

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

REG. Es. N. 11/21

RELAZIONE DELL'ESPERTO DEL GIUDICE

Illustrissimo signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Lauricella, con decreto della S.V. del 29/01/2024, io sottoscritto Dott. Agr. Michele Asarisi iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Caltanissetta al n. 174, venivo nominato Esperto del Giudice nella Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. Es.n° 11/21, promossa da "BCC NPLS 2018 -2 s.rl. con sede in Conegliano (TV) Via Vittorio Alfieri, n° 1, rappresentata in giudizio dall'Avv. Giovanni Cultrera del foro di Ragusa, nei confronti di [REDACTED] con sede a Caltanissetta in C/da [REDACTED]

In data **06/02/2024** accettavo l'incarico mediante PEC e acquisivo, dal fascicolo telematico, copia dell'atto di pignoramento, della certificazione notarile e di tutti i documenti giudiziari.

Effettuati gli studi della documentazione agli atti, in data **13/03/2024** e successive, accedevo telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Caltanissetta per acquisire la documentazione catastale quale fogli di mappa (**Allegato 2**) e visure catastali (**Allegato 3**) utile allo svolgimento del mandato.

In data **29/02/2024** mediante Pec comunicavo alle parti Avv. Agnese Zoda quale Custode e all'Avv. Giovanni Cultrera quale procuratore del creditore procedente, l'inizio delle operazioni peritali.

In data **14 Marzo 2024**, accompagnato dall'Avv. Zoda quale custode giudiziario del procedimento infra generalizzato, effettuavo sopralluogo, presso gli immobili oggetto di procedura, e precisamente in C/da Misteci agro di Caltanissetta (**1° Verbale di sopralluogo - Allegato 1**).

Sui luoghi si è presentato il signor [REDACTED] quale legale rappresentante della [REDACTED] il quale dichiarava che la conduzione dei fondi in oggetto era titolata alla società Ambiente e Territorio srls rappresentata sempre dal signor [REDACTED] mediante contratto di Comodato dal 01/07/2020 regolarmente registrato all'Agenzia del Entrate di Caltanissetta al n° 539 serie 3 del 03/05/2021 che ne veniva fornita una copia al momento del sopralluogo (**Allegato 6**).

Nel contesto delle operazioni ho effettuato l'accertamento dei beni, e precisamente i terreni identificati con le particelle 31, 146, 147 e 259 del foglio di mappa 234, mediante la consultazione del predetto foglio di mappa (**allegato 2**), e i necessari rilievi fotografici (**Documentazione fotografica dei fondi e delle strutture presenti sui fondi - Allegato 4**).

Successivamente in data **20 Marzo 2024** sono tornato sui luoghi al fine di effettuare il rilievo delle strutture presenti sulla particella 259 (**2° Verbale di sopralluogo - Allegato 1**).

In data **28/03/2024** acquisivo, il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Caltanissetta e richiesto in data 13/03/2024 mediante PEC. (**Allegato 5**).

Sulla scorta degli atti esaminati, degli accertamenti condotti e degli studi effettuati, provvedevo pertanto a soddisfare i quesiti secondo l'ordine riportato nel provvedimento di nomina, la cui risoluzione ed esposizione vengono eseguiti nel rispetto dei criteri indicati nell'art. 468 cpc e dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Alla luce di quanto sopra premesso il sottoscritto si appresta a rispondere ai quesiti forniti dal signor Giudice e precisamente:

1. IDENTIFICAZIONE DEI SINGOLI BENI PIGNORATI CON SPECIFICAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI.

- Dalle visure catastali espletate infra riportate (**Allegato 3**), si è accertata la correttezza dei dati identificativi riportati nell'atto di pignoramento mediante Visura catastale n° T284481/2024 del 13/03/2024 che risultano regolarmente intestate alla società [REDACTED].

Si è altresì accertata l' idoneità alla corretta identificazione degli immobili, identificati all' Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio della Provincia di Caltanissetta come segue:

- **Foglio di mappa 234, particella 31** diviso in porzioni:

AA di qualità Vigneto di 1[^] superficie di mq 9.820, R.D. € 142,00 R.A € 43,11

AB di qualità Uliveto di 1[^] superficie di mq 2.700, R.D. € 22,31 R.A € 11,16

- **Foglio di mappa 234, particella 146** diviso in porzioni:

AA di qualità Uliveto di 1[^] superficie di mq 6.700, R.D. € 55,36 R.A € 27,68

AB di qualità Seminativo di 2[^] superficie di mq 7.150, R.D. € 36,93 R.A € 11,08

- **Foglio di mappa 234, particella 147** intera:

Di qualità Seminativo di 4[^] superficie di mq 12.510, R.D. € 19,38 R.A € 5,17

- **Foglio di mappa 234, particella 259** intera:

FU di accertare (corrispondete al catasto urbano alla particella 298) superficie di mq 2.610

Tutti intestati a [REDACTED] *con sede a Caltanissetta*.

I fondi in oggetto, come si evince dal foglio di mappa (**Allegato 2**) e nelle ortofoto di Google Earth (**Allegato 9**) vengono identificati in due corpi e precisamente:

1° Lotto - costituito dalle particelle 259, 146, 147, risulta confinare nel lato OVEST con le particelle 191, 192, lato Nord con le particelle 231, 66, 68, 113, lato EST con il Torrente Niscima e lato SUD con le particelle 44, 43, 290 tutte di proprietà di terzi.

