

TRIBUNALE DI ENNA

G.E. DOTT. F. OCCHIPINTI

Esecuzione immobiliare n°66/97 R.G. Es.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Elaborati:

- a) Relazione
- b) Allegati

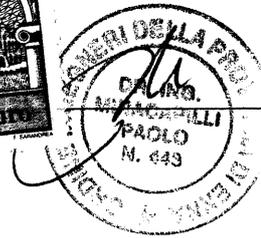
Enna, li 19 / 09 / 2005

ORIGINALE

II C.T.U.

Ing. Minacapilli Paolo





Illustrissimo Signor Giudice

1. Premessa

Con ordinanza del 03/03/2005, la S.V.I., ai sensi degli articoli 696 e 697 c.p.c., nominava me, sottoscritto ing. Minacapilli Paolo, con studio in Piazza Armerina alla via Gen. Ciancio n°22 ed iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Enna col n. 443, Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare n°66 del 1997. L'incarico conferitomi prevede la risposta ai seguenti quesiti "1) *Si esamini la documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte referendo circa la completezza e regolarità della stessa; 2) Si identifichino i beni pignorati indicandone i dati catastali ed i confini, si verifichi la proprietà in capo al debitore e l'esatta provenienza, si accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; 3) Per i fabbricati, si accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie; 4) Qualora i fabbricati non siano censiti al N.C.E.U., si provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento; 5) Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, si accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento; 6) Qualora esistano beni indivisi, si dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota pignorata o compendio del fallimento; 7) Accerti il C.T.U. a: se i beni siano affittati o locati, b: quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex Legge 392/78 e c: quale sia la scadenza dei relativi contratti; 8) Si determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti; 9) Si prospetti inoltre se sia possibile e conveniente una vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione di eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi; 10) Si evidenzino gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola), cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani, ecc.); 11) Si alleghino all'elaborato almeno tre fotografie dei beni pignorati".*

2. Svolgimento delle operazioni

Come operazione preliminare, esaminata la documentazione ipo-catastale delle parti, ho dato comunicazione, tramite raccomandate A.R. dell'inizio delle operazioni peritali.



Nel corso del primo incontro (allegato 2) i creditori non sono intervenuti con alcun rappresentante, mentre è stata presa la presenza di un mio collaboratore, ~~XXXXXXXXXX~~, per eseguire i rilievi necessari. Con la costante presenza della sig.ra ~~XXXXXX~~ è stato rilevato l'immobile urbano sito in Catenanuova alla via Europa n°36 e di questo stabile è stata eseguita una planimetria che viene di seguito allegata. Questa è stata eseguita per verificare la rispondenza della costruzione con quanto eventualmente autorizzato. Nel corso di questo incontro sono stati rilevati, inoltre, i terreni siti tutti in Catenanuova alla c.da Raisa.

Nel verbale di pignoramento risulta anche un fabbricato sito in Catenanuova alla via Regina Elena n°36, indicato come proprietà della signora ~~XXXXXX~~ per 1/15 del valore. Recatomi sul posto ho potuto constatare che si tratta di un appartamento condotto da altri non interessati dal procedimento esecutivo in oggetto e constatato che 1/15 del suo valore risulterebbe ininfluenza ai fini della causa ho deciso di non procedere alla sua valutazione. A questo punto ho ritenuto completate le operazioni.

Compiute queste operazioni ho esaminato la situazione ipocatastale dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare, nonché la loro rispondenza alle norme urbanistiche.

3. Risposta ai quesiti

A fronte dei quesiti formulati dalla S.V.I. (vedi paragrafo 1: Premessa), si espone quanto segue:

3.1. Si esamini la documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte referendo circa la completezza e regolarità della stessa:

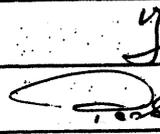
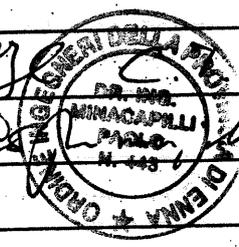
In merito alla situazione ipocatastale prodotta dalle parti si precisa che (vedi allegato 3):

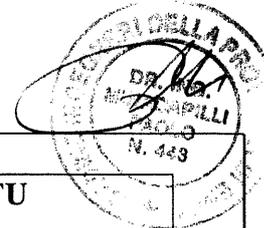
Unità immobiliare n°1:

Certificazione delle parti	Certificazione del CTU
Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 part. 928, seminativo 2°, Ha 0.0.39, R.D. £ 390 R.A. £ 97	Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 part. 928, seminativo 2°, Ha 0.0.39, R.D. £ 390 R.A. £ 98
Fabbricato sito in territorio di Catenanuova, in N.C.E.U. al Fg. 1 part. 1393 sub 1, cat. C/6, classe 3, mq 76, piano terra, rendita £ 357.200	Fabbricato sito in territorio di Catenanuova, in N.C.E.U. al Fg. 1 part. 1393 sub 1, cat. C/6, classe 3, mq 76, piano terra, rendita £ 357.200
Fabbricato sito in territorio di Catenanuova, in N.C.E.U. al Fg. 1 part. 1393 sub 2, cat. A/3, classe 2, vani 5, piano primo, rendita £ 380.000	Fabbricato sito in territorio di Catenanuova, in N.C.E.U. al Fg. 1 part. 1393 sub 2, cat. A/3, classe 2, vani 5, piano primo, rendita £ 380.000
Fabbricato sito in territorio di Catenanuova, in N.C.E.U. al Fg. 1 part. 1393 sub 3, in corso di costruzione, piani secondo e terzo	Fabbricato sito in territorio di Catenanuova, in N.C.E.U. al Fg. 1 part. 1393 sub 3, in corso di costruzione, piani secondo e terzo

*

In riferimento a quanto indicato nella C.T.U. si
precisa che, nella visura catastale del bene in
oggetto la ditta non risulta proprietaria,
né sono state rinvenute notizie in questo senso
alla Conservatoria del Registro di Enna, per ricerche
fatte negli ultimi vent'anni.



U.



