

**STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCH. DE FRANCISCI FILIPPO**

Via Roma, 391 Tel. e Fax 0935 693731
94010 GAGLIANO CASTELFERRATO (EN)
P.Iva 00599510864 (329-6273561)
e-mail: filippodefrancisci@tiscalinet.it

L. MARONE

TRIBUNALE DI NICOSIA

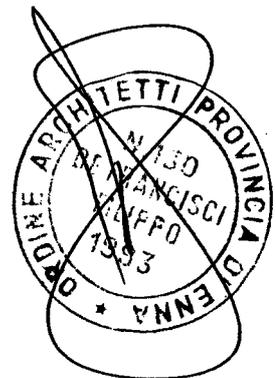
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 11/2001

Promosso da

Contro

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
25.7.02
IL CANCELLIERE



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione immobiliare N.11/2001 R.E. - promosso da
contro



Ill.mo Signor G.E. Dr. Guido TARAMELLI

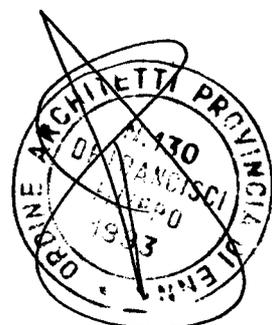
TRIBUNALE DI NICOSIA

PREMESSA

Con Ordinanza del 26/02/2001 la S.V.I. nominava il sottoscritto architetto Filippo De Francisci, residente in Gagliano C.to (En) in via Roma, 391, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in oggetto.

Nella stessa data prestavo il giuramento di rito e mi veniva affidato l'incarico contenente i seguenti quesiti:

- 1) Indichi se i beni pignorati siano di proprietà esclusiva del debitore esecutato o lo siano pro quota indivisa;
- 2) Proceda alla descrizione sintetica degli immobili pignorati, (consistenza, dati catastali, e stato possessorio), determinando quale sia il valore commerciale e indicando se la vendita debba avvenire in uno o più lotti; in questo secondo caso formi, ove necessario, i relativi tipi di frazionamento previsti dall'art. 5 L. 01/10/69 n.679;
- 3) Qualora si tratti di fabbricati, valuti la loro conformità o meno agli strumenti urbanistici vigenti, indicando l'epoca di costruzione (prima o dopo del 1967 e identificazione, in tale secondo caso, della licenza edilizia); se l'immobile è abusivo, dica se questo sia astrattamente



suscettibile di sanatoria e, in caso positivo, quantifichi le spese della procedura relativa;

- 4) Indichi se gli immobili risultano accatastati a nome del debitore o di eventuali terzi, nonché descriva le formalità da cancellare.

1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

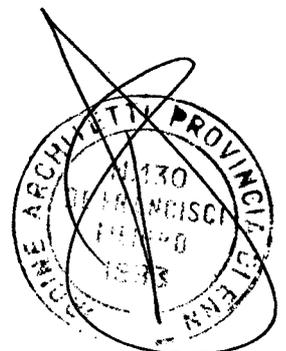
Con raccomandate del 07.05.2002, dirette _____, procuratore dei creditori precedenti e al debitore _____ si diede comunicazioni dell'inizio delle operazioni di consulenza per il giorno 13.05.2002 alle ore 9.00, con appuntamento nel mio studio di Gagliano C.to.

Si presentò solo _____ con il quale si fissò un appuntamento per il giorno 15 successivo alle ore 15.00 in via Verga, in prossimità del bivio per Agira.

All'appuntamento non si presentò nessuno come evidenziato dal verbale allegato, ma telefonicamente mi venne detto che era impossibile accedere alle proprietà da stimare, in quanto le chiavi dei lucchetti che chiudono i passaggi erano in mano del _____, emigrato per lavoro. Al contempo mi viene detto che alla fine di giugno sarebbe dovuto venire e quindi avremmo avuto la possibilità di accedere ai luoghi.

Pertanto il sopralluogo venne fissato per giorno 03/07/2002 alle 8.00 presso l'azienda agricola del _____ e finalmente, in quella data è stato possibile visionare i terreni oggetto della perizia, concludendo il sopralluogo nella stessa giornata.

Nel verbale di sopralluogo (all.to N.1) sono state riportate sinteticamente le operazioni condotte e presi appunti su un separato foglio per meglio poi esporli in relazione.



2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

PREMESSA

Dall'analisi della documentazione allegata agli atti, i beni sono 30 su fogli di mappa diversi costituiti da terreni ed un fabbricato e precisamente:

- Fg. 45 partt. 167-168-140;
- Fg. 50 partt. 57-58-306-140-145-223-224-227-225-116-117-118-115-138;
- Fg. 51 partt. 107 (fabbricato) -108-160-161-162-308;
- Fg.52 partt. 9-10-11-12;
- Fg. 55 partt. 649-651-657.

