

Arch. MARCO ARGENTATI
Cell. 3389894525 - Mail: marcourgentati@clicsne.it

Tribunale di Caltanissetta

Relazione di consulenza tecnica

Al G.E. Dott. Germano Perna del Tribunale di Caltanissetta

PREMESSA

Io sottoscritto Arch. Marco Argentati, iscritto all'albo degli Architetti di Caltanissetta P.P.C. al n° 384, avendo ricevuto incarico in qualità di C.T.U. nel procedimento esecutivo immobiliare iscritto al ruolo n° 41/1999 promossa da Banca Monte del Paschi di Siena S.p.A. contro _____ ed avendo prestato giuramento di rito all'udienza del 23/09/2008, con la presente mi appresto a rispondere ai seguenti quesiti:

Mandato

1. L'esperto, prima di ogni attività, controllerà la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma II, C.p.c., segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei;
2. In caso di completezza dei documenti di cui al punto 1) descriverà i beni pignorati nel contesto in cui sono inseriti con esatta identificazione dei medesimi in riferimento ai dati catastali, ed accerterà la loro rispondenza a quelli indicati nel verbale di pignoramento;
3. Riferirà, e procederà ove autorizzato dal G.E., alla regolarizzazione del censimento dei beni stessi, tramite operazioni di riaccatastamento e volture, precedute dal riscontro dello stato di legittimità urbanistica rispetto alle concessioni edilizie e delle condizioni di abitabilità e/o agibilità; indicherà i dati necessari al pagamento dell'ICI dell'imposta di registro, dell'IVA ed alla voltura in favore dell'aggiudicatario;
4. Indicherà i vizi oggetto di possibile sanatoria edilizia ex DPR 6 Giugno 2001, n. 380 e succ. modifiche ed integrazioni, con determinazione degli oneri quantificati nel loro ammontare approssimativo, per contributi, oblazioni e concessioni, oltre che del costo delle eventuali opere rettificative, se possibili e convenienti; descrivere lo stato di regolarità degli impianti, ove esistenti, anche con riscontro delle normative di sicurezza;
5. Prospetterà, nei limiti del pignoramento avente ad oggetto quota immobiliare, la sussistenza dei diritti reali parziali e personali trascritti, con redazione di idonea planimetria di progetto contemplante, ove possibile, la separazione in natura della quota pignorata rispetto ai residui diritti, con attribuzione del più probabile valore di mercato alla porzione così distratta ed all'intero; nel caso di motivata risposta negativa circa la separabilità della quota medesima ovvero lo scioglimento della comunione attraverso la formazione di più lotti; in tale ultimo caso sarà redatto un progetto divisionale; valutare la probabilità di ricavare dalla vendita della quota indivisa una somma pari o superiore al valore di stima determinato a norma dell'art. 568 C.p.c.;
6. Determinerà lo stato detentivo dei beni, con specifico riguardo alla data di apparente ed asserita formazione dei medesimi (e delle loro scadenze), in considerazione della possibile inefficacia ex art. 2913, 2915, 2923 C.c., con particolare menzione (e produzione anche se reperibili in altri uffici pubblici) dei contratti di locazione e, comunque di quelli attributivi del godimento registrati in data antecedente e posteriore al pignoramento, indicando le rendite sinora prodotte e producibili dell'immobile;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare n. 41/99 promossa da
Monte del Paschi di Siena contro _____

Arch. MARCO ARGENTATI
Cell. 3389894525 - Mail: marcoargentati@clicsnc.it

7. Verificherà l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, la trascrizione di domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni, gli atti di asservimento urbanistico, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;
8. Verificherà l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. Determinerà, previa enunciazione dei criteri merceologici seguiti, il più probabile prezzo di mercato, con indicazione di uno o più lotti di vendita utile, tenuto conto delle difficoltà di accesso in fatto, ove esistenti, alla libera ed immediata disponibilità del bene in capo all'aggiudicatario, e fissando altresì un prospetto dei principali dati di natura commerciale utili alla futura pubblicità dell'ordinanza di vendita;

Svolgimento delle operazioni di sopralluogo

In data **29 Gennaio 2009**, avendo opportunamente preavvisato le parti tramite invio di fax, davo inizio alle operazioni di sopralluogo. Come verbalizzato, lo scrivente fa presente che non essendo stato possibile risalire al domicilio di parte convenuta, quest'ultima non era al corrente dell'inizio delle suddette operazioni.