Unità immobiliare n°2:

Certificazione delle parti	Certificazione del CTU
Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 part. 1279, seminativo 2°, Ha 0.1.45, R.D. £ 1450 R.A. £ 362	Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 part. 1279, seminativo 2°, Ha 0.1.45, R.D. £ 1450 R.A. £ 363

Unità immobiliare n°3:

Certificazione delle parti	Certificazione del CTU
Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 part. 319, seminativo 3°, Ha 0.35.20, R.D. £ 24640 R.A. £ 7040	Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 part. 319, seminativo 3°, Ha 0.35.20, R.D. £ 24640 R.A. £ 7040
Nessuna certificazione delle parti	Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 part. 1527, seminativo 2°, Ha 0.16.14, R.D. £ 16140 R.A. £ 4035
Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 part. 1528, seminativo 2°, Ha 0.22.39, R.D. £ 22390 R.A. £ 5597	Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 part. 1528, seminativo 2°, Ha 0.22.39, R.D. £ 22390 R.A. £ 5598

Unità immobiliare n°4:

Certificazione delle parti	Certificazione del CTU
Nessuna certificazione delle parti	Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 part. 1530, seminativo 2°, Ha 0.17.50, R.D. £ 17500 R.A. £ 4375

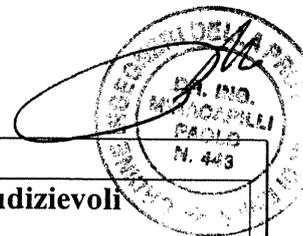
3.2. La situazione ipocatastale e la proprietà dei beni è la seguente:

Unità immobiliare n°1:

Beni in esame	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 part. 928, seminativo 2°, Ha 0.0.39	Alla data del 07/09/2005 e nel ventennio precedente non risultano pesi, oneri, vincoli e trascrizioni
Fabbricato sito in territorio di Catenanuova, in N.C.E.U. al Fg. 1 part. 1393 sub 1, cat. C/6, mq 36, piano terra	Alla data del 07/09/2005 e nel ventennio precedente non risultano pesi, oneri, vincoli e trascrizioni
Fabbricato sito in territorio di Catenanuova, in N.C.E.U. al Fg. 1 part. 1393 sub 2, cat. A/3, vani 5, piano primo	Alla data del 07/09/2005 e nel ventennio precedente non risultano pesi, oneri, vincoli e trascrizioni
Fabbricato sito in territorio di Catenanuova, in N.C.E.U. al Fg. 1 part. 1393 sub 3, in corso di costruzione, piani secondo e terzo	Alla data del 07/09/2005 e nel ventennio precedente non risultano pesi, oneri, vincoli e trascrizioni

Unità immobiliare n°2:

Beni in esame	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 part. 1279, seminativo 2°, Ha 0.1.45	Alla data del 07/09/2005 e nel ventennio precedente non risultano pesi, oneri, vincoli e trascrizioni



Unità immobiliare n°3:

Beni in esame	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 part. 319, seminativo 3°, Ha 0.35.20	Alla data del 07/09/2005 e nel ventennio precedente non risultano pesi, oneri, vincoli e trascrizioni
Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 part. 1527, seminativo 2°, Ha 0.16.14	Alla data del 07/09/2005 e nel ventennio precedente non risultano pesi, oneri, vincoli e trascrizioni
Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 part. 1528, seminativo 2°, Ha 0.22.39	Alla data del 07/09/2005 e nel ventennio precedente non risultano pesi, oneri, vincoli e trascrizioni

Unità immobiliare n°4:

Beni in esame	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 part. 1530, seminativo 2°, Ha 0.17.50	Alla data del 07/09/2005 e nel ventennio precedente non risultano pesi, oneri, vincoli e trascrizioni

Da quanto rilevato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna e Catania non sono state rilevate variazioni da quanto prodotto dalle parti. Per cui si indicano le seguenti quote appartenenti a [REDACTED]

Unità immobiliare n°1:

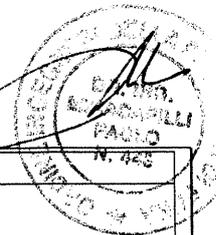
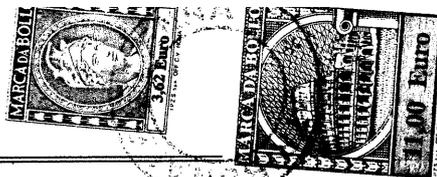
Beni in esame	Proprietà e provenienza
Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 part. 928, seminativo 2°, Ha 0.0.39	3/6 per atto di vendita trascritto ad Enna in data 21 agosto 1975 ai nn. 5357/4679 e 1/6 per successione dalla quota del marito (3/6). Totale quota di [REDACTED] 4/6
Fabbricato sito in territorio di Catenanuova, in N.C.E.U. al Fg. 1 part. 1393 sub 1, cat. C/6, mq 36, piano terra	3/6 per atto di vendita trascritto ad Enna in data 21 agosto 1975 ai nn. 5357/4679 e 1/6 per successione dalla quota del marito (3/6). Totale quota di [REDACTED] 4/6
Fabbricato sito in territorio di Catenanuova, in N.C.E.U. al Fg. 1 part. 1393 sub 2, cat. A/3, vani 5, piano primo	3/6 per atto di vendita trascritto ad Enna in data 21 agosto 1975 ai nn. 5357/4679 e 1/6 per successione dalla quota del marito (3/6). Totale quota di [REDACTED] 4/6
Fabbricato sito in territorio di Catenanuova, in N.C.E.U. al Fg. 1 part. 1393 sub 3, in corso di costruzione, piani secondo e terzo	3/6 per atto di vendita trascritto ad Enna in data 21 agosto 1975 ai nn. 5357/4679 e 1/6 per successione dalla quota del marito (3/6). Totale quota di [REDACTED] 4/6

Unità immobiliare n°2:

Beni in esame	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 part. 1279, seminativo 2°, Ha 0.1.45	3/6 per atto di vendita trascritto ad Enna in data 11 giugno 1987 ai nn. 4341/3848 e 1/6 per successione dalla quota del marito (3/6). Totale quota di [REDACTED] 4/6

Unità immobiliare n°3:

Beni in esame	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 part. 319, seminativo 3°, Ha 0.35.20	1/3 per successione dalla quota del marito (3/6). Totale quota di [REDACTED] 1/3
Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 part. 1527, seminativo 2°, Ha	1/3 per successione dalla quota del marito (3/6). Totale quota di [REDACTED] 1/3



0.16.14	1/3 per successione dalla quota del marito (3/6).
Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 part. 1528, seminativo 2°, Ha 0.22.39	Totale quota di [redacted] 1/3

3.3. Risposta agli altri quesiti:

Scelta del criterio di stima:

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalla caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione occorre determinare il valore venale degli immobili alla data di presentazione di questa relazione.

Il criterio del più probabile valore di mercato appare, quindi, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto *«esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato»*. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico.

La stima in questione verrà risolta col procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni alle agenzie immobiliari operanti nel territorio, che hanno fornito i valori massimi e minimi dei prezzi dell'ultimo semestre, per compravendite di appartamenti posti nella stessa zona dell'immobile in oggetto. Di tale ventaglio di prezzi verrà individuata la media aritmetica che sarà adeguata, con opportuni coefficienti correttivi che tengono conto delle condizioni logistiche e sostanziali ai beni in questione.