Il soggetto _____ risulta in regime di separazione come da visura alla conservatoria.

DESCRIZIONE

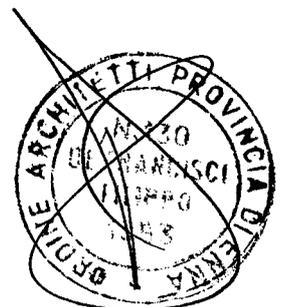
I beni immobili, oggetto di espropriazione immobiliare per l'intero, descritti nell'atto di pignoramento ricadono tutti nel territorio del Comune di Gagliano C.to, nella c.da "S.Calogero".

La proprietà delle seguenti particelle fg. 45 partt. 167-168, fg.50 partt. 57-58-140-145-306-115-116-117-118-225-227, desumibile da nota di trascrizione in atti, risulta al 100/100, con atto di donazione _____ del 02/04/2001, a cui è stata presentata domanda giudiziale per revoca donazione del 11/06/2001.

La proprietà di cui al fg. 45 partt. 138²¹⁴⁰, fg. 50 partt. 138-223-224, fg.51 partt. 107-108-160-161-162-308-, fg. 52 partt. 9-10-11-12, fg. 55 partt. 649-651-657 e risulta al 100/100 al

(1) Dec. 138 LEGA 140.

13-05-06



Descrizione catastale:

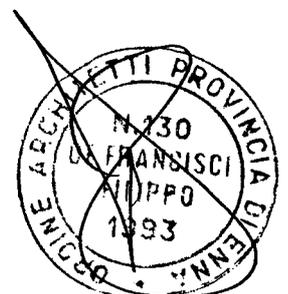
Terreno proprietà

FG	PART.	Ha	Qualità	Cl.	R.D.	R.A.
45	167	0.24.79	pascolo	2	6198	2231
45	168	0.20.11	sem. arb.	3	18099	4022
50	57	0.21.00	fico india	2	21000	6300
50	58	0.27.41	sem. arb.	2	27410	6583
50	145	0.45.67	sem. arb.	2	45670	11418
50	306	0.16.99	vigneto	U	20388	11044
50	115	0.16.33	bosco ceduo	U	1470	490
50	116	0.25.31	bosco ceduo	U	2278	759
50	117	0.27.47	sem. arb.	3	24723	5494
50	118	0.39.37	bosco ceduo	U	3543	1181
50	225	0.09.81	sem. arb.	3	8829	1962
50	227	0.03.21	sem. arb.	3	2889	642

Totale superficie mq.27.747,00.

Terreno proprietà

FG	PART.	Ha	Qualità	Cl.	R.D.	R.A.
(50)	138	0.29.45	sem. arb.	3	26505	5890
(45)	140	0.16.38	fico india	2	16380	4914
50	223	0.11.39	sem. arb.	3	10251	2278
50	224	0.16.53	sem. arb.	3	14877	3306
55	649	0.10.98	seminativo	4	3294	988
55	651	0.62.80	seminativo	4	18840	5652
55	657	2.26.00	pascolo	2	56.500	20340
51	107	0.00.78	fabbr. rurale			



51	108	0.04.22	seminativo	2	3796	844
51	160	0.00.50	seminativo	3	65325	18090
51	161	0.42.08	sem. arb.	1	46288	12624
51	162	0.24.56	bosco ceduo	U	2210	737
51	308	0.34.31	vigneto	U	41172	22302
52	9	0.72.84	incolt. Prod.	U	2185	1457
52	10	0.48.42	seminativo	3	31473	8716
52	11	0.96.94	pascolo	2	24235	8725
52	12	0.33.04	seminativo	3	21476	5947

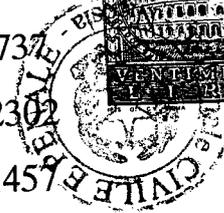
Totale superficie mq.73.122,00.

I terreni anche se di categorie diverse sono tutti dello stesso tipo adibiti al pascolo degli animali. Risultano per la maggior parte all'interno di altre proprietà anche se raggruppate tra loro ad eccezione di una che confina con la strada provinciale. La contrada si trova in prossimità del bivio Gagliano-Agira nella parte bassa di facile accesso.

Non ci sono particelle isolate questo a vantaggio di un miglior utilizzo dei terreni. La giacitura pedo-montana, con tratti collinari e qualche zona pianeggiante, risulta di interessante pregio, inserita in un contesto boschivo particolare di grande effetto paesaggistico, tale da prestare il sito ad un insediamento agrituristico, con interessanti percorsi a cavallo, visto anche il difficile accesso con gli automezzi.

Tutte le proprietà hanno accesso dalla strada provinciale tramite delle strade sterrate da cui si accede per diritto di passaggio, che si inoltrano entro altre proprietà sino al raggiungimento delle stesse.

