

TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA INTEGRATIVA

Giudice: Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

R.G.E. 49/2019

Relazione di stima integrativa per esproprio parziale sul lotto di terreno sito a Scordia, iscritto in catasto al fg. 25, partt. 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 144, 145, 146, 226, 228, 229, 795, 920, 921, 922, 923, 924

Il sottoscritto Dott. Ing. Aldo Cultraro, con studio a Militello in Val di Catania, via Pietro Carrera n. 98, nominato esperto stimatore relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 49/2019, aveva già depositata la perizia di stima in data 18/10/2021. In data 07/03/2022

comunicò ai debitori l'avvio del procedimento di esproprio di parte del terreno pignorato, ricadente nelle particelle n. 85, 922, 145, 87 del fg. 25. Al riguardo si fa presente che la particella n. 87 non rientra nei beni pignorati, catastati al fg. 25, partt. 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 144, 145, 146, 226, 228, 229, 795, 920, 921, 922, 923, 924 e che costituiscono un unico lotto di terreno.

A seguito dell'incarico del sig. Giudice di redigere una perizia integrativa, il sottoscritto ha effettuato l'accesso ai luoghi il giorno 01.09.2022.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha proceduto, insieme al suo collaboratore, alle operazioni di accertamento della parte di terreno soggetta ad esproprio e sono state effettuate alcune foto (vedasi verbale – allegato n. 5).

Il Sig. Giudice ha chiesto al sottoscritto ingegnere di provvedere a:

- 1. Redigere una planimetria, previo accertamento sui luoghi, individuando esattamente l'estensione dell'area espropriata, e l'incidenza della sottrazione dell'area, rispetto all'intero ed alla sua destinazione urbanistico e/o agraria.**



Attraverso l'analisi dei documenti di esproprio (allegato n. 1 e 2) e l'accertamento sui luoghi della parte di terreno da espropriare, è stata redatta una planimetria (vedasi allegato n. 3) e sono state effettuate alcune foto (allegato n. 4). L'intera superficie del lotto di terreno pignorato, individuato da tutte le particelle sopra elencate, è pari a 31451 mq. La parte di terreno da espropriare è di 756 mq e ricade nelle particelle n. 85, 922, 145. L'incidenza dell'esproprio è del 2,40 % e quindi poco rilevante. Inoltre, la zona di esproprio è al margine del lotto e a confine con le strade pubbliche. La destinazione d'uso dell'intero lotto pignorato è edificabile (secondo lo strumento urbanistico del Comune di Scordia si tratta di zona D4.2), come già dichiarato nella perizia di stima già depositata, e quindi anche la parte di terreno da espropriare ha stessa destinazione d'uso.

2. Quantificare l'indennità di esproprio riferita alla porzione di bene pignorato censito al Fg.25 Part. 85-922-145-87.

Come già relazionato nella perizia di stima depositata, il valore dell'intero lotto del terreno edificabile è stato stimato in € 2.740.000 per una superficie di 31451 mq e quindi per un valore unitario di 87,12 €/mq. Trattandosi di terreno edificabile, l'indennità di esproprio (nelle porzioni delle particelle 85, 922, 145) è pari al valore di mercato e quindi pari alla superficie di 756 mq moltiplicata per 87,12 €/mq, ovvero € 65.863.

3. Quantificare la stima dell'intero bene pignorato comprensivo della parte soggetta ad esproprio.

La stima dell'intero lotto pignorato, comprensivo della parte soggetta ad esproprio, è pari ad € 2.740.000 (come già determinato nella precedente perizia depositata).

4. Quantificare la stima del bene pignorato escludendo da essa la parte soggetta ad esproprio.

La stima del bene pignorato, escludendo da essa la parte soggetta ad esproprio, si può ricavare moltiplicando il valore unitario di 87,12 €/mq per la superficie di 30695 mq, ovvero € 2.674.137.



Con la presente relazione lo scrivente ingegnere ritiene di avere assolto completamente al mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Militello V.C., 19.09.2022



L'esperto stimatore

Dott. ing. Aldo Cultraro

A handwritten signature in blue ink, reading "Ing. Aldo Cultraro", written over a horizontal line.

Iscritto al n. 2352 dell'albo degli Ingegneri della Provincia di Catania



ELENCO ALLEGATI:

elenco particelle interessate dall'esproprio – allegato n. 1

planimetria delle particelle soggette ad esproprio – allegato n. 2

planimetria del lotto – allegato n. 3

foto – allegato n. 4

verbale – allegato n. 5