* Unità immobiliare n°1

1.A Terreno sito nel territorio di Catenanuova, in catasto terreni al Fg. 1 part. 928, seminativo 2°, Ha 0.0.39 confinante a nord con part. 1279, ad est con part. 960, a sud con via Europa e ad ovest con part. 1393

Questo terreno è inserito in zona B2 nel P.R.G. del Comune di Catenanuova (vedi allegato 4) quindi è considerato area edificabile. Ma le ridotte dimensioni non permetterebbero di realizzare alcuna costruzione se non in adiacenza con l'immobile costruito al limite del confine ovest e di proprietà della stessa [redacted]. Il bene, per le ridotte dimensioni, non risulta divisibile e non risulta locato o affittato ad alcuno. Il bene risulta accatastato e rispondente alla categoria indicata.

Calcolo del valore di mercato:

Dalle indagini di mercato, condotte presso le agenzie immobiliari operanti in questa zona, è stato evidenziato che i valori delle aree edificabili, in prossimità del centro economico della stessa Città, variano tra € 30,00 e € 40,00 a metro quadrato. Fermo restando che la posizione degli immobili presi in considerazione è per tutti simile, le differenze di valore vengono determinate dalle condizioni dell'unità immobiliare specifica.

Nel caso in esame l'area non è molto appetibile in quanto per le ridotte dimensioni non consente la concreta edificazione di un fabbricato indipendente da altri, ma può solamente essere utilizzato dalla proprietà della part. 1393 per l'ampliamento dello stesso fabbricato. La zona nella quale ricade l'immobile è perfettamente urbanizzata ed offre, a breve distanza, tutti i servizi sociali (scuole, posta, negozi, ecc...).

Per quanto analizzato in precedenza è possibile stabilire il valore medio di un'area edificabile localizzata nella zona in oggetto, cioè esattamente la media aritmetica tra i valori minimo e massimo considerati in precedenza:

$$(30,00 + 40,00)/2 = 35,00 \text{ €/m}^2$$

Per le valutazioni fatte nell'unità in oggetto si considera di utilizzare un coefficiente correttivo che prenda in considerazione le particolari condizioni dell'immobile e questo è valutabile in: **0,80**.

Da tutto quanto espresso sopra si stabilisce un valore, dell'unità abitativa in oggetto, pari a:

$$35,00 * 0,80 = 28,00 \text{ €/m}^2$$

Valore commerciale dell'immobile:

Dalle considerazioni fatte in precedenza, dal valore determinato per ogni metro quadrato di immobile, dalla superficie calcolata per ogni singola area dell'unità abitativa, si determina il valore commerciale dell'appartamento in oggetto che è di:

$$28,00 * 39,00 = \text{€ } 1.092,00 \text{ (millenovantadue/00)}$$

1.B *Fabbricato sito in territorio di Catenanuova, in N.C.E.U. al Fg. 1 part. 1393 sub 1, cat. C/6, mq 36, piano terra confinante a nord con part. 1279, ad est part. 928, a sud con via Europa e ad ovest con part. 927*

Questo fabbricato è inserito in zona B2 nel P.R.G. del Comune di Catenanuova (vedi allegato 4) ed è il piano terra di una costruzione più ampia composta da quattro elevazioni. Questo, nonostante sia stato edificato in conformità agli strumenti urbanistici e risulta abitabile (vedi allegato 5), è al momento in corso di trasformazione, difatti la proprietà si sta interessando a realizzare un appartamento. Vista la sua composizione, l'immobile è utilizzabile in diversi modi: garage, appartamento, magazzino o negozio e questo lo rende di alto pregio rispetto ad altri inseriti nella stessa zona. Il bene risulta accatastato e rispondente alla categoria indicata.

Calcolo del valore di mercato:

Dalle indagini di mercato, condotte presso le agenzie immobiliari operanti in questa zona, è stato evidenziato che i valori di immobili, in prossimità del centro economico della stessa Città, variano



tra € 600,00 e € 800,00 al metro quadrato. Fermo restando che la posizione degli immobili presi in considerazione è per tutti simile, le differenze di valore vengono determinate dalle condizioni dell'unità immobiliare specifica, che possono essere distinte in: economiche e logistiche. Quelle economiche rappresentano le spese che un eventuale acquirente deve sostenere per riportare l'immobile ad uno stato definito "normale" (nella norma), o eventuali condizioni che rendono un immobile al di sopra della "norma"; queste sono: stato manutentivo, qualità e stato dei rivestimenti (pavimentazioni, piastrellature, intonacature, tinteggiature), qualità e stato degli impianti tecnologici installati, necessità di interventi nei prospetti od in copertura, qualità e funzionalità di porte ed infissi, frequenza prevista per la manutenzione ordinaria allo scopo di mantenere la "normale" qualità abitativa, grado di protezione termica di muri ed infissi, quote di condominio. Le condizioni logistiche sono tutte quelle che non sono direttamente legate a fattori economici ma che rendono più appetibile un immobile rispetto ad un altro. Queste sono: il piano in cui è inserito l'appartamento, presenza di un ascensore, presenza di impianti centralizzati e condominiali, parcheggio privato, vicinanza ai servizi essenziali e non (attività commerciali, posta, comune, ecc..), protezioni comuni da malfattori (recinzione del lotto, portineria, ecc).

L'appartamento in questione è il piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni e si inserisce nella fascia più alta, tra quelle indicate nel ventaglio dei valori di mercato, per alcune condizioni intrinseche che sono:

- duttilità di utilizzo degli spazi al suo interno che possono essere adibiti ad appartamento, garage, magazzino o negozio, a seconda della richiesta del mercato;
- buono stato manutentivo degli elementi di rivestimento degli interni (pavimenti, intonaci, ecc...);
- localizzazione al piano terra con tre lati non occupati da altri immobili.

Da considerare è anche lo stato dei prospetti che sono ancora incompleti per la mancanza degli intonaci e della tinteggiatura. La posizione dell'immobile rispetto alla Città è già stata considerata nelle valutazioni economiche che hanno determinato il valore medio al metro quadrato dello stesso. La zona nella quale ricade l'immobile è perfettamente urbanizzata ed offre, a breve distanza, tutti i servizi sociali (scuole, posta, negozi, ecc...).

Per quanto analizzato in precedenza è possibile stabilire il valore medio di un immobile localizzato nella zona in cui insiste l'appartamento oggetto di causa, cioè esattamente la media aritmetica tra i valori minimo e massimo considerati in precedenza:

$$(600,00 + 800,00)/2 = 700,00 \text{ €/m}^2$$



Per le valutazioni fatte nell'unità abitativa in oggetto si considera di utilizzare un coefficiente correttivo che prenda in considerazione le particolari condizioni dell'immobile. Tale coefficiente prende in considerazione il costo da sostenere per riportare l'appartamento in condizioni "normali" per garantirne l'abitabilità ed è valutabile in: **0,95**.

