

Studio Tecnico
Ing. Arcangelo Emma
Corso Sicilia, 27- tel. 0934-571968
93017- San Cataldo (CL)

COD.FISC.: MME RNG 34R30 H792N
PART.IVA: 01422289857

6.5.98
~~05.2.98~~

342



ASTE GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Causa di espropriazione immobiliare n°5/92 Reg.Gen. Es.

promossa da:

- Banco di Sicilia

Creditori intervenuti

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]
- 4) [REDACTED]
- 5) [REDACTED]
- 6) [REDACTED]
- 7) [REDACTED]
- 8) [REDACTED]
- 9) [REDACTED]
- 10) [REDACTED]
- 11) [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Relazione di perizia

- nomina CTU 1/10/1997 - udienza: /05/1998 - G. E.: Dott. F. Provenzano
San Cataldo 16 febbraio 1998

Il C.T.U.

(Ing. Arcangelo Emma)



Arcangelo Emma

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Al Sig. Giudice Esecutore Dott. Francesco Provenzano

della Sezione Civile del Tribunale di Caltanissetta

Oggetto: Espropriazione immobiliare n.5/92 R.G.E., promossa dal Banco di Sicilia, rappresentato e difeso dall'Avv. [redacted], contro i Sigg. [redacted]

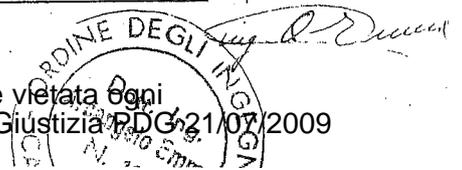
[redacted] con l'intervento dei seguenti creditori:

- 1) [redacted]
- 2) [redacted]
- 3) [redacted]
- 4) [redacted]
- 5) [redacted]
- 6) [redacted] (so)
- 7) [redacted]
- 8) [redacted]
- 9) [redacted]
- 10) [redacted]
- 11) [redacted]

Il sottoscritto ing. Arcangelo Emma, iscritto al n.117 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta, con domicilio in San Cataldo Cso Sicilia n.27, con ordinanza contestuale al giuramento dell'1/10/1997, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto, al fine di stimare il valore dei beni, attinenti al pignoramento, di proprietà dei Sigg. [redacted]

[redacted] così contraddistinti:

- a) due vani al piano terra nell'abitato di Caltanissetta in Via Siracusa ai numeri civici 1 e 3, catastati alla partita n. 11622, foglio n.298, part.lla 221/1 e 221/2;



scrivente, esaurita la prima fase, riservandosi di svolgere i dovuti accertamenti presso i competenti uffici, per appurare l'asserzione verbalizzata [redacted], ha comunicato verbalmente alle parti presenti che le operazioni peritali sarebbero proseguite il giorno 7/11/1997 alle ore 9.00. Il giorno 7/11/1997, accompagnato da [redacted] e da un collaboratore, lo scrivente si è recato in Via Siracusa ai nn.1 e 3 dell'abitato di Caltanissetta, indicato nel Catasto Urbano al foglio n.298 con le particelle 221/1 e 221/2, ed ha rilevato le dimensioni dei due vani comunicanti, osservandone lo stato di conservazione, le qualità intrinseche ed estrinseche. Quindi si è recato in C.da "Misteci" nell'appezzamento individuato catastalmente al foglio 228 con le particelle n.132 e n.134 ed ha rilevato tutti i vani e le dimensioni del piano terra del fabbricato che si sviluppa su due piani, indicato nel Catasto Urbano al foglio n.228 con le part.lle n.113/2 e n.113/3. Non si è potuto rilevare l'appartamento del primo piano non avendo il proprietario [redacted] la chiave della porta d'ingresso. Dopo aver preso accordi con [redacted] il giorno 19/12/1997 lo scrivente si è recato di nuovo nell'appezzamento di C.da "Misteci" per rilevare l'appartamento del primo piano e per scattare delle fotografie esplicative dello stato del fabbricato. Ancora una volta il [redacted] era sprovvisto della chiave dell'appartamento del primo piano. Ci si è limitati a scattare le fotografie nell'interno del piano terra a particolari significativi, ai prospetti del fabbricato e a particolari esterni. Contemporaneamente ha osservato la natura del terreno, le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'appezzamento e le alberature. Finalmente il 27/12/1997, dopo aver preso accordi, [redacted] ha aperto l'appartamento del primo piano, che il sottoscritto ha potuto rilevare e fotografare in alcuni particolari per stimare l'immobile. Quindi lo scrivente ha effettuato una visura degli immobili al Catasto Rurale ed Urbano, ottenendo i relativi certificati catastali, ed ha chiesto informazioni all'Ufficio Urbanistico del Comune di Caltanissetta sul fabbricato

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

C. - ORDINE DEGLI
 Dott. Ing.
 Sra. Angelo Emma
 N. 117
 CALTANISSETTA

[Handwritten signature]
 [Handwritten text]



di C.so Vittorio Emanuele n.140 (il chiosco) e sulla situazione degli immobili, oggetto della perizia, da un punto di vista urbanistico ed in particolare dell'esistenza della concessione edilizia del fabbricato della C.da "Misteci".

Giorno 31 /1/1998 il sottoscritto ha scattato **delle fotografie ai vani del piano terra siti ai numeri civici n.1 e n.3 di Via Siracusa**, per meglio esplicitare i fattori intrinseci ed estrinseci al fine di ricavarne gli elementi utili alla determinazione del suo giusto valore.

Dalle informazioni e dalle relative certificazioni si è dedotto:

- che il fabbricato sito in C.so Vittorio Emanuele al numero civico n.140, il chiosco, è di proprietà del Comune di Caltanissetta, nonostante la documentazione contrastante in possesso del Tribunale; in quanto l'immobile, intestato alla Ditta [redacted] [redacted] ciascuno proprietario per 1/4 è stato acquisito gratuitamente al patrimonio del Comune di Caltanissetta, per decorrenza del termine contrattuale di concessione del suolo, giusta delibera del Commissario regionale n.771 del 21/12/92 registrata il 15/2/93 al n.369 e trascritta il 16/3/93 al n.2637/2273 e volturata al catasto con domanda n.1726/94 (si veda il contenuto dell'attestato rilasciato dal dirigente del settore amministrativo del Comune di Caltanissetta:allegato A)).

- che il fabbricato di due vani sito in Via Siracusa ai numeri civici 1 e 3 da un punto di vista urbanistico non ha alcun inconveniente (si veda il documento rilasciato dal Comune di Caltanissetta: allegato B):

- che il fabbricato, catastalmente indicato con la part.lla n.113/2 e n.113/3 del foglio n.228 di Caltanissetta, è stato costruito senza alcuna concessione edilizia (allegato B).

UBICAZIONE, DATI CATASTALI E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

a) due vani terreni dentro il perimetro urbano di Caltanissetta in Via Siracusa n.1 e n.3, catastati alla partita n.11622, foglio 298, part.lle n.221/1 e n.221/2; cat.A/5, cl 4.



347

I due vani situati a piano terra, disegnati a scala 1:50 nell'allegato D₁, comunicanti tra di loro, quasi costituiscono un unico vano di area di superficie di circa 35 mq e appartengono ad una vecchia costruzione di due piani (foto n.2 dell'allegato D₂). I vani sono **pavimentati con mattoni di vecchia fattura ma in discreto stato; le pareti per un'altezza di circa 2.30 metri sono rivestite con mattoni di ceramica in discreto stato** (foto n.3 dell'allegato D₂), vi è un **servizio igienico di circa 4 mq**, il soffitto dei vani è a volte. **L'intonaco**, realizzato in gesso, si presenta **in pessime condizioni** (foto n.3 dell'allegato D₂) Il bagno, con i pezzi igienici, molto vecchi, non è idoneo ad assolvere la sua funzione. Le serrande delle due entrate, larghe 1.20m, alte 2.50m circa, sono vecchie, ma ancora funzionanti. Attualmente il locale viene adibito a locale di sgombrò. **Dal punto di vista statico l'immobile**, costruito con pietra calcarea e malta di gesso, pur essendo di antica costruzione, si presenta **in condizioni discrete**.

b) appezzamento di terreno in C.da "Misteci" del Comune di Caltanissetta, catastato al foglio n.228 con le particelle n.132 e n.134;

