

**Tribunale di Caltanissetta**

Esecuzioni immobiliari

**Consulenza tecnica integrativa**

Oggetto: Procedura esecutiva immobiliare n.72/08, promossa da: Banco di credito cooperativo S.Michele di Caltanissetta (Avv.to C. Alletto e M. Turco Alletto Associati) contro: :

Giudice esecuzioni: Dott. Ester Rita Difrancesco.

**Premessa**

Il sottoscritto Arch. Francesco Paolo Longo, è stato nominato nella qualità di esperto nel procedimento esecutivo di cui all'oggetto per fornire i seguenti chiarimenti:

- a) Se sia possibile la vendita del bene iscritto al foglio 127 part.178 come lotto a sè stante;
- b) Il valore attuale di stima del suddetto singolo bene;
- c) Se sia possibile unificare in un unico lotto i beni di chi al foglio 128 part.337, 336 e 46;
- d) Il valore di stima del lotto che ne deriva;

Premesso il contenuto della relazione già depositata in atti, in relazione ai quesiti posti dal G.E., ai fini della valutazione, occorre chiarire che il mercato immobiliare degli ultimi anni ha risentito di forti fenomeni di stagnazione dovuti al collasso della domanda per molti motivi.

In particolare le valutazioni dell'OMI, di cui si allega prospetto, per la zona in esame evidenziano la perdita di valore dei beni oggetto della presente, da considerare unitamente all'obsolescenza delle strutture per la valutazione aggiornata dei beni pignorati.



### 1 Beni oggetto del contenzioso già di proprietà della ditta



### I Beni oggetto del contenzioso già di proprietà della ditta



- A) Lotto foglio 127 part.178, (capannone): è possibile la vendita a sé stante, ma ciò potrebbe comportare serie difficoltà per gli spazi di manovra necessari alla lavorazione di marmi, poiché vi è necessità di approvvigionamenti di materiale con mezzi idonei e gli ingressi (vedi planimetria esplicativa dei percorsi colorata in verde sono molto problematici)



infatti la ditta utilizzava i terreni confinanti come deposito lastre di marmo e come spazi di manovra per gli autoarticolati necessari al trasporto merci.

Inoltre nel caso di separazione dei due capannoni si verrebbe a costituire un condominio sulle strade di collegamento.

- B) A causa del lungo tempo trascorso dal deposito della prima relazione, il valore di stima è stato aggiornato al valore di mercato attuale.
- C) Le particelle 337 (capannone), 336 e 46 f.128 possono essere unificate in unico loto di vendita, come può vedersi dalla pianta sopra riportata, in cui le particelle sono circondate in rosso, ma occorre precisare che se si volesse effettuare un'unificazione catastale, ciò comporterebbe ulteriori spese.  
Dobbiamo ancora precisare che tali particelle, attualmente, sono a servizio dei capannoni, come sopra indicato.

Inoltre le particelle sono in comproprietà tra il debitore esecutato e la moglie

Pertanto, nel prospetto di valutazione, oltre ai valori attuali del primo capannone sub A), per i detti beni di cui al foglio 128 part.337, 336 e 46, in comproprietà al 50%, si è provveduto a redigere il prospetto relativo alla quota spettante al debitore esecutato.

Fg.	part.	cat.	sub	V/medio	Quota propr. 50%	Valore
127	178	D/7	1	€ 431.811,86		€ 431.811,86
128	337	C/3		€ 61.054,13	€ 30.527,06	
		A detrarre spese prev. Sanatoria			€ 2.500,00	
				Restano	€ 28.027,06	
128	336	mandorleto		€ 1.827,59	€ 913,79	
128	46	orto irriguo		€ 5.399,83	€ 2.699,91	
					€ 31.640,76	€ 31.640,76
					totale	€ 463.452,62

Ritenendo con la presente di avere risposto ai quesiti posti, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caltanissetta 14.07.2020

Il C.T.U.

Arch. Francesco Paolo Longo

Allega: Interrogazione Omi anno 2020;

a;