Da tutto quanto espresso sopra si stabilisce un valore, dell'unità abitativa in oggetto, pari a:

$$700,00 * 0,95 = 665,00 \text{ €/m}^2$$

Ancora, tale valore è valido per l'intero immobile escluso che per gli ambienti comuni quali l'ingresso e il vano scala, per i quali viene considerato un ulteriore coefficiente correttivo pari a: 0,50 il che determina un valore delle parti comuni di $665,00/2 \text{ €/mq} = 332,50 \text{ €/mq}$

Calcolo della superficie dell'immobile:

La valutazione della superficie dell'immobile viene fatta al lordo dei muri perimetrali e di metà dei muri di confine tra le unità immobiliari. Secondo queste indicazioni si determina una superficie di (vedi allegato 6):

$m^2 79,00$ (appartamento) e $m^2 10,00$ composti dalle parti comuni ($m^2 40,00$), di cui prenderemo la quarta parte (quota intera divisa per i quattro piani dell'immobile).

Valore commerciale dell'immobile:

Dalle considerazioni fatte in precedenza, dal valore determinato per ogni metro quadrato di immobile, dalla superficie calcolata per ogni singola area dell'unità abitativa, si determina il valore commerciale dell'appartamento in oggetto che è di:

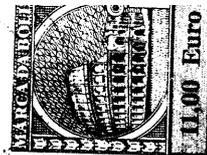
$$665,00 * 79,00 + 332,50 * 10,00 = \text{€ } 55.860,00 \text{ (cinquantacinquemila ottocentosessanta/00)}$$

1.C Fabbricato sito in territorio di Catenanuova, in N.C.E.U. al Fg. 1 part. 1393 sub 2, cat. C/6, mq 36, piano primo confinante a nord con part. 1279, ad est part. 928, a sud con via Europa e ad ovest con part. 927

Questo fabbricato è inserito in zona B2 nel P.R.G. del Comune di Catenanuova (vedi allegato 4) ed è il piano primo di una costruzione più ampia composta da quattro elevazioni. Questo, è stato edificato in conformità agli strumenti urbanistici e risulta abitabile (vedi allegato 5). Il bene risulta accatastato e rispondente alla categoria indicata.

Calcolo del valore di mercato:

Dalle indagini di mercato, condotte presso le agenzie immobiliari operanti in questa zona, è stato evidenziato che i valori di immobili, in prossimità del centro economico della stessa Città, variano



considerazione è per tutti simile, le differenze di valore vengono determinate dalle condizioni dell'unità immobiliare specifica, che possono essere distinte in: economiche e logistiche. Quelle economiche rappresentano le spese che un eventuale acquirente deve sostenere per riportare l'immobile ad uno stato definito "normale" (nella norma), o eventuali condizioni che rendono un immobile al di sopra della "norma"; queste sono: stato manutentivo, qualità e stato dei rivestimenti (pavimentazioni, piastrellature, intonacature, tinteggiature), qualità e stato degli impianti tecnologici installati, necessità di interventi nei prospetti od in copertura, qualità e funzionalità di porte ed infissi, frequenza prevista per la manutenzione ordinaria allo scopo di mantenere la "normale" qualità abitativa, grado di protezione termica di muri ed infissi, quote di condominio. Le condizioni logistiche sono tutte quelle che non sono direttamente legate a fattori economici ma che rendono più appetibile un immobile rispetto ad un altro. Queste sono: il piano in cui è inserito l'appartamento, presenza di un ascensore, presenza di impianti centralizzati e condominiali, parcheggio privato, vicinanza ai servizi essenziali e non (attività commerciali, posta, comune, ecc.), protezioni comuni da malfattori (recinzione del lotto, portineria, ecc).

L'appartamento in questione è il piano primo di un fabbricato a quattro elevazioni e si inserisce nella fascia più alta, tra quelle indicate nel ventaglio dei valori di mercato, per alcune condizioni intrinseche che sono:

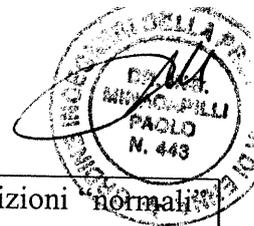
- buono stato manutentivo degli elementi di rivestimento degli interni (pavimenti, intonaci, ecc...);
- buono stato manutentivo degli impianti elettrico ed idrico;
- corretta conduzione dell'appartamento;
- localizzazione con tre lati non occupati da altri immobili.

Da considerare è anche lo stato dei prospetti che sono ancora incompleti per la mancanza degli intonaci e della tinteggiatura. La posizione dell'immobile rispetto alla Città è già stata considerata nelle valutazioni economiche che hanno determinato il valore medio al metro quadrato dello stesso. La zona nella quale ricade l'immobile è perfettamente urbanizzata ed offre, a breve distanza, tutti i servizi sociali (scuole, posta, negozi, ecc...).

Per quanto analizzato in precedenza è possibile stabilire il valore medio di un immobile localizzato nella zona in cui insiste l'appartamento oggetto di causa, cioè esattamente la media aritmetica tra i valori minimo e massimo considerati in precedenza:

$$(600,00 + 800,00)/2 = 700,00 \text{ €/m}^2$$

Per le valutazioni fatte nell'unità abitativa in oggetto si considera di utilizzare un coefficiente correttivo che prenda in considerazione le particolari condizioni dell'immobile. Tale coefficiente



prende in considerazione il costo da sostenere per riportare l'appartamento in condizioni normali per garantirne l'abitabilità ed è valutabile in: **0,90**.

Da tutto quanto espresso sopra si stabilisce un valore, dell'unità abitativa in oggetto, pari a:

$$700,00 * 0,90 = 630,00 \text{ €/m}^2$$

Ancora, tale valore è valido per l'intero immobile escluso che per gli ambienti comuni quali l'ingresso e il vano scala, per i quali viene considerato un ulteriore coefficiente correttivo pari a: 0,50 il che determina un valore delle parti comuni di $630,00/2 \text{ €/mq} = 315,00 \text{ €/mq}$

Calcolo della superficie dell'immobile:

La valutazione della superficie dell'immobile viene fatta al lordo dei muri perimetrali e di metà dei muri di confine tra le unità immobiliari. Secondo queste indicazioni si determina una superficie di (vedi allegato 6):

$m^2 100,00$ di cui $m^2 90,00$ composti dall'appartamento e $m^2 10,00$ composti dalle parti comuni.