2° Lotto- costituito dalla particella 31 risulta confinare lato OVEST con la particella 169, lato Nord con stradella interpodereale, ricadente sulla particella 4,

lato EST con le particelle 32, 182 e lato SUD con le particelle 33, 97 tutte di proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE DEI FONDI E DELLE COLTURE E STRUTTURE PRESENTI SUI FONDI.

Per la risoluzione dei quesiti sopra riportati si è proceduto alla descrizione analitica dei singoli lotti operando la necessaria distinzione tra i fondi.

I terreni, ricadono in C/da Misteci territorio del comune di Caltanissetta, distanti dal comune più vicino di Caltanissetta Km 6,000, raggiungibile mediante la strada interpodereale Misteci che s'innesta nella S.P. n° 129; presentano una morfologia variabile con pendenze massime inferiori al 10%, tipiche del paesaggio collinare dell'entroterra siciliano e ricadono in zona svantaggiata come da Reg. CEE 950/97 e Direttiva CEE 268/75.

I fondi presentano altitudine che si aggira da mt 250 a mt 360 sul livello medio del mare, e sotto l'aspetto pedologico si presentano di medio impasto tendenti all'argilloso iscrivibili ai vertisuoli, con tessitura fine e presenza di argilla intorno al 30%, spessore elevato, reazione sub-alcalina, discreta dotazione di sostanza organica ed elementi minerali e quindi con una discreta potenzialità agronomica.

Tutta la zona dove insiste l'azienda è caratterizzata da superfici destinate a colture di tipo estensivo (seminativo), colture arboree (uliveti), pascoli ed incolti. Questi ultimi presentano una flora naturale, generalmente di natura erbacea ed arbustiva tipica della zona mediterranea, mentre le superfici agrarie sono utilizzate prettamente a seminativo con presenza di coltura arboree specializzati nella fattispecie di uliveti, e mandorleti.

Nei fondi in oggetto sono presenti diverse colture di cui alcune non corrispondono con la qualità riportata sulle visure catastali, pertanto le colture presenti rilevate al momento del sopralluogo con la documentazione fotografica allegata (**Allegato 4**)

risultano:

Comune	Foglio di mappa	Part.lla	Superficie catastale	Qualità catastale	Superficie reale utilizzata	Colture presenti
Caltanissetta	234	31	0.98.20 0.27.00	Vigneto Uliveto	0.84.00 0.19.20 0.22.00	Bosco di leccio Seminativo Uliveto e Yucca
Caltanissetta	234	146	0.67.00 0.71.50	Uliveto Seminativo	0.55.35 0.35.45 0.47.70	Uliveto Seminativo (Vascone)
Caltanissetta	234	147	1.25.10	Seminativo	0.57.70 0.67.40	Seminativo Bosco eucaliptus
Caltanissetta	234	259	0.26.10	FU D'Accert.	0.12.65 0.13.45	Agrumeto Fabbricati
Superficie totale Ha			4.14.90			

I terreni, come sopra descritti, sono costituiti da due lotti tra loro vicini (vedi foto Google Earth (Allegato 9) e per avere un migliore giudizio dei fondi si è provveduto a compiere una dettagliata documentazione fotografica (allegato 4) per meglio identificare i fondi in oggetto.

1° Lotto - particella 259, 146, 147 della superficie Ha 2.89.70 presenta le seguenti colture:

- Sulla particella 259 è presente un piccolo agrumeto (Vedasi Foto 1) in stato di abbandono mentre il resto della superficie è impegnata con strutture quali capannoni, stradelle ecc. (Vedasi Foto 8-9-12);
- sulla particella 146 è utilizzato in parte come seminativo e in parte ad uliveto di oltre anni 20, in buone condizioni produttive allevato a cespuglio con un sesto d'impianto di mt 6,00 x 6,00 della superficie complessiva di Ha 0.55.35 (Vedasi Foto 3). Sempre sulla particella 146 è presente un vascone in terra battuta (Vedasi Foto 4), che si estende anche sulle particelle 43 e 51 (si precisa che le particelle 43 e 51 non sono interessate al procedimento) realizzato con autorizzazione rilasciata dal comune di Caltanissetta pratica n° 17275 del 13/02/2006;

- La superficie della particella 147 una parte è destinata a seminativo e nella parte a valle del lotto è impegnato a bosco di eucaliptus, (Vedasi Foto 2).

2° Lotto - particella 31 della superficie Ha 1.25.20 benché odiernamente classata come in parte *Uliveto* e in parte *Vigneto* presenta le seguenti colture:

- Parte della superficie della particella è destinata a seminativo;
- Parte della superficie destinata a bosco della specie Leccio (*Quercus Ilex*) (Vedasi Foto 6), di circa anni 15, con un sesto d'impianto di circa mt 3,00 x 3,00 risulta danneggiato in quando negli anni passati è stato percorso dal fuoco e quindi molte piante risultano fortemente danneggiate o morte;
- Parte della superficie sono presenti delle piante di *Yucca* specie *Elephantipes*, con sesto d'impianto irregolare dove molte piante risultano in pessimo stato di coltivazione e quindi rovinate per lo stato di abbandono. Inoltre, lungo il perimetro della particella sono presenti piante di ulivo allevate a siