- Consistenza 6 vani -- Rendita €. 195,22.



PREZZO BASE EURO 105.659,55

SECONDO LOTTO (Cespite n° 2), formato da un fabbricato sito in Mazzarino Via Concezione n° 137, distinto al N.C.E.U. al foglio di mappa numero 218 part.lla n° 234 -- cat. A/6 – classe 3 – consist. 2 vani.

PREZZO BASE EURO 101.710,69

TERZO LOTTO (Cespite n° 3), formato da terreni siti in Mazzarino ctr. Lago, distinto nel N.C.T al foglio di mappa numero n. 109 part.lla n° 71-73-76-79-91-236-238-241-248-249-250-251-252-253.

Inoltre il fabbricato rurale censito al N.C.E.U. al foglio di mappa numero 109 particelle:

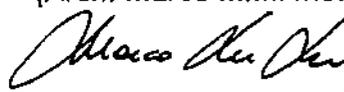
- Part n° 237 – sub 2-- cat. A/3 – classe 2 – consist. 5,5 vani;
- Part n° 237 – sub 3-- cat. C/2 – classe 3 – consist. 34 mq;
- Part n° 237 – sub 4-- cat. C/2 – classe 2 – consist. 77 mq;
- Part n° 240 – sub 2-- cat. C/2 – classe 2 – consist. 264 mq;
- Part n° 240 – sub 3-- cat. C/2 – classe 2 – consist. 42 mq;
- Part n° 240 – sub 4-- cat. C/2 – classe 2 – consist. 84 mq;
- Part n° 240 – sub 5-- cat. C/2 – classe 3 – consist. 73 mq;
- Part n° 240 – sub 6-- cat. C/2 – classe 3 – consist. 27 mq;

PREZZO BASE (286.686,40 + 63.782,00) = EURO 350.468,40

Gela li, 04.06.2009

Il Consulente Tecnico

(Arch. Marco M.M. Insulla)




ALLEGATI:

- 1) verbale di sopralluogo;
- 2) rilievo dell'immobile;
- 3) servizio fotografico ;
- 4) documentazione catastali per attualità;
- 5) planimetrie catastali;
- 6) copia delle licenze di costruzione e progetti approvati;
- 7) elenco sintetico delle formalità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it