Valore commerciale dell'immobile:

Dalle considerazioni fatte in precedenza, dal valore determinato per ogni metro quadrato di immobile, dalla superficie calcolata per ogni singola area dell'unità abitativa, si determina il valore commerciale dell'appartamento in oggetto che è di:

$$630,00 * 90,00 + 315,00 * 10,00 = \text{€ } 59.850,00 \text{ (cinquantanovemila ottocentocinquanta/00)}$$

I.D. Fabbricato sito in territorio di Catenanuova, in N.C.E.U. al Fg. 1 part. 1393 sub 3, cat. C/6, mq 36, piani secondo e terzo confinanti a nord con part. 1279, ad est part. 928, a sud con via Europa e ad ovest con part. 927

Questo fabbricato è inserito in zona B2 nel P.R.G. del Comune di Catenanuova (vedi allegato 4) ed è composto dai piani secondo e terzo di una costruzione più ampia composta da quattro elevazioni. Questo, è stato edificato in difformità agli strumenti urbanistici e non risulta abitabile. Il bene risulta accatastato e rispondente alla categoria indicata.

Calcolo del valore di mercato:

Dalle indagini di mercato, condotte presso le agenzie immobiliari operanti in questa zona, è stato evidenziato che i valori di immobili, in prossimità del centro economico della stessa Città, variano tra € 600,00 e € 800,00 al metro quadrato. Fermo restando che la posizione degli immobili presi in considerazione è per tutti simile, le differenze di valore vengono determinate dalle condizioni dell'unità immobiliare specifica, che possono essere distinte in: economiche e logistiche. Quelle

economiche rappresentano le spese che un eventuale acquirente deve sostenere per riportare l'immobile ad uno stato definito "normale" (nella norma), o eventuali condizioni che rendono un immobile al di sopra della "norma"; queste sono: stato manutentivo, qualità e stato dei rivestimenti (pavimentazioni, piastrelature, intonacature, tinteggiature), qualità e stato degli impianti tecnologici installati, necessità di interventi nei prospetti od in copertura, qualità e funzionalità di porte ed infissi, frequenza prevista per la manutenzione ordinaria allo scopo di mantenere la "normale" qualità abitativa, grado di protezione termica di muri ed infissi, quote di condominio. Le condizioni logistiche sono tutte quelle che non sono direttamente legate a fattori economici ma che rendono più appetibile un immobile rispetto ad un altro. Queste sono: il piano in cui è inserito l'appartamento, presenza di un ascensore, presenza di impianti centralizzati e condominiali, parcheggio privato, vicinanza ai servizi essenziali e non (attività commerciali, posta, comune, ecc.), protezioni comuni da malfattori (recinzione del lotto, portineria, ecc).

L'appartamento in questione è composto dai piani secondo e terzo di un fabbricato a quattro elevazioni e si inserisce nella fascia più bassa, tra quelle indicate nel ventaglio dei valori di mercato, per alcune condizioni intrinseche che sono:

- mancanza delle opere di rifinitura, in quanto l'appartamento risulta ancora in fase di costruzione;
- assenza degli impianti;
- assenza di conduzione dell'appartamento;
- localizzazione con tre lati non occupati da altri immobili.

Da considerare è anche lo stato dei prospetti che sono ancora incompleti per la mancanza degli intonaci e della tinteggiatura. La posizione dell'immobile rispetto alla Città è già stata considerata nelle valutazioni economiche che hanno determinato il valore medio al metro quadrato dello stesso. La zona nella quale ricade l'immobile è perfettamente urbanizzata ed offre, a breve distanza, tutti i servizi sociali (scuole, posta, negozi, ecc...).

Per quanto analizzato in precedenza è possibile stabilire il valore medio di un immobile localizzato nella zona in cui insiste l'appartamento oggetto di causa, cioè esattamente la media aritmetica tra i valori minimo e massimo considerati in precedenza:

$$(600,00 + 800,00)/2 = 700,00 \text{ €/m}^2$$

Per le valutazioni fatte nell'unità abitativa in oggetto si considera di utilizzare un coefficiente correttivo che prenda in considerazione le particolari condizioni dell'immobile. Tale coefficiente prende in considerazione il costo da sostenere per riportare l'appartamento in condizioni "normali" per garantirne l'abitabilità ed è valutabile in: **0,30**.

Da tutto quanto espresso sopra si stabilisce un valore, dell'unità abitativa in oggetto, pari a:

$$700,00 * 0,35 = 245,00 \text{ €/m}^2$$

Inoltre è da considerare il fatto che l'appartamento risulta difforme a quanto autorizzato e quindi l'eventuale acquirente dovrebbe interessarsi per renderlo abitabile, con un aumento di spesa che può essere ipotizzato, riferendosi all'ultimo condono edilizio (anno 2004), in €/mq 138,00. Questa quota, da versare a titolo di oblazione ed oneri concessori, non è stata esattamente definita in quanto le pratiche della sanatoria non sono state ancora evase, quindi non è possibile sapere se saranno accettate eventuali detrazioni quali il possesso come prima casa del fabbricato. Per tale ragione si considererà una quota a detrarre dal valore precedente di €/mq 100,00.

quindi si stabilisce un valore, dell'unità abitativa in oggetto, pari a:

$$245,00 - 100,00 = 145,00 \text{ €/m}^2$$

Ancora, tale valore è valido per l'intero immobile escluso che per gli ambienti comuni quali l'ingresso e il vano scala e per la terrazza al piano terzo, per i quali viene considerato un ulteriore coefficiente correttivo pari a: 0,50 il che determina un valore delle parti comuni di $145,00/2 \text{ €/mq} = 72,50 \text{ €/mq}$

Calcolo della superficie dell'immobile:

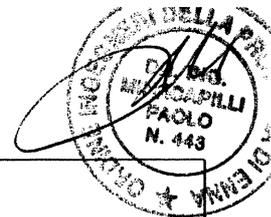
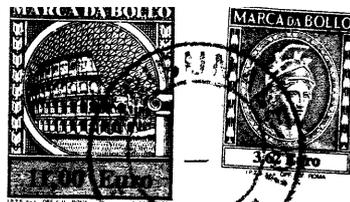
La valutazione della superficie dell'immobile viene fatta al lordo dei muri perimetrali e di metà dei muri di confine tra le unità immobiliari. Secondo queste indicazioni si determina una superficie di (vedi allegato 6):

$m^2 143,00$ (appartamento), $m^2 20,00$ composti dalle parti comuni ($m^2 40,00$), di cui prenderemo due quote (quota intera divisa per i quattro piani dell'immobile) e $m^2 47,00$ di terrazza.

Valore commerciale dell'immobile:

Dalle considerazioni fatte in precedenza, dal valore determinato per ogni metro quadrato di immobile, dalla superficie calcolata per ogni singola area dell'unità abitativa, si determina il valore commerciale dell'appartamento in oggetto che è di:

$$145,00 * 143,00 + 72,50 * 67,00 = \text{€ } 25.592,50 \text{ (venticinque cinquecentonovantadue/50)}$$



Unità immobiliare n°2

Terreno sito nel territorio di Catenanuova, in catasto terreni alla Fig. 1 part. 1279, seminativo 2°, Ha 0.1.45 confinante a nord con part. 1186, ad est con part. 1237, a sud con part. 1393 e ad ovest con part. 1278

Questo terreno è inserito in zona B2 nel P.R.G. del Comune di Catenanuova (vedi allegato 4) quindi è considerato area edificabile. Il bene non risulta divisibile in quanto di dimensioni ridotte e uniformità della proprietà ed inoltre non risulta locato o affittato ad alcuno. Inoltre risulta accatastato e rispondente alla categoria indicata.

