

Oggetto: Consulenza tecnica d'ufficio disposta dal TRIBUNALE DI CALTAGIRONE per l'esecuzione immobiliare iscritta al n. 113/2013 promossa da

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con decreto del 29/04/2014 la S.V. nominava la sottoscritta Geom. Nadia Speciale, iscritta al Collegio Geometri della provincia di Catania al n. 3103, esperto per la stima dei beni pignorati, conferendo l'incarico in data 02/10/2014, con il mandato di cui al verbale di conferimento d'incarico di stima.

**MANDATO**

L'ESPERTO:

1. Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
2. Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quali mancanti o inidonei;
3. Accerti la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti,
4. Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ( o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il



pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

5. Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

6. Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

7. Accerti se il /i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

8. Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

9. Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

10. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ( lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc) ; il G.E da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, adendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

11. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta



nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

12. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

13. Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

14. Dica, se l'immobile è pignorato solo prò quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'alt. 846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficol-



ta di vendita per le quote indivise.

15. Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni ( ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

16. Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

17. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

18. Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

**PREMESSA**

Dalla lettura della documentazione acquisita nell'atto di pignoramento della procedura n. 113/2013, riportava la seguente descrizione dei beni pignorati:

1) Piena proprietà immobile in comunione con la moglie  
 sito in Niscemi Largo  
 spasimo n. 20 distinto al NCEU al foglio 51 particella 897 (A/3).

La nota di trascrizione è stata presentata il 05/09/2013 n. 3, registro generale n. 9119, registro particolare n. 7594 a favore di

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



regime di comunione legale.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Dopo aver esaminato la documentazione presente agli atti ho richiesto sia la documentazione catastale che le visure ipotecarie dell'immobile al fine di poter espletare il mio mandato, ho convocato le parti con nota AR del per dare inizio alle operazioni peritali con appuntamento presso i luoghi oggetto di pignoramento.

Recatasi sui luoghi di appuntamento, ho avuto la presenza del Sig. ' \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ durante l'accesso presso l'immobile la sottoscritta ha preso visione dello stato dell'immobile e dei luoghi circostanti, ha realizzato un dettagliato rilievo fotografico dei locali, ha eseguito un'attenta analisi dei locali per verificare lo stato di conservazione dello stesso e la corrispondenza dello stesso con le planimetrie catastali richieste.

### **RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.**

- 1. IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI PIGNORATI, EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI, INDICANDONE I DATI CATASTALI ED I CONFINI QUALI EMERGENTI DAL SOPRALLUOGO, DALL'ESAME DEGLI ATTI E DEI DOCUMENTI PRODOTTI VERIFICHI LA CONFORMITÀ DEI DATI STESSI RILEVATI IN SEDE DI SOPRALLUOGO CON QUELLI EMERGENTI DAI CERTIFICATI IN ATTI;***

Dall'esame della documentazione l'appartamento oggetto di esecuzione si trova in Niscemi Largo Spasimo n. 20 composto da 6 vani complessivamente a piano terra, 1° e 2° piano, abitazione di tipo economico riportato al catasto fabbricati al foglio 51 particella 897 categoria A/3 classe 2 consistenza 6 vani,



rendita € 204,52, riscontrando la conformità dei dati presenti nella procedura.

**2. VERIFICHI LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.**

**567 C.P.C. SEGNALANDO AL G.E. ED AL CREDITORE PIGNORANTE QUALI MANCANTI O INIDONEI;**

Dalla visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c. presente agli atti si evince che sul bene gravano un mutuo fondiario e un pignoramento, si segnala al G.E. che non risultano trascritti nelle visure ipotecarie effettuate.

**3. ACCERTI LA ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE, INDICANDONE IL REGIME PATRIMONIALE OVE CONIUGATO, E SPECIFICANDO, ALTRESÌ, SE ESSI SIANO IN COMPROPRIETÀ O MENO CON ALTRI SOGGETTI,**

L'immobile pignorato risulta proprietario il sig. \_\_\_\_\_ per la quota 1/2 coniugato con \_\_\_\_\_ per la quota 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

**4. VERIFICHI LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE ( O, IN CASO DI PROCEDURE RIUNITE, NEI SINGOLI ATTI DI PIGNORAMENTO E NELLE NOTE DI TRASCRIZIONE), IN PARTICOLARE ACCERTANDO CHE IL PIGNORAMENTO ABBA COLPITO QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE E CHE VI SIA CORRISPONDENZA TRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA;**

Dalla verifica dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione i dati riportati sono corrispondenti.

**5 ACCERTI L'ESATTA PROVENIENZA DEL/I BENE/I, VERIFICANDO LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA**



Dalla visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c. presente agli atti si evince che il sig.