Sui luoghi non vi era alcun rappresentante né di parte attrice né di parte convenuta; non erano presenti nemmeno rappresentanti dei creditori intervenuti nell'esecuzione.

Il sottoscritto, supportato da planimetrie catastali, da mappe dei luoghi e da ortofoto della zona, procedeva ad una prima ricognizione al fine di individuare esattamente l'ubicazione dei beni oggetto del pignoramento e verificarne la corrispondenza con quelli indicati nel verbale di pignoramento.

Durante la suddetta ricognizione il sottoscritto C.T.U. incontrava sui luoghi il sig. *[nome]*, entrambi figli del *[nome]*, parte convenuta nel procedimento esecutivo oggetto della presente relazione.

A quel punto il sottoscritto concordava, d'accordo con i suddetti signori *[nomi]*, un nuovo sopralluogo per il **giorno 9 del mese di Febbraio dell'anno 2009**.

Alle ore 15,30 del suddetto giorno lo scrivente CTU si recava nuovamente sui luoghi e, supportato sempre dalle mappe catastali, si faceva accompagnare dai sigg. *[nomi]* direttamente sui luoghi, al fine di verificare che questi corrispondessero realmente ai luoghi individuati durante il precedente sopralluogo. Da un confronto diretto tra le carte in possesso

Arch. MARCO ARGENTATI
Cell. 3389894525 - Mail: marcoargentati@clicsnc.it

del sottoscritto ed i luoghi indicati dai sigg.  i confermava l'esatta corrispondenza tra di essi.

Nei giorni successivi, al fine di rispondere con la presente relazione ai quesiti posti dal G.E. ho effettuato visite di accertamento presso P.U.T.C. di Caltanissetta, presso P.U.T.E. di Caltanissetta e P.U.T.E. di Agrigento, in considerazione del fatto che alcuni beni oggetto del pignoramento ricadono nel territorio di Canicattì e quindi nella provincia di Agrigento, per verificare la posizione catastale dei beni stessi, presso P.U.P.T. di Caltanissetta per compiere le opportune verifiche e presso gli Uffici dei Registri Immobiliari di Caltanissetta per approfondire le indagini in maniera più puntuale e completa.

Per effettuare la stima, inoltre, ho condotto indagini di mercato, compulsando esperti del settore immobiliare al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili.

Per rapidità di consultazione ed al fine di rispondere ai quesiti posti, la presente relazione viene suddivisa oltre la premessa nei seguenti paragrafi:

1. **Situazione catastale**
2. **Elenco dei beni pignorati e loro fotografie**
3. **Legittimità urbanistica**
4. **Stato detentivo dei beni**
5. **Scelta del criterio di stima**
6. **Stima dei beni**
7. **Conclusioni**

SITUAZIONE CATASTALE

DA VERBALE DI PIGNORAMENTO

- o Terreno sito in contrada Grottarossa, nel territorio di Caltanissetta, identificato al Catasto al foglio n. 241 part. 69 di ha. **03,60,00** e foglio n. 241 particella n. 152 senza indicazione di superficie.

Da risultanze catastali

La particella n. 69 è stata frazionata in:

- o Particella n. 69 porzione AA di ha. 03,35,00
- o Particella n. 69 porzione BB di ha. 00,22,40
- o Particella n. 152 *Fabbricato Rurale* di ha. 00,02,60

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare n. 41/99 promossa da
Monte dei Paschi di Siena contro 

TOTALE SUPERFICIE DA PIGNORARE : ha. 03,60,00
(VEDI ALLEGATO N. 1)



DA VERBALE DI PIGNORAMENTO

- o Terreno sito in contrada Grottarossa, nel territorio di Caltanissetta, identificato al Catasto al foglio n. 241 part. 65 di ha. 03,53,40, foglio n. 241 particella n. 143 e foglio n. 241 particella n. 144, entrambi senza indicazione di superficie.