Calcolo del valore di mercato:

Dalle indagini di mercato, condotte presso le agenzie immobiliari operanti in questa zona, è stato evidenziato che i valori delle aree edificabili, in prossimità del centro economico della stessa Città, variano tra € 30,00 e € 40,00 a metro quadrato. Fermo restando che la posizione degli immobili presi in considerazione è per tutti simile, le differenze di valore vengono determinate dalle condizioni dell'unità immobiliare specifica.

Nel caso in esame l'area è perfettamente utilizzabile per l'edificazione di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra ed una interrata composto da piano interrato (garage, magazzino), piano terra (garage, appartamento, magazzino, negozio), piano primo (appartamento), piano secondo (appartamento), copertura a falda (mansarda-locale di sgombero). La zona nella quale ricade l'immobile è perfettamente urbanizzata ed offre, a breve distanza, tutti i servizi sociali (scuole, posta, negozi, ecc...).

Per quanto analizzato in precedenza è possibile stabilire il valore medio di un'area edificabile localizzata nella zona in oggetto, cioè esattamente la media aritmetica tra i valori minimo e massimo considerati in precedenza:

$$(30,00 + 40,00)/2 = 35,00 \text{ €/m}^2$$

Per le valutazioni fatte nell'unità in oggetto si considera di utilizzare un coefficiente correttivo che prenda in considerazione le particolari condizioni dell'immobile e questo è valutabile in: **1,20**.

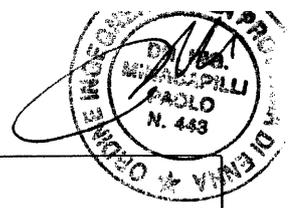
Da tutto quanto espresso sopra si stabilisce un valore, dell'unità abitativa in oggetto, pari a:

$$35,00 * 1,20 = 42,00 \text{ €/m}^2$$

Valore commerciale dell'immobile:

Dalle considerazioni fatte in precedenza, dal valore determinato per ogni metro quadrato di immobile, dalla superficie calcolata per ogni singola area dell'unità abitativa, si determina il valore commerciale dell'appartamento in oggetto che è di:

$$42,00 * 145,00 = \text{€ } 6.090,00 \text{ (seimilanovanta/00)}$$



Unità immobiliare n°3

3.A Terreno sito nel territorio di Catenanuova, in catasto terreni al Fg. 1 part. 319, seminativo 3°, Ha 0.35.20 confinante a nord con part. 59, ad est con part. 852, a sud con part. 1385 e ad ovest con part. 52

Questo terreno è inserito in zona agricola nel P.R.G. del Comune di Catenanuova (vedi allegato 4). Il bene non risulta divisibile in quanto di dimensioni ridotte e uniformità della proprietà ed inoltre non risulta locato o affittato ad alcuno. Inoltre risulta accatastato e rispondente alla categoria indicata.

Calcolo del valore di mercato:

Dalle indagini di mercato, condotte presso le agenzie immobiliari operanti in questa zona, è stato evidenziato che i valori dei terreni agricoli, in prossimità della Città, variano tra € 1,50 e € 3,50 a metro quadrato. Fermo restando che la posizione degli immobili presi in considerazione è per tutti simile, le differenze di valore vengono determinate dalle condizioni dell'unità immobiliare specifica.

Nel caso in esame l'area è in stato abbandono, precedentemente utilizzata come suolo per una centrale di betonaggio, per cui in stato di elevato disordine.

Per quanto analizzato in precedenza è possibile stabilire il valore medio di un terreno agricolo localizzato nella zona in oggetto, cioè esattamente la media aritmetica tra i valori minimo e massimo considerati in precedenza:

$$(1,50 + 3,50)/2 = 2,50 \text{ €/m}^2$$

Per le valutazioni fatte nell'unità in oggetto si considera di utilizzare un coefficiente correttivo che prenda in considerazione le particolari condizioni dell'immobile e questo è valutabile in: 0,70.

Da tutto quanto espresso sopra si stabilisce un valore, dell'unità abitativa in oggetto, pari a:

$$2,50 * 0,70 = 1,75 \text{ €/m}^2$$

Valore commerciale dell'immobile:

Dalle considerazioni fatte in precedenza, dal valore determinato per ogni metro quadrato di immobile, dalla superficie calcolata per ogni singola area dell'unità abitativa, si determina il valore commerciale del bene in oggetto che è di:

$$1,75 * 3.520,00 = \text{€ } 6.160,00 \text{ (seimilacentosessanta/00)}$$



3.B Terreno sito nel territorio di Catenanuova, in catasto terreni al Fg. 1 part. 1527, seminativo 2°, Ha 0.16.14 confinante a nord con part. 1385, ad est con part. 1529, a sud con part. 1528 e ad ovest con part. 1803

Questo terreno è inserito in zona agricola nel P.R.G. del Comune di Catenanuova (vedi allegato 4). Il bene non risulta divisibile in quanto di dimensioni ridotte e uniformità della proprietà ed inoltre non risulta locato o affittato ad alcuno. Inoltre risulta accatastato e rispondente alla categoria indicata.

Calcolo del valore di mercato:

Dalle indagini di mercato, condotte presso le agenzie immobiliari operanti in questa zona, è stato evidenziato che i valori dei terreni agricoli, in prossimità della Città, variano tra € 1,50 e € 3,50 a metro quadrato. Fermo restando che la posizione degli immobili presi in considerazione è per tutti simile, le differenze di valore vengono determinate dalle condizioni dell'unità immobiliare specifica.

Nel caso in esame l'area non è al momento coltivata ma risulta pulita ed ordinata.

Per quanto analizzato in precedenza è possibile stabilire il valore medio di un terreno agricolo localizzato nella zona in oggetto, cioè esattamente la media aritmetica tra i valori minimo e massimo considerati in precedenza:

$$(1,50 + 3,50)/2 = 2,50 \text{ €/m}^2$$

Per le valutazioni fatte nell'unità in oggetto si considera di utilizzare un coefficiente correttivo che prenda in considerazione le particolari condizioni dell'immobile e questo è valutabile in: **0,90**.

