

Geom. MIGLIORE Giuseppe
Studio Via Umberto I n. 161
93015 Niscemi Prov. CL
st. 0933-953392 cell. 339-3867619
e-mail: geommigliore@virgilio.it



PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO Causa Civile R.G. N. 198/2017

ITALFONDIARIO S.P.A.

CONTRO



Giudice Istruttore:
Dott.ssa Daniela ANGELOZZI

Firmato Da: MIGLIORE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4218721a7e7f67446c57b82fc53e9d66



L'anno duemiladiciassette il giorno ventisette del mese di settembre, nel
Tribunale di Caltagirone Prov. CT .-

Il sottoscritto Geometra MIGLIORE Giuseppe, nato a Caltagirone Prov. CT, il
12.01.1974, libero professionista iscritto regolarmente al Collegio dei Geometri
della Provincia Regionale di Caltanissetta, al N. 1330, con studio tecnico in
Niscemi Prov. CL, Via Umberto n. 161, viene nominato C.T.U. dal giudice
istruttore dott.ssa Daniela ANGELOZZI, per la procedura della causa civile N.
198/2017, Italfondiaro S.P.A. contro [REDACTED]

Mandato:

1. **Provvedere a verificare l'esistenza di eventuali** trascrizioni ed iscrizioni
pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari relativamente al bene
sopra indicato;
2. **Verificare l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili**
all'acquirenti;
3. Predisporre copia aggiornata della relazione di stima comprendente la
stima dell'intero bene e un progetto per la divisione della quota di 2/3
relativa agli esecutati .-



Sopralluoghi effettuati:

- in data 11 ottobre 2017;
- in data 25 ottobre 2017;
- in data 11 dicembre 2017 .-

DESCRIZIONE

1- La proprietà in oggetto è sita nel territorio di Niscemi Prov. CL, Via

Giovanni Falcone n. 69, in catasto al foglio di mappa 17 particella 1046

sub 5, categoria C/2, classe I, consistenza 167 mq e **rendita catastale €.**

379,49, piano terra per rogito di donazione del 26 ottobre 1995, rep 22.086

racc. 12.052 del Notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi Prov. CL; le

trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di [REDACTED] nato a

Niscemi il 12/11/1969, vedi visura Conservatoria Immobiliare di

Caltanissetta ispezione numero T 56283 del 27/03/2018; trascrizioni ed

iscrizioni pregiudizievoli a carico di [REDACTED] nato a Niscemi il

29/01/1971, vedi visura Conservatoria Immobiliare di Caltanissetta

ispezione numero T 57984 del 27/03/2018 e trascrizioni ed iscrizioni

pregiudizievoli a carico di [REDACTED] nato a Niscemi il 16/09/1966,



vedi visura Conservatoria immobiliare di Caltanissetta ispezione numero T

59736 del 27/03/2018 (**vedi visure ipotecarie di sintesi allegati**) .-

2- Sono state presentate tre domande di condono edilizio ai sensi dell'art 39

della legge 724/94, in ditta [REDACTED] il 01/03/1995 protocollo 6237,

in ditta [REDACTED] il 01/03/1995 protocollo 6236 e [REDACTED]

il 01/03/1995 protocollo 6235, le quali domandi di condono risultano

incomplete di tutta la documentazione idonea al rilascio della Concessione

Edilizia in Sanatoria, in quanto risultano le semplici domande con il

pagamento dell'oblazione autodeterminata e dichiarazioni sostitutive (**vedi**

domande di condono edilizio allegate) .-

3- Dal sopralluogo effettuato risulta il piano terra allo stato grezzo con le sole

tamponature in conci di tufo privo d'intonaco civile e strato finale di

tonachina liscia tinteggiata, privo di pavimento in quanto realizzato in cls

ed di impianti tecnologici; mentre esternamente risulta con infisso in

metallo e completo del prospetto con intonaco rifinito con graffiato

plastico di colore rosa (**vedi foto vista interna ed esterna**) .-

4- La sezione di immobile oggetto della causa, per le dimensioni e



funzionalità non può essere frazionato, pertanto indivisibile, in quanto non avrebbe funzionalità autonoma per essere funzionale; si utilizza una stima sintetica comparativa, assumendo come parametro tecnico il mq. per il fabbricato, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita **d'immobili simili a quello in oggetto**, pertanto per analogia dei prezzi di mercato correnti nella zona ed in base alla stima effettuata, ritengo di poter quantificare il valore: del piano terra (deposito) di mq. 182,00 x € 500 = € 91.000,00, **pertanto per un valore complessivo di € 91.000,00**, ritendo che la quota dei Signori [REDACTED] è pari a 2/3 si ha ($91.000 : 3) \times 2 = € 60.666,67$. -

- 5- Planimetria catastale **rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta**, in data 27/03/2018, prot. T 81190 e visura catastale del 27/03/2018 numero T 75042, sono conformi allo stato dei luoghi (**vedi planimetria e visura allegata**) .- .-
- 6- Non necessita di certificazione APE della singola unità immobiliare in quanto deposito .-

Tutto ciò, io sottoscritto lo dichiaro in adempimento all'incarico conferitomi dal



giudice istruttore **dott.ssa Daniela ANGELOZZI .-**

Allegassi alla presente:

- visure della Conservatoria immobiliare di Caltanissetta;
- copie domandi di Condono Edilizio;
- foto con vista interna ed esterna;
- planimetria e visura catastale.-

Niscemi, li 27/03/2018

IL TECNICO

Geometra MIGLIORE Giuseppe

Firmato Da: MIGLIORE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42f8721a7e7f67446c57b82fc5e9d66



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Caltanissetta

Dichiarazione protocollo n. CL0006592 del 07/02/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Niscemi

Via Giovanni Falcone

civ. 69

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 1046

Subalterno: 5

Compilata da:

Migliore Giuseppe

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Caltanissetta

N. 01330

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 27/03/2018 - n. T81190 - Richiedente: MGLGPP74A12B428H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

RILIEVO FOTOGRAFICO

VISTA INTERNA





VISTA ESTERNA