Da risultanze catastali

La particella n. 65 è stata frazionata in:

- o Particella n. 65 di ha. 02,46,90
- o Particella n. 143 di ha. 01,02,00
- o Particella n. 144 *Fabbricato Rurale* di ha. 00,04,50

TOTALE SUPERFICIE DA PIGNORARE : ha. 03,53,40

(VEDI ALLEGATO N. 2)

DA VERBALE DI PIGNORAMENTO

- IV o Terreno sito in contrada Grottarossa, nel territorio di Caltanissetta, identificato al Catasto al foglio n. 241 part. 66 di ha. 03,45,00.

Da risultanze catastali

La particella n. 66 è stata frazionata in:

- o Particella n. 66 porzione AA di ha. 02,90,00
- o Particella n. 66 porzione BB di ha. 00,25,00
- o Particella n. 145 *Fabbricato Rurale* di ha. 00,30,00 (BENE ALIENATO

DAL PIGNORAMENTO)

TOTALE SUPERFICIE DA PIGNORARE : ha. 03,15,00

(VEDI ALLEGATO N. 3)



Arch. MARCO ARGENTATI
Cell. 3389894525 - Mail: marcoargentati@clicsnc.it

DA VERBALE DI PIGNORAMENTO

- o Terreno sito in contrada Grottarossa, nel territorio di Caltanissetta, identificato al Catasto al foglio n. 243 part. 101 di ha. 02,09,40, foglio 243 part. n. 103 senza indicazione di superficie.

Da risultanze catastali

La particella n. 101 è stata frazionata in:

- o Particella n. 101 di ha. 00,55,00
- o Particella n. 103 di ha. 00,19,30
- o **Particella n. 104 di ha. 00,86,40 (BENE NON INDICATO NEL PIGNORAMENTO)**
- o **Particella n. 177 di ha. 00,48,70 (BENE NON INDICATO NEL PIGNORAMENTO)**

TOTALE SUPERFICIE DA PIGNORARE : **ha. 02,09,40**

(VEDI ALLEGATO N. 4)

DA VERBALE DI PIGNORAMENTO

- o Terreno sito in contrada Grottarossa, nel territorio di Caltanissetta, identificato al Catasto al foglio n. 241 part. 106 di ha. 02,99,20.

Da risultanze catastali

La particella n. 106 è stata frazionata in:

- o Particella n. 106 di ha. 02,72,00
- o **Particella n. 162 di ha. 00,27,20 (BENE NON RIENTRANTE NEL PIGNORAMENTO)**

TOTALE SUPERFICIE DA PIGNORARE : **ha. 02,72,00**

(VEDI ALLEGATO N. 5)

DA VERBALE DI PIGNORAMENTO

- o Terreno sito in contrada Ponte Fazi, nel territorio di Canicattì (AG), identificato al Catasto al foglio n. 10 part. 169 di ha. 00,84,68, foglio n. 10, particella n. 170/a, 171/a, 172/a, 173/a e 174/a

Esecuzione immobiliare n. 41/99 promossa da
Monte dei Paschi di Siena contro C

5



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Da risultanze catastali

- o La particella n. 169 risulta avere una consistenza pari ad ha. 00,74,00 ed il sig. ~~.....~~ risulta essere, catastalmente, proprietario.

(VEDI ALLEGATO N. 6)

A tale proposito il sottoscritto C.T.U. fa presente che, da indagini svolte presso N.C.E.U. di Agrigento, in data 30/03/2009, i beni indicati nel verbale di pignoramento al foglio di mappa n. 10 partt. 170/a, 171/a, 172/a, 173/a e 174/a non risultano inseriti negli elenchi catastali del Comune di Agrigento e pertanto, in mancanza di un riscontro sull'esistenza di detti beni, lo scrivente, nella fase di stima degli stessi, si limiterà a prendere in considerazione esclusivamente il bene catastalmente individuato al foglio n. 10 part. 169 di ha. 00,74,00, conteggiando di contro esclusivamente la porzione di ha. 00,24,66, pari ad un terzo dell'intera superficie, appartenente al sig. ~~.....~~