Il fabbricato in questione risulta datato nella sua realizzazione con struttura muraria precaria antecedente al 1967 con un ampliamento sulla sx di più recente fattura e di diversa struttura. Privo di qualsiasi finitura interna ed



esterna risulta adibito a ricovero occasionale per gli animali, attualmente in completo abbandono.

Allo stato attuale, la proprietà risulta essere di difficile utilizzo a causa del completo abbandono in cui si trova, ne sono una prova le strade di accesso completamente erose dalle acque piovane, le recinzioni dissestate dai movimenti dei terreni e lo stato degli alberi presenti.

Nonostante il pessimo stato di manutenzione ordinaria tutti i terreni risultano avere un buon grado di pulizia da pietrame e pertanto si prestano ad utilizzi agricoli e cosa di maggiore interesse hanno un pregio paesaggistico e ambientale notevole, con una valenza agrituristica spiccata.

Il bene in esame, dalla visione del P.d.F. ricate nella zona "E" verde agricolo dello strumento Comunale, con indice edificatorio pari a 0.03 mc/mq per uso abitativo, più 0.07 mc/mq per annessi agricoli.

3 - SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Il valore richiesto dal quesito è quello commerciale attuale e tenuto conto che nella fattispecie lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto, prezzo che non deve essere troppo basso in quanto si rinunciarebbe ad un maggiore introito, né troppo alto in quanto si allontanerebbero i potenziali acquirenti, il sottoscritto ritiene opportuno procedere al metodo della stima sintetica e per confronto con valori di beni immobili (terreni) disponibili sul mercato, nella stessa zona, con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, come volute dal metodo di stima prescelto, ricercando i più probabili valori attribuibili ai beni in oggetto da ordinari venditori e potenziali acquirenti eccezionalmente interessati all'acquisizione del bene.

Per applicare tale metodo di stima si è dovuto, perciò, eseguire una serie d'accertamenti e richieste in zona, accertamenti svolti anche direttamente nell'ipotetica figura di possibile acquirente.



Con riferimento, poi, alle caratteristiche ordinarie dei beni, si è tenuto conto di coefficienti correttivi, negativi o positivi, dovuti per i terreni all'ubicazione degli stessi rispetto ai centri abitati, alla salubrità dei luoghi, alla dotazione di elettricità della zona, all'altitudine, alla viabilità, alle caratteristiche planimetriche ed altimetriche, alla forma geometrica, alla quota sul livello del mare, alla struttura fisico - meccanica del terreno, ecc., ed infine anche al particolare momento di crisi economica.

4 - DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

ATTUALE (prezzo base di vendita)

Considerato ed esaminato caso per caso quanto al paragrafo precedente, si ritiene congruo attribuire, in atto, al bene oggetto di esecuzione immobiliare in esame, un prezzo commerciale con la possibilità di suddividere il terreno in più lotti accorrandoli per foglio mappale e per vicinanza con un prezzo pari a euro 1,00 per metro quadro:

Proprietà terreno in catasto :

- Fg. 45 partt. 167-168;
- Fg.50 partt. 57-58-140-145-306-115-116-117-118-225-227;

Superficie mq. 27.747 x 1,00 euro = **euro 27.747,00**

E per la proprietà del _____, terreno in catasto:

- Fg. 45 part. 138;
- Fg. 50 partt. 138-223-224;
- Fg.51 partt. 107-108-160-161-162-308, (considerando anche il fabbricato);
- Fg. 52 partt. 9-10-11-12;
- Fg. 55 partt. 649-651-657.

Superficie mq.73.122,00 x euro 1.00= **euro 73.122,00**

Totale euro 100.869,00

In cifra tonda euro 100.000,00 (centomila).



5 - RISPOSTE AGLI ALTRI QUESITI DEL MANDATO

5.a - Gli immobili pertanto risultano come sopra descritto, intestati in parte ed Non è necessario effettuare nessun accorpamento e/o frazionamento, trattandosi di singole particelle tutte censite singolarmente. La vendita può essere effettuata anche per lotti separati avendo cura di accorpare le particelle per singolo foglio di mappa o per l'intera estensione essendo le particelle vicine tra loro.

5.b - Al momento delle operazioni peritali, l'immobile pignorato risultava essere in stato di completo abbandono;

5.c - L'immobile in esame risulta regolarmente accatastato al N.C.T. del Comune di Gagliano C.to, vedi visure allegate (All.to N.4);

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami. -

Gagliano C.to 18/07/2002



SONO ALLEGATI ALLA PRESENTE:

Allegato N.1: verbali di inizio attività e di sopralluogo;

" " 2: repertorio fotografico;

" " 3: visure conservatoria;

" " 4: visure cotastali;