Il lotto di terreno di cui sopra è esteso per are 31.30, confina per un lato, a Nord, con la strada vicinale che collega la strada provinciale Caltanissetta-Pietraperzia e la strada Licata-Ravanusa, per un secondo lato, ad Ovest, con una strada interpodereale (allegato E) e per gli altri due lati, a Sud e ad Est, con lotti di terreno di proprietà di altre ditte. Esso ha la forma di un parallelogramma con i lati minori a Nord e a Sud ed ha una giacitura con la linea di massima pendenza di circa l' 8 % nella direzione Sud-Nord. La destinazione colturale delle due particelle del lotto non corrisponde con la qualità indicata nel certificato catastale: per la part.lla 132/2 seminativo di 2 classe, per la part.lla 134/2 seminativo di 3 classe, reperito al Catasto Terreni di Caltanissetta, in quanto l'intero lotto è incolto e contiene diverse specie arboree (foto n.4 e n.4' allegato E₄):



348

Inoltre nell'appezzamento sono ubicati elementi di nessun valore, per il cattivo stato: un canile in muratura di circa 3mx2mx1.60m con una copertura costituita da pezzi di latta semplicemente appoggiata senza porta, un deposito attrezzi di lamiera, in cattive condizioni, ed una gabbia di rete, di circa 7mx3m, probabilmente adibita a pollaio. (foto n.5 e n.6 allegato E₄).

c) fabbricato sito nelle particelle n.132 e n.134 del foglio n.228 composto da due piani, estesi: il piano terra per circa mq 94 ed il primo piano per circa 84 mq, catastati al foglio n.228 rispettivamente con le particelle n.113/2 e n.113/3, cat.A/7, cl.2. Al primo piano si accede mediante una scala esterna, realizzata in profilati metallici saldati. (foto n.7 dell'allegato E₄). **Strutturalmente** il fabbricato è stato realizzato: in blocchi arenari del tipo **sabucina** con malta cementizia per il **piano terra** e in **laterizi portanti**, spessi 25 cm, con malta cementizia per il **primo piano**. Da un punto di vista statico si è manifestato nelle strutture portanti qualche forte fenomeno di dissesto statico, evidenziato dalle lesioni del piano terra. (foto n.7 e n.8 dell'allegato E₄) L'intonaco esterno, relativo al **piano terra** è completo, ma di **cattiva fattura** (foto n.7 dell'allegato E₄), qualitativamente diversificato, realizzato in tempi diversi, con soluzioni di continuità, dovute anche a lesioni strutturali. **Manca completamente**, nei suoi tre caratteristici strati, l'intonaco esterno nelle pareti del **primo piano**. (foto n.7 dell'allegato E₄) Le **porte interne ed esterne** dei due piani, in **legno**, sono in condizioni **discrete**. Le **finestre del piano terra** sono in profilati di **lamierino zincato**, con cassettoni ed avvolgibili. Le **finestre del primo piano**, in profilati di **alluminio anodizzato**, senza cassettoni e senza avvolgibili sono in **condizioni discrete**. Gli intonaci interni sono in gesso scagliola. **Al primo piano** alcune **parti di pareti** sono **rivestite in legno di noce**. (foto n.10 dell'allegato E₄). Il **soffitto** è rivestito con alcuni **pannelli di materiale coibente** (foto n.9 e n.10 dell'allegato E₄).



368

CRITERI DI VALUTAZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Al fine di effettuare la stima del probabile valore di mercato degli immobili oggetto della valutazione, si è ritenuto idoneo il **procedimento di stima sintetico-comparativo**.

a) due vani terreni dentro il perimetro urbano di Caltanissetta in Via Siracusa n.1 e n.3, catastati alla partita n.11622, foglio 298, part.lle n.221/1 e n.221/2; cat.A/5, cl.4.

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile si è tenuto conto dei seguenti parametri: probabile canone di affitto equo ed attuale, informazioni assunte nella medesima zona sui prezzi di mercato correnti per compravendite di fabbricati aventi le stesse caratteristiche, la domanda e l'offerta di fabbricati, l'assunzione di notizie riguardanti compravendite di fabbricati stipulate in zone diverse da quella in oggetto ma con caratteristiche simili, le condizioni strutturali e di abitabilità attuali, l'ubicazione in rapporto alla facilità di accesso pedonale ed automobilistico, le rifiniture interne ed esterne, le condizioni intrinseche ed estrinseche, l'attuale uso del fabbricato e reali possibilità di sfruttamento migliore.

b) appezzamento di terreno in C.da "Misteci" del Comune di Caltanissetta, catastato al foglio n.228 con le particelle n.132 e n.134;

Il procedimento di stima adottato per l'appezzamento di terreno è quello sintetico-comparativo ed ha tenuto conto dei seguenti parametri: la destinazione della zona nel P.R.G., esposizione, giacitura e natura del terreno, grado di coltivazione e fertilità, destinazione colturale attuale, la potenzialità che lo stesso terreno ha nel modificare in meglio l'attuale destinazione colturale, la distanza da Caltanissetta, i collegamenti più o meno facili con la strada pubblica, informazioni assunte nella contrada circa i prezzi di mercato correnti per compravendite di terreni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima.