ELENCO DEI BENI PIGNORATI E LORO FOTOGRAFIE

1. Foglio di mappa n. 241 particella n. 69 ha. 03,57,40 seminativo (vedi allegato 1)



A

~~.....~~

Arch. MARCO ARGENTATI
Cell. 3389894525 - Mail: marcoargentati@clicsnc.it

2. Foglio di mappa n. 241 particella n. 152 ha. 00,02,60 F.R. (vedi allegato 1)



3. Foglio di mappa n. 241 particella n. 65 ha. 02,46,90 seminativo (vedi allegato 2)



A

Arch. MARCO ARGENTATI
Cell. 3389894525 - Mail: marcoargentati@clicsnc.it

4. Foglio di mappa n. 241 part. n. 143 ha. 01,02,00 seminativo (vedi allegato 2)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTICELLA n. 143



5. Foglio di mappa n. 241 part. n. 144 ha. 00,04,50 F.R. (vedi allegato 2)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare n. 41/99 promossa da
Monte dei Paschi di Siena contro ~~_____~~

8

Arch. MARCO ARGENTATI
Cell. 3389894525 - Mail: marcoargentati@clicsnc.it

6. Foglio di mappa n. 241 particella n. 66 ha. 03,15,00 seminativo (vedi allegato 3)



7. Foglio di mappa n. 243 part. n. 101 ha. 00,55,00 seminativo (vedi allegato 4)



Handwritten signature or initials.

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare n. 41/99 promossa da
Monte dei Paschi di Siena contro ~~_____~~

9

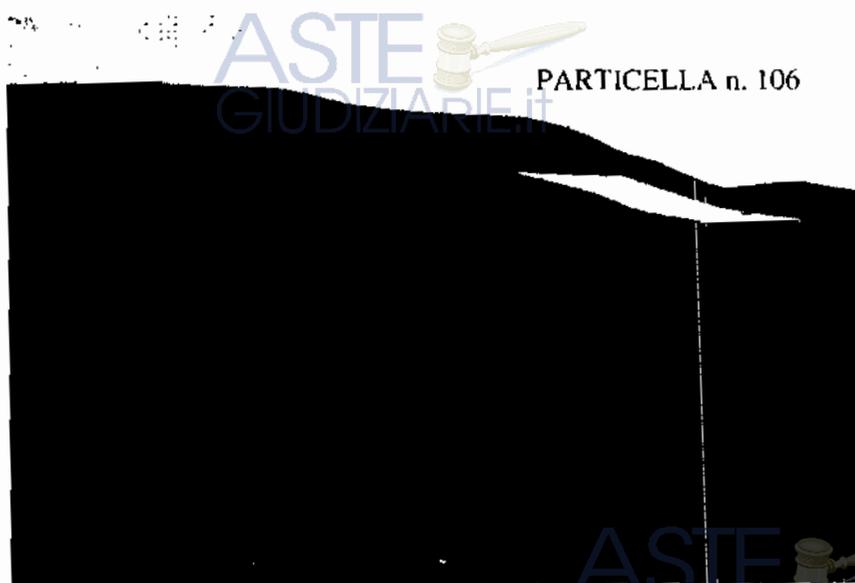


Arch. MARCO ARGENTATI
Cell. 3389894525 - Mail: marcoargentati@clicsnc.it

8. Foglio di mappa n. 243 part. n. 103 ha. 00,19,30 seminativo (vedi allegato 4)



9. Foglio di mappa n. 243 part. n. 106 di ha. 02,72,00 seminativo (vedi allegato 5)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare n. 41/99 promossa da
Monte dei Paschi di Siena contro

10

Arch. MARCO ARGENTATI
Cell. 3389694525 - Mail: marcoargentati@clicsnc.it

10. Foglio di mappa n. 10 part. n. 169 di ha. 00,74,00 seminativo (vedi allegato 6)



LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dai riscontri effettuati gli immobili risultano tutti regolarmente accatastati, ma per quanto riguarda l'immobile censito al foglio di mappa n. 241 part. n. 144 F.R. (vedi foto indicata al n. 6) lo scrivente ha constatato, durante le operazioni di sopralluogo ed in seguito durante le indagini esperite presso gli uffici competenti che, come peraltro dichiarato dagli stessi proprietari, lo stesso risulta, in quanto a volumetria realizzata, di consistenza superiore a quella risultante dagli atti. Infatti i sigg. ~~_____~~

~~_____~~, parte convenuta nella presente esecuzione immobiliare, hanno dichiarato che la volumetria in eccesso a quella consentita è stata realizzata verso la fine degli anni '80 e che per essa non è mai stata presentata alcuna richiesta di condono edilizio.