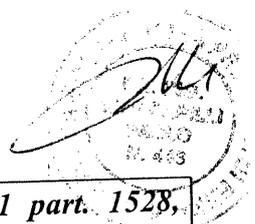
Da tutto quanto espresso sopra si stabilisce un valore, dell'unità abitativa in oggetto, pari a:

$$2,50 * 0,90 = 2,25 \text{ €/m}^2$$

Valore commerciale dell'immobile:

Dalle considerazioni fatte in precedenza, dal valore determinato per ogni metro quadrato di immobile, dalla superficie calcolata per ogni singola area dell'unità abitativa, si determina il valore commerciale del bene in oggetto che è di:

$$2,25 * 1.614,00 = \text{€ } 3.631,50 \text{ (tremilaseicentotrentuno/50)}$$



3.C Terreno sito nel territorio di Catenanuova, in catasto terreni al Fg. 1 part. 1528, seminativo 2°, Ha 0.22.39 confinante a nord con part. 1527, ad est con part. 1530, a sud con strada provinciale e ad ovest con part. 1804

Questo terreno è inserito in zona agricola nel P.R.G. del Comune di Catenanuova (vedi allegato 4). Il bene non risulta divisibile in quanto di dimensioni ridotte e uniformità della proprietà ed inoltre non risulta locato o affittato ad alcuno. Inoltre risulta accatastato e rispondente alla categoria indicata.

Calcolo del valore di mercato:

Dalle indagini di mercato, condotte presso le agenzie immobiliari operanti in questa zona, è stato evidenziato che i valori dei terreni agricoli, in prossimità della Città, variano tra € 1,50 e € 3,50 a metro quadrato. Fermo restando che la posizione degli immobili presi in considerazione è per tutti simile, le differenze di valore vengono determinate dalle condizioni dell'unità immobiliare specifica.

Nel caso in esame l'area non è al momento coltivata ma risulta pulita ed ordinata. Vi sono inoltre una decina di alberi di ulivo di giovane età (circa quindici anni).

Per quanto analizzato in precedenza è possibile stabilire il valore medio di un terreno agricolo localizzato nella zona in oggetto, cioè esattamente la media aritmetica tra i valori minimo e massimo considerati in precedenza:

$$(1,50 + 3,50)/2 = 2,50 \text{ €/m}^2$$

Per le valutazioni fatte nell'unità in oggetto si considera di utilizzare un coefficiente correttivo che prenda in considerazione le particolari condizioni dell'immobile e questo è valutabile in: 1,30.

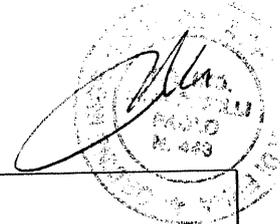
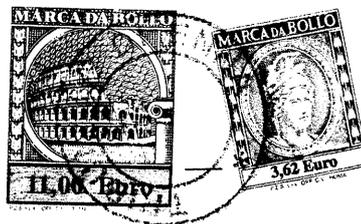
Da tutto quanto espresso sopra si stabilisce un valore, dell'unità abitativa in oggetto, pari a:

$$2,50 * 1,30 = 3,25 \text{ €/m}^2$$

Valore commerciale dell'immobile:

Dalle considerazioni fatte in precedenza, dal valore determinato per ogni metro quadrato di immobile, dalla superficie calcolata per ogni singola area dell'unità abitativa, si determina il valore commerciale del bene in oggetto che è di:

$$3,25 * 2.239,00 = \text{€ } 7.276,75 \text{ (settemiladuecentosettantasei/75)}$$



Unità immobiliare n°4

Terreno sito nel territorio di Catenanuova, in catasto terreni al Fg. 1 part. 1530, seminativo 3°, Ha 0.17.50 confinante a nord con part. 1529, ad est con part. 853, a sud con strada provinciale e ad ovest con part. 1528

Questo terreno è inserito in zona agricola nel P.R.G. del Comune di Catenanuova (vedi allegato 4). Il bene non risulta divisibile in quanto di dimensioni ridotte e uniformità della proprietà ed inoltre non risulta locato o affittato ad alcuno. Inoltre risulta accatastato e rispondente alla categoria indicata.

Calcolo del valore di mercato:

Dalle indagini di mercato, condotte presso le agenzie immobiliari operanti in questa zona, è stato evidenziato che i valori dei terreni agricoli, in prossimità della Città, variano tra € 1,50 e € 3,50 a metro quadrato. Fermo restando che la posizione degli immobili presi in considerazione è per tutti simile, le differenze di valore vengono determinate dalle condizioni dell'unità immobiliare specifica.

Nel caso in esame l'area è coltivata, pulita ed ordinata.

Per quanto analizzato in precedenza è possibile stabilire il valore medio di un terreno agricolo localizzato nella zona in oggetto, cioè esattamente la media aritmetica tra i valori minimo e massimo considerati in precedenza:

$$(1,50 + 3,50)/2 = 2,50 \text{ €/m}^2$$

Per le valutazioni fatte nell'unità in oggetto si considera di utilizzare un coefficiente correttivo che prenda in considerazione le particolari condizioni dell'immobile e questo è valutabile in: **1,00**.

Da tutto quanto espresso sopra si stabilisce un valore, dell'unità abitativa in oggetto, pari a:

$$2,50 * 1,00 = 2,50 \text{ €/m}^2$$

Valore commerciale dell'immobile:

Dalle considerazioni fatte in precedenza, dal valore determinato per ogni metro quadrato di immobile, dalla superficie calcolata per ogni singola area dell'unità abitativa, si determina il valore commerciale del bene in oggetto che è di:

$$2,50 * 1.750,00 = \text{€ } 4.375,00 \text{ (quattromila trecentosettantacinque/00)}$$



COMPOSIZIONE DEI LOTTI 8

Analizzati i beni, a seguito dei dati raccolti e di opportune considerazioni, si propone la formazione dei seguenti lotti:

Lotto 1:

Immobili	Valore commerciale
Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 part. 928, seminativo 2°, Ha 0.0.39	€ 1.092,00
Fabbricato sito in territorio di Catenanuova, in N.C.E.U. al Fg. 1 part. 1393 sub 1, cat. C/6, mq 36, piano terra	€ 55.860,00
Totale lotto 1	€ 56.952,00

Lotto composto da:

- un immobile urbano di circa mq 79,00 (vedi allegato 6) posto al piano terra di un fabbricato composto da quattro elevazioni, sito a Catenanuova nella via Europa. Il locale, ubicato in una zona perfettamente urbanizzata, ha accesso diretto dalla via Europa ed altri due lati liberi; tutti e tre questi lati hanno diritto di veduta. Il fabbricato è realizzato con struttura in CLS armato, da tamponamento esterno realizzato in laterizi di cm 30, mentre le tamponature interne sono in laterizi forati con intonaco civile e finitura con tinteggiatura lavabile. Le pavimentazioni sono in gress porcellanato. L'unità è provvista di tutti gli impianti idrico-sanitario, elettrico, di riscaldamento e telefonico. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono. Rimangono da completare i prospetti che occorre rivestire con intonato e tinteggiatura;
- locali comuni (vedi allegato 6) con gli appartamenti dello stesso fabbricato ai piani primo, secondo e terzo, di circa mq 21,00;
- area edificabile posta in adiacenza alle precedenti unità immobiliari ed utilizzabile per ampliarle.