Prof. R. D'Amico

350



c) fabbricato sito nelle particelle n.132 e n.134 del foglio n.228 del Comune di Caltanissetta, composto da due piani, estesi il piano terra per circa mq 94 ed il primo piano per circa 84 mq, catastati al foglio n.228 rispettivamente con le particelle n.113/2 e n.113/3, cat.A/7, cl.2. Per il procedimento di stima relativo al fabbricato si sono tenuti in considerazione i seguenti parametri: l'esistenza o no della concessione edilizia, condizioni strutturali e di abitabilità attuali, funzionalità in rapporto alla sua destinazione abitativa, grado di rifiniture, possibilità di parcheggio, l'ubicazione in rapporto alla facilità di accesso pedonale ed automobilistico, le rifiniture interne ed esterne, le condizioni intrinseche ed estrinseche, l'attuale uso del fabbricato e reali possibilità di sfruttamento migliore, condizioni di abusività

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

Da un'attenta osservazione e da un'analisi degli elementi rilevati e acquisiti, da una comparazione con gli immobili similari, gli attuali valori di mercato dei beni oggetto della stima sono espressi come in appresso:

a) Valore dei due vani terreni dentro il perimetro urbano di Caltanissetta in Via Siracusa n.1 e n.3 - Per quanto riguarda la situazione urbanistica di questi due vani vi è un attestato da parte del Comune di Caltanissetta, rilasciato soltanto il 24 //2/1998, dove si dice: "la relativa pratica non risulta agli atti di questo Ufficio perché distrutta dagli eventi bellici del luglio 1943". Ciò significa che non c'è nessun ostacolo per qualunque operazione di compra-vendita. Da un punto di vista statico, la costruzione non presenta alcuna lesione, ma per quanto riguarda le rifiniture, il suo stato si presenta molto degradato, gli intonaci e le rifiniture, l'impianto elettrico, l'impianto sanitario e l'impianto idrico sono da rifare. Anche l'intonaco esterno lascia a desiderare in quanto, oltre ad essere di pessima fattura, manca dell'ultimo strato esterno. Le condizioni estrinseche del locale sono caratterizzate da un elemento positivo: la vicinanza di Via Siracusa alla Via Cavour e alla

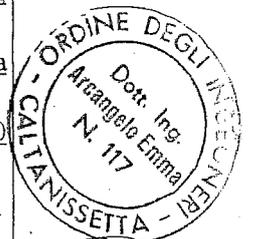


Piazza Marconi; da due elementi negativi: la larghezza minima della stessa Via Siracusa ed il non avere area libera sopra il tetto. Le condizioni estrinseche globali non costituiscono elemento positivo per una valutazione del bene. **In considerazione della vetustà, del degrado degli intonaci e delle rifiniture, degli impianti idrico, elettrico (la corrente elettrica è tagliata) e sanitario (molto vecchio) e delle condizioni estrinseche, il prezzo unitario per ogni metro quadrato si può ritenere uguale a £.180.000.** Di conseguenza il valore presunto del locale, di area di superficie = 35 mq, è: £.180.000 x mq35= **£6.300.000**

b) valore dell'appezzamento di terreno in C.da "Misteci" del Comune di Caltanissetta.

Per quanto riguarda le particelle 132 e 134 risultano a zona rurale (nota n.) La zona è caratterizzata da un elevato grado di frammentazione e di polverizzazione, forme patologiche di proprietà fondiaria che si sono accentuate in questi ultimi venti anni per la tendenza che i cittadini hanno a costruirsi la seconda casa per abitarla in estate e nei week-end. L'appezzamento, nonostante il mercato attualmente sia fiacco ed il fabbricato esistente non sia nelle migliori condizioni di rifiniture e di stabilità, rientra nella categoria dei terreni vendibili, anche perché l'esistenza del fabbricato permette un ripristino completo dello stesso, anche con interventi di manutenzione straordinaria e strutturale, senza essere soggetti all'indice di fabbricabilità 0,03, che permetterebbe solamente la realizzazione di un fabbricato avente una volumetria di 93,90 mc., equivalente a circa 30 mq di superficie.