Lo scrivente, alla luce di queste risultanze ha effettuato le opportune verifiche e ha constatato che allo stato di fatto sussistono tutte le condizioni necessarie affinché il futuro acquirente dell'immobile possa fare appello all'art. 13 della Legge 47/85, regolarizzando da un punto di vista urbanistico l'immobile oggetto dell'abuso.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare n. 41/99 promossa da
Monte del Paschi di Siena contro ~~_____~~

Arch. MARCO ARGENTATI
Cell. 3389894525 - Mail: marcoargentati@clicsnc.it

Infatti, facendo ricorso al citato art. 13 è possibile sanare le opere abusive nel momento in cui queste non sono in "...contrasto con gli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda"; il sottoscritto CTU ha verificato che il bene in oggetto è conforme allo strumento urbanistico, sia al momento in cui è stato dichiarato l'avvenuto abuso sia ad oggi, qualora si dovesse fare appello al suddetto art. 13.

Per completezza di informazioni si riporta integralmente il testo riguardante l'art. 13 della Legge n. 47 del 1985, recepita successivamente dalla Legge Regionale n. 37 dello stesso anno:

Art. 13. Accertamento di conformità

"Fino alla scadenza del termine di cui all'articolo 7, terzo comma per i casi di opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità o con variazioni essenziali, o dei termini stabiliti nell'ordinanza del sindaco di cui al primo comma dell'articolo 9, nonché, nei casi di parziale difformità, nel termine di cui al primo comma dell'articolo 12, ovvero nel caso di opere eseguite in assenza di autorizzazione ai sensi dell'articolo 10 e comunque fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso può ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando l'opera eseguita in assenza della concessione o l'autorizzazione è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda. Sulla richiesta di concessione o di autorizzazione in sanatoria il sindaco si pronuncia entro sessanta giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta. Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia, ovvero, nei soli casi di gratuità della concessione a norma di legge, in misura pari a quella prevista dagli articoli 3, 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Per i casi di parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dalla concessione. L'autorizzazione in sanatoria è subordinata al pagamento di una somma determinata dal sindaco nella misura da lire cinquecentomila a lire due milioni".

Per completezza di informazioni si fa presente inoltre che, l'art. 2 comma 36 - 37 del D.L. n. 262 del 03/10/2006 convertito dalla Legge n. 286 del 24/11/2006 con provvedimento del 09/02/2007, stabilisce che per quanto riguarda i Fabbricati Rurali questi devono essere regolarizzati catastalmente, obbligando i proprietari ad effettuare, per gli stessi, il passaggio dal Catasto Terreni al Catasto Urbano.

Arch. MARCO ARGENTATI
Cell. 3389894525 - Mail: marcoargentati@clicsnc.it

stato effettuato alcun movimento e pertanto ad oggi il suddetto bene, fino a prova contraria, risulta a tutti gli effetti di totale proprietà degli esecutati.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Si ritiene opportuno, per una corretta valutazione, applicare, per gli immobili oggetto della presente perizia, il criterio della cosiddetta **stima sintetica**, in modo da poter giungere al più reale e veritiero valore di mercato.

Il criterio della **stima sintetica** si applica effettuando una comparazione tra il bene da stimare ed altri aventi caratteristiche simili situati nella stessa zona che in data abbastanza recente sono stati oggetto di operazioni di compravendita.

Nella ricerca del giusto valore attribuibile ai beni immobili oggetto di pignoramento il sottoscritto ha fatto riferimento anche alle tabelle nelle quali sono indicati i Valori agricoli medi, per regione agraria e tipo di coltura, riferiti all'anno 2007 ed in vigore nel 2008 e pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Sicilia.