, in virtù dell'atto di vendita del 25 luglio 1974, a rogito Notaio G.V. Pisa di Niscemi e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 21 agosto 1974 ai nn. 9892/8454 da potere di

grava 1) un mutuo fondiario iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 31 agosto 2007 ai nn. 13731/2490 a favore

; 2) verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del territorio di Caltanissetta il 05 settembre 2013 ai nn. 9119/7594 a favore del centro

non risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento per come si evince dalle visure ipotecarie allegate che risultano negative.

**6. PRECISI, SE DEL CASO, LA IMPOSSIBILITÀ DI PROCEDERE A UN COMPLETO ACCERTAMENTO PER LA INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA, INDICANDO LA DOCUMENTAZIONE MANCANTE;**

Sono presenti agli atti tutti i documenti necessari ad individuare il bene oggetto di pignoramento, manca la trascrizione della permanenza del pignoramento sul bene considerato che la visura ipotecaria risulta negativa.



**7. ACCERTI SE IL /I BENE/I IMMOBILI RISULTINO O MENO ACCATASTATI, QUANTIFICANDO I RELATIVI COSTI DI ACCATASTAMENTO;**

Da un controllo effettuato l'immobile risulta accatastato foglio 51 part. 897 , per come si evince dalla visura catastale allegata.

**8. ACCERTI SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICANDONE GLI ESTREMI; ELENCHI**

**PEDISSEQUAMENTE LE FORMALITÀ (ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI) DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO;**

Dalla visura ipotecaria effettuata per entrambi i coniugi e sul bene non risultano trascritti pignoramenti immobiliari o sequestri conservativi per come risulta dalle visure ipotecarie effettuate.

**9. INDICHI PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE DEL/I BENE/I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE;**

Dall'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica l'immobile oggetto di pignoramento al foglio 51 particella 897 ricade nel P.R.G. – D.D.G. n. 1214 del 18/10/2006 nella zona B1 sottoposte a vincolo idrogeologico – studio agricolo forestale , area rischio geologico, fascia di rispetto sorgenti- regio decreto 11/12/1933 n. 1775, fascia di rispetto zona di ciglio area di dissesto.

**10. DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO INDICANDO DETTAGLIATAMENTE: COMUNE, LOCALITÀ, VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO, INTERNO, CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ, CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI (**

**LAVATOI, SOFFITTE COMUNI, LOCALI DI SGOMBERO, PORTINERIA,**



**RISCALDAMENTO ECC);**

Dal sopralluogo effettuato l'immobile si trova nel Comune di Niscemi Largo Spasimo n. 20 composto da 6 vani complessivamente a piano terra, 1° e 2° piano, abitazione di tipo economico riportata al catasto fabbricati al foglio 51 particella 897 categoria A/3 classe 2 consistenza 6 vani, rendita € 204,52, detto immobile ha due ingressi il primo dal Largo Spasimo n. 20 dove si trova la camera da letto ed un piccolo bagnetto ed il secondo ingresso da via Nicolas Green dove si trova la cucina, tutto al piano terra, vedi foto.

Al primo piano troviamo due stanze adibite una camera da letto e l'altra a cucina-soggiorno con un piccolo bagno e un ripostiglio di piccole dimensioni.

Al secondo piano troviamo una stanza adibita a cucina, piccolo bagno e ripostiglio con terrazza rustica senza rifiniture.

**11. ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE (INDIRIZZO, NUMERO CIVICO, PIANO, INTERNO, DATI CATASTALI E CONFINI) E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO, IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ: A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE; B) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE; C) SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE RAPPRESENTANDO, IN QUESTO CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO;**

Dall'accertamento effettuato si conferma la descrizione attuale del bene nel pignoramento ma si fa rilevare che non risultano trascritte nelle visure ipote-



carie effettuate.

**12 ACCERTI PER I FABBRICATI LA CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA E, IN CASO DI IRREGOLARITÀ, ACCERTI SE GLI STESSI SIANO SUSCETTIBILI DI SANATORIA, QUANTIFICANDO IL COSTO DELLA STESSA, INDICANDO LE SOMME DA PAGARE A TITOLO DI OBLAZIONE, NONCHÉ TUTTI GLI ONERI CONCESSORI (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTI DI COSTRUZIONE), INDICANDOLI ANCHE IN VIA APPROSSIMATIVA, SE NON SIA POSSIBILE UNA ESATTA DETERMINAZIONE, PRECISI SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE O SANZIONATORIE;**

Da una verifica effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Nisceni l'immobile risulta ad oggi non regolare alle vigenti norme, ma risultano presso UTC domande per ottenere la concessione edilizia in sanatoria ad oggi non concessa, vedi determina dirigenziale prot. 9712/U.S.P.C. del 16/11/2006 riguardanti gli abusi edilizi realizzati al piano terra e primo piano, e determina n. 0016508/2015 del 23/07/2015 per gli abusi edilizi realizzati al secondo piano . Per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria si dovranno pagare i seguenti importi, per oblazione di € 1.556,93, per oneri concessori € 1.451,21, pagamento all'erario della somma oblativa a conguaglio di € 1.863,11, pagamento contributo oneri a conguaglio di € 1.329,55 per un totale di € 6.200,80, ed integrare in sostituzione della dichiarazione di mancanza di pregiudizio del 02/07/2003 integrativa al certificato idoneità statica di pari data e per la consistenza volumetrica dell'intero fabbricato che è superiore al limite della vigente normativa di mc 450 che ammonta tra piano terra, primo e secondo piano una volumetria totale di mc 495,08, necessita di certi-



ficato di idoneità sismica che dovrà essere depositato presso il Genio Civile di Caltanissetta e Nulla Osta forestale di Caltanissetta per il vincolo idrogeologico a cui l'area è sottoposta.

**13 ACCERTI SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE, AFFITTATI O LOCATI, INDICANDO IL CANONE PATTUITO, LA SUA CONGRUITÀ, L'EVENTUALE DATA DI REGISTRAZIONE, LA SCADENZA DEI RELATIVI CONTRATTI NONCHÉ L'EVENTUALE ESISTENZA DI UN GIUDIZIO IN CORSO PER IL RILASCIO;**

Dal sopralluogo effettuato l'immobile oggetto di pignoramento ubicato in Largo Spasimo n. 20 risulta ad oggi occupato dai \_\_\_\_\_ come abitazione principale al piano terra ed il primo e secondo piano utilizzati dal figlio \_\_\_\_\_ come abitazione per come comunicato dai \_\_\_\_\_

**14. DICA, SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRÒ QUOTA: A) SE ESSO SIA DIVISIBILE IN NATURA E, PROCEDA, IN QUESTO CASO, ALLA FORMAZIONE DEI SINGOLI LOTTI, INDICANDO SE SIA NECESSARIO O MENO IL FRAZIONAMENTO; B) PROCEDA, IN CASO CONTRARIO ALLA STIMA DELL'INTERO ESPRIMENDO COMPIUTAMENTE IL GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ, EVENTUALMENTE ANCHE ALLA LUCE DI QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 577 C.P.C., DALL'ALT. 846 C.C E DALLA L. 3 GIUGNO 1940, N. 1078; FORNISCA ALTRESÌ LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIOR DIFFICOLTÀ DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE.**

L'immobile pignorato allo stato attuale è già diviso in due unità abitative e con due ingressi, infatti il piano terra composto da cucina e camera da letto e bagno utilizzati come abitazione principale dai \_\_\_\_\_ mentre il primo e



secondo piano con annesso la terrazza utilizzati dal figlio, l'unico inconveniente che i due ingressi interferiscono con l'appartamento utilizzato dai coniugi che già in per se di dimensioni minime non consentono allo stato attuale la divisibilità in quanto non si possono realizzare due ingressi separati di accesso per modificare l'intero immobile in due unità abitative, quindi a parere della scrivente l'immobile dovrà essere venduto per intero considerato la sua indivisibilità, infatti pur determinando la quota del piano terra le quote restanti del primo e secondo piano rimarrebbero invendute considerato in non accesso indipendente.

**15.TIPOLOGIA DEI BENI ( AD ES. CASA SINGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO, NEGOZIO, TERRENO EDIFICABILE, COLTIVATO O BOSCO ETC.) E LE LOCALITÀ IN CUI SI TROVANO; IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO (ES. SUPERFICIE, DESTINAZIONE D'USO, NUMERO DI VANI, ANNO DI COSTRUZIONE, STATO DI CONSERVAZIONE, ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, DI INALIENABILITÀ O INDIVISIBILITÀ, DI DIRITTI DEMANIALI, DI USI CIVICI ETC.);**

Il fabbricato oggetto di pignoramento è una casa singola ubicato in una zona di periferia del comune di Niscemi in prossimità dell'uscita dal paese, molto transitata dalle autovetture potrebbe scaturire un interesse di acquisto.

La sua superficie consiste in mq 42,46 al piano terra, mq 43,64 al primo piano e mq 44,17 al secondo piano, l'intero immobile è destinato a civile abitazione residenziale, composto da 6 vani più accessori in buon stato di conservazione.

La costruzione dell'edificio risale al 1974, originariamente costruita con concessione edilizia il piano terra successivamente la realizzazione del primo e



secondo piano realizzati abusivamente in totale assenza di concessione edilizia, presentate nel corso degli anni dopo domande di sanatoria ma fino ad oggi non è stata rilasciata nessuna concessione edilizia. L'immobile ricade in una zona sottoposta a vincoli e precisamente in zona B1 sottoposte a vincolo idrogeologico – studio agricolo forestale , area rischio geologico, fascia di rispetto sorgenti- regio decreto 11/12/1933 n. 1775, fascia di rispetto zona di ciglio area di dissesto.

**16. DETERMINI IL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE CON RIFERIMENTO AGLI ATTUALI PREZZI DI MERCATO, TENENDO CONTO DEL COSTO DELL'EVENTUALE SANATORIA;**

Considerando quanto sopra esposto, il valore di mercato dell'immobile scaturisce da un raffronto con immobili simili a quello oggetto di stima, di analoga tipologia costruttiva, ed ubicati nella stessa zona, con le stesse finiture e uso , quindi il valore di mercato ottenuto non è altro che il più probabile prezzo che potrebbe essere pagato per l'acquisto di quel bene.

Da ciò il valore di mercato viene determinato con il metodo di stima sintetico-comparativo, applicando i prezzi mediamente praticati in sede di compravendita di immobili assimilabili a quello in esame, riscontrando i seguenti valori che oscillano per quanto riguarda la civile abitazione €/mq 600,00.

Si ha pertanto:

Immobile al piano terra

€/mq 600 x 42,46 mq = € 25.476,00

Immobile al primo piano

€/mq 600 x 43,64 mq = € 26.184,00

Balconi al primo piano



€/mq 600 x 25% x (2,61+2,61) mq = € 783,00

Immobile al secondo piano

€/mq 600 x 44,17 mq = € 26.502,00

Balconi al secondo piano

€/mq 600 x 25% x (2,09+2,61) mq = € 705,00

Per un totale di € 79.650,00

valore di mercato per un immobile in perfette condizioni manutentive e in regola con lo strumento urbanistico.

A detto valore si devono detrarre tutti i costi della sanatoria che ammontano ad € 6.200,80, i costi per tutti i documenti e indagini da eseguire per il deposito al Genio Civile di Caltanissetta che ammonta a circa € 5.500,00, i costi per il Nulla Osta Forestale di Caltanissetta che ammonta a circa € 2.500,00.

I costi di intervento manutentivo della terrazza che allo stato attuale è rustico senza rifiniture, si dovranno prevedere i lavori di pavimentazione, intonaci e tinteggiature delle pareti e l'intonaco e tinteggiatura del prospetto di via Nicolas Green con il relativo costo di montaggio e smontaggio di ponteggio per i lavori di manutenzione straordinaria che ammontano come di seguito descritto:

Intonaco esterno del prospetto di via Nicolas Green

€/mq 24,90 x (9,42x4,00) mq = € 938,23

Strato di finitura per esterni (tinteggiatura) del prospetto di via Nicolas Green

€/mq 36,50 x (9,42x4,00) mq = € 1.375,32

Approntamento di ponteggio

€/mq 7,11 x (9,42x4,00) mq = € 267,90

Smontaggio ad opera ultimata di ponteggio



€/mq 3,25 x (9,42x4,00) mq = € 122,46

Massetto di sottofondo isolante per pavimentazioni da realizzare in terrazza

€/mq 20,70 x (12,80+2,09) mq = € 308,22

pavimentazione da realizzare in terrazza in Gres Porcellanato per Esterni di dimensioni 15x15

€/mq 8,39 x 12,80 mq = € 107,39

pavimentazione da realizzare nel balcone su via Nicolas Green

€/mq 46,80 x 2,09 mq = € 97,81

Intonaco esterno terrazza

€/mq 24,90 x ((2x(4,00+3,20))x2,85) mq = € 794,81

Strato di finitura per esterni (tinteggiatura) terrazza

€/mq 36,50 x ((2x(4,00+3,20))x2,85) mq = € 1.165,08

Per un costo totale di manutenzione di circa € 5.177,22.

Si ha pertanto che il valore totale l'intero immobile ammonta a:

€ 79.650,00 - ( € 6.200,80+€ 5.500,00+€2.500,00+5.177,22) = € 60.271,98

in C.T. € 60.200,00

diconsi euro sessantamiladuecento/00.

**17. INDICHI L'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO O IN PIÙ LOTTI SEPARATI (SPIEGANDONE LE RAGIONI), PREDISPONENDO IN OGNI CASO UN PIANO DI VENDITA DELL'IMMOBILE E DEI LOTTI, PROVVEDENDO, OVE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE;**

L'immobile pignorato come descritto precedentemente non è divisibile in due unità abitative considerato le dimensioni minime quindi si dovrà procedere alla vendita in un unico lotto.





Tanto in adempimento del mandato ricevuto si resta a disposizione per ulteriori chiarimenti, chiudo la perizia ringraziandola per la fiducia accordatami.

Caltagirone li 29/07/2015



**Il Consulente Tecnico D'Ufficio**

(Geom. Nadia Speciale)