L'appezzamento, distante circa 3 Km dal centro abitato, è facilmente raggiungibile anche in pieno inverno, in quanto servito da strade in buono stato ed asfaltate; è in lieve pendio con alberatura mista ed in buono stato. Contiene circa 20 alberi adulti di ulivo, 2 fichi, 1 melograno, 1 gelso, 1 albicocco, 2 palme, 1 pino d'aleppo, 2 pini da pinoli, 1 acacia ornamentale. Inoltre non hanno nessun valore il canile in muratura di circa 3mx2mx1,60m



352

con una copertura costituita da pezzi di latta semplicemente appoggiata senza porta, il deposito attrezzi di lamiera in cattive condizioni e la gabbia di rete di circa 7mx3m, probabilmente adibita a pollaio (foto n.5 e n.6).

Da informazioni assunte nella zona i prezzi unitari di mercato per terreni simili vanno da £.8.000 a £.12.000 per ogni mq. Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche del terreno in esame, ha ritenuto di assumere come prezzo unitario £.10.000 a mq. Di conseguenza il valore dell'appezzamento è: mq 3.130x.10.000 £/mq = **£.31.300.000**.

c) fabbricato sito nelle particelle n.132 e n.134 del foglio n.228 del Comune di Caltanissetta- Per quanto riguarda il fabbricato rurale, secondo un attestato rilasciato dal Comune di Caltanissetta: "non esiste nessuna pratica edilizia riguardante una casa rurale sita in C.da "Misteci" di proprietà [redacted], ma esiste una pratica edilizia di condono edilizio n.4575 assunta in protocollo al n.0408990501 del 20/12/1986 intestata alla ditta [redacted] per avere realizzato abusivamente un fabbricato a n.2 piani fuori terra per una superficie complessiva di mq 141.12 sul foglio di mappa 228, part.ile 21/b e 22/b. In data odierna la pratica di sanatoria non può essere istruita in quanto la ditta deve presentare tutta la documentazione di rito richiesta con nota del 21/09/1995. Come elemento di riferimento è opportuno considerare l'area di superficie dei due appartamenti ubicati sui due piani, che è di circa 94.50 mq nel piano terra e di circa 84.00 mq per il primo piano, quindi complessivamente di 178.50 mq. **Per la sua conformità, per le sue caratteristiche statiche e strutturali, per il grado di rifiniture, per la natura dell'intonaco esterno del piano terreno, per l'assenza dell'intonaco esterno del primo piano, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esplicitate in precedenza, ed evidenziate nelle fotografie allegate, si è ritenuto opportuno attribuire alla superficie dei due appartamenti un valore unitario di mercato di 250.000 £/mq. Di conseguenza il valore di mercato del fabbricato si ritiene $V = 178.50 \text{ mq} \times 250.000 \text{ £/mq} = \text{£.44.625.000}$.**



353

RIEPILOGO

a) Valore dei due vani , siti in Via Siracusa ai numeri civici n.1 e n.3	£. 6.300.000
b) Valore dell' appezzamento di terreno in C.da "Misteci"	£.31.300.000
c) Valore del fabbricato sito nell'appezzamento di C.da "Misteci"	£.44.625.000
Valore complessivo	£. 82.225.000

L'attuale valore di mercato degli immobili di proprietà [redacted]

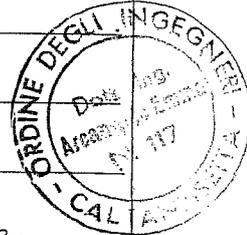
[redacted] oggetto della presente stima, risulta essere complessivamente di £.82.225.000 (lire ottantaduemilioniduecentoventicinquemila).

Tanto si doveva da parte del sottoscritto C.T.U. per l'espletamento dell'incarico conferitogli dal Sig. Giudice Esecutore.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(ing. Arcangelo Emma)

ing. Arcangelo Emma



L'anno millenovecentonovantotto il giorno 27 del mese di febbraio in Caltanissetta, nei locali del Tribunale, avanti a me Cancelliere sottoscritto è personalmente comparso l'ing. Arcangelo Emma, che deposita la relazione di perizia suesposta.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(ing. Arcangelo Emma)

ing. Arcangelo Emma

Il Cancelliere

[Signature]