Si precisa che, per la suddetta stima, si è tenuto conto di principi di ordinarietà, valutando a tal proposito le caratteristiche morfologiche, di accessibilità, di estensione per quanto concerne i terreni, lo stato d'uso e l'ubicazione, per quanto riguarda i fabbricati.

STIMA DEI BENI

Allegato n. 1

Foglio di mappa n. 241 particella n. 69 ha. 03,57,40 seminativo
Foglio di mappa n. 241 particella n. 152 ha. 00,02,60 F.R.

Allegato n. 2

Foglio di mappa n. 241 particella n. 65 ha. 02,46,90 seminativo
Foglio di mappa n. 241 part. n. 143 ha. 01,02,00 seminativo
Foglio di mappa n. 241 part. n. 144 ha. 00,04,50 F.R.

Allegato n. 3

Foglio di mappa n. 241 particella n. 66 ha. 03,15,00 seminativo

Allegato n. 4

Foglio di mappa n. 243 part. n. 103 ha. 00,19,30 seminativo
Foglio di mappa n. 243 part. n. 101 ha. 00,55,00 seminativo

Arch. MARCO ARGENTATI
Cell. 3389894525 - Mail: marcoargentati@clicsnc.it

Foglio di mappa n. 243 part. n. 104 di ha. 00,86,40 (*Si ricorda che detto bene non è tra quelli elencati nel verbale di pignoramento*)

Foglio di mappa n. 243 part. n. 177 di ha. 00,48,70 (*Si ricorda che detto bene non è tra quelli elencati nel verbale di pignoramento*)

Allegato n. 5

Foglio di mappa n. 243 part. n. 106 di ha. 02,72,00 seminativo

Allegato n. 6

Foglio di mappa n. 10 part. n. 169 di ha. 00,74,00 seminativo

Dopo avere effettuato indagini di mercato di immobili simili posti nella stessa zona aventi caratteristiche analoghe ai beni in oggetto, e aver tenuto in considerazione le peculiarità sopra descritte, si può stabilire il valore venale degli immobili così come segue:

Allegato n. 1

1. Foglio di mappa n. 241 particella n. 69 ha. 03,57,40 seminativo

€. 5.000,00/ha

€. 5.000,00 : mq. 10.000 = €. 0,50

€. 0,50 x mq. 35.740 = €. 17.870,00

2. Foglio di mappa n. 241 particella n. 152 ha. 00,02,60 F.R.

Considerando lo stato d'uso nel suo complesso, precario, e l'ubicazione di detto Fabbricato Rurale di esso si determina il valore a corpo quantificabile in €. 15.000,00

Allegato n. 2

1. Foglio di mappa n. 241 particella n. 65 ha. 02,46,90 seminativo

€. 5.000,00/ha

€. 5.000,00 : mq. 10.000 = €. 0,50

€. 0,50 x mq. 24.690 = €. 12.345,00

2. Foglio di mappa n. 241 part. n. 143 ha. 01,02,00 seminativo

€. 5.000,00/ha

€. 5.000,00 : mq. 10.000 = €. 0,50

€. 0,50 x mq. 10.200,00 = €. 5.100,00

3. Foglio di mappa n. 241 part. n. 144 ha. 00,04,50 F.R.

L'immobile in questione, al momento del sopralluogo, si presentava in più che buone condizioni di manutenzione. Considerando quest'aspetto, assieme all'ubicazione, alla facilità

Arch. MARCO ARGENTATI
Cell. 3389894525 - Mail: marcoargentati@clicsnc.it

di accesso, alla cubatura totale, si stabilisce il valore dell'immobile pari ad € 500,00/mq.,
quindi: € 500,00 x mq. 450 = € 225.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegato n. 3

1. Foglio di mappa n. 241 particella n. 66 ha. 03,15,00 seminativo
€ 5.000,00/ha
€ 5.000,00 : mq. 10.000 = € 0,50
€ 0,50 x mq. 31.500 = € 15.750,00