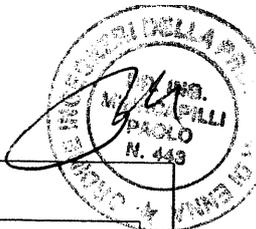
Lotto 2: *X*

Immobili	Valore commerciale
Fabbricato sito in territorio di Catenanuova, in N.C.E.U. al Fg. 1 part. 1393 sub 2, cat. A/3, vani 5, piano primo	€ 59.850,00
Totale lotto 2	€ 59.850,00

Lotto composto da:

- un immobile urbano di circa mq 90,00 (vedi allegato 6) avente quattro vani più un servizio igienico, posto al piano primo di un fabbricato di quattro elevazioni, sito a Catenanuova nella via Europa. Il locale, ubicato in una zona perfettamente urbanizzata, ha accesso diretto dalla via Europa ed ha altri due lati liberi; tutti e tre questi lati hanno diritto di veduta. Il fabbricato è realizzato con struttura in CLS armato, composto da tamponamento esterno realizzato in laterizi di cm 30, mentre le tamponature interne sono in laterizi forati con intonaco civile e finitura con tinteggiatura lavabile. Le pavimentazioni sono in marmette di segato di marmo. I pavimenti e rivestimenti dei servizi sono in piastrelle di ceramica. L'unità è provvista di tutti gli impianti idrico-sanitario, elettrico, di riscaldamento e telefonico. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono. Rimangono da completare i prospetti che occorre rivestire con intonaco e tinteggiatura;
- locali comuni (vedi allegato 6) con gli appartamenti dello stesso fabbricato ai piani terra, secondo e terzo, di circa mq 10,00.

10
10
10



Lotto 3: X

Immobili	Valore commerciale
Fabbricato sito in territorio di Catenanuova, in N.C.E.U. al Fg. 1 part. 1393 sub 3, cat. C/6, mq 36, <u>piano terra</u> <i>1° e 2° piano</i>	€ 25.592,50
Totale lotto 3	€ 25.592,50

Lotto composto da:

- un immobile urbano di circa mq 143,00 (vedi allegato 6) posto ai piani secondo e terzo di un fabbricato di quattro elevazioni, sito a Catenanuova nella via Europa. Il collegamento tra i due piani avviene attraverso una scala interna in comune con gli altri due locali (piani terra e primo). Il locale, ubicato in una zona perfettamente urbanizzata, ha accesso diretto dalla via Europa ed ha altri due lati liberi; tutti e tre questi lati hanno diritto di veduta. Il fabbricato è realizzato con struttura in CLS armato e chiuso con un tamponamento esterno realizzato in laterizi di cm 30. L'appartamento non è rifinito in nessuna sua parte ed è stato lasciato allo stato "grezzo". La superficie è suddivisa tra i due piani in ragione di mq 90,00 (piano secondo) e mq 53 (piano terzo). Per la sua edificazione non sono state richieste le autorizzazioni di legge. Rimangono da completare i prospetti che occorre rivestire con intonaco e tinteggiatura;
- locali comuni (vedi allegato 6) con gli appartamenti dello stesso fabbricato ai piani terra e primo, di circa mq 20,00;
- terrazza (vedi allegato 6) con accesso dal piano terzo ed a suo uso esclusivo di circa mq 37,00.

Lotto 4: X

Immobili	Valore commerciale
Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 <u>part. 1279</u> , seminativo 2°, Ha 0.1.45, R.D. £ 1450 R.A. £ 362	€ 6.090,00
Totale lotto 4	€ 6.090,00

Lotto composto da area edificabile, indicata come zona B2 nel P.R.G. del Comune di Catenanuova, sita in c.da Zotta Papera nelle immediate vicinanze dei lotti precedenti. L'andamento altimetrico è quanto mai regolare e pianeggiante. La posizione del lotto assume buona salubrità dal terreno che non presenta elevato grado di umidità. L'area è perfettamente urbanizzata e si trova in vicinanza alle zone di espansione del Comune, alle spalle della via Europa.



Lotto 5:

Immobili	Valore commerciale
Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 part. 319, seminativo 3°, Ha 0.35.20, R.D. £ 24640 R.A. £ 7040	€ 6.160,00
Totale lotto 5	€ 6.160,00

Lotto composto da terreno indicato come area agricola nel P.R.G. del Comune di Catenanuova, sito in c.da Raisa e con andamento altimetrico che presenta un declivio regolare. L'area è servita da strada ed è in stato di abbandono, precedentemente utilizzata come suolo per una centrale di betonaggio, per cui in stato di elevato disordine. Non vi è presenza significativa di flora.

Lotto 6:

Immobili	Valore commerciale
Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 part. 1527, seminativo 2°, Ha 0.16.14	€ 3.631,50
Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 part. 1528, seminativo 2°, Ha 0.22.39	€ 7.276,75
Totale lotto 6	€ 10.908,25

Lotto composto da due terreni adiacenti, indicati come area agricola nel P.R.G. del Comune di Catenanuova, siti in c.da Raisa e con andamento altimetrico che presenta un declivio regolare. L'area è servita da strada provinciale e non è al momento coltivata. Nella part. 1527 non vi è presenza significativa di flora, mentre nella part. 1528 vi sono dieci alberi di olivo.

Lotto 7:

Immobili	Valore commerciale
Terreno sito in territorio di Catenanuova, al Fg. 1 part. 1530, seminativo 2°, Ha 0.17.50, R.D. £ 17500 R.A. £ 4375	€ 4.375,00
Totale lotto 6	€ 4.375,00

Lotto composto da un terreno indicato come area agricola nel P.R.G. del Comune di Catenanuova, siti in c.da Raisa e con andamento altimetrico che presenta un declivio regolare. L'area è servita da strada, è coltivata e non vi è presenza significativa di flora.

4. Certificazione e sottoscrizione

Io sottoscritto ing. Minacapilli Paolo, nominato dalla S.V.I. con ordinanza del 03/03/05 Consulente Tecnico d'Ufficio, nella certezza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione composta da n° 22 pagine dattiloscritte, debitamente timbrate e siglate, da n. 9 fotografie e da n. 6 allegati.

Piazza Armerina, li 19/09/2005

I.C.T.U.
Ing. Minacapilli Paolo
PAOLO
MINACAPILLI
ENNA + CANTONE

Depositate in Cancelleria
22/9/05
Il Direttore
DOTT. GIUSEPPE LENTINI