Allegato n. 4

1. Foglio di mappa n. 243 part. n. 103 ha. 00,19,30 seminativo
€ 3.500,00/ha
€ 3.500,00 : mq. 10.000 = € 0,35
€ 0,35 x mq. 1.930 = € 675,50

2. Foglio di mappa n. 243 part. n. 101 ha. 00,55,00 seminativo
€ 3.500,00/ha
€ 3.500,00 : mq. 10.000 = € 0,35
€ 0,35 x mq. 5.500 = € 1.925,00

3. Foglio di mappa n. 243 part. n. 104 di ha. 00,86,40
€ 3.500,00/ha
€ 3.500,00 : mq. 10.000 = € 0,35
€ 0,35 x mq. 8.640 = € 3.024,00

4. Foglio di mappa n. 243 part. n. 177 di ha. 00,48,70
€ 3.500,00/ha
€ 3.500,00 : mq. 10.000 = € 0,35
€ 0,35 x mq. 4.870 = € 1.704,50

Allegato n. 5

1. Foglio di mappa n. 243 part. n. 106 di ha. 02,72,00 seminativo
€ 5.000,00/ha
€ 5.000,00 : mq. 10.000 = € 0,50
€ 0,50 x mq. 27.200 = € 13.600,00

Allegato n. 6

1. Foglio di mappa n. 10 part. n. 169 di ha. 00,74,00 seminativo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare n. 41/99 promossa da
Monte dei Paschi di Siena cont. [REDACTED]

Arch. MARCO ARGENTATI
Cell. 3389894525 - Mail: marcoargentati@clicsnc.it

€. 6.000,00/ha

€. 6.000,00 : mq. 10.000 = €. 0,60

€. 0,60 x mq. 7.400 = **€. 4.440,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TOTALE VALORE IMMOBILI

**Terreni = €. 17.870,00 + €. 12.345,00 + €. 5.100,00 + €. 15.750,00 + €. 675,50 + €. 1.925,00
+ €. 3.024,00 + €. 1.704,50 + €. 13.600,00 + €. 4.440,00 = €. 76.434,00**

Fabbricati = €. 15.000,00 + €. 225.000,00 = €. 240.000,00

Come specificato nel paragrafo riguardante la legittimità urbanistica, per determinare il giusto valore di mercato degli immobili esecutati, nello specifico i Fabbricati Rurali, bisogna tenere in considerazione le spese occorrenti per l'allineamento catastale e per la regolarizzazione urbanistica, vedi art. 13 della Legge 47/85, degli immobili stessi.

Ebbene, le spese occorrenti allo scopo di cui sopra ammontano, comprensive di spettanze tecniche, ad €. 14.000,00 per quanto riguarda l'applicazione dell'art. 13, e ad €. 1.500,00, per ogni fabbricato, relativamente alla **regolarizzazione catastale**.

Quindi:

Valore stimato Fabbricati Rurali

1. Foglio di mappa n. 241 particella n. 152 ha. 00,02,60
€. 15.000,00 - €. 1.500,00 = **€. 13.500,00**
2. Foglio di mappa n. 241 part. n. 144 ha. 00,04,50
€. 225.000,00 - €. 15.500,00 = **€. 209.500,00**



VALORE BENI ESECUTATI

Terreni = €. 76.434,00

Fabbricati = €. 223.000,00

TOTALE = €. 299.434,00

Alla luce di quanto esposto ritengo di avere espletato completamente il mandato conferitomi e ringraziandoLa per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare n. 41/99 promossa da
Monte dei Paschi di Siena contro

Arch. MARCO ARGENTATI
Cell. 3389894525 - Mail: marcoargentati@clicsnc.it

Sono allegati alla presente relazione e ne fanno parte integrante:

- 1) *Visure catastali*
- 2) *Estratto di mappe catastali*
- 3) *Contratto d'affitto*
- 4) *Verbale di sopralluogo*
- 5) *Proposta di parcella*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

II C.T.U.
Arch. Marco Argentati



TRIBUNALE
Verbale di
Addi 2h Aprile
in Caltanissetta e nella
personalmente
in esecuzione
relazione
IL CANTONIERE
SILENTE TEC.

Arca 2/16

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare n. 41/99 promossa da
Monte dei Paschi di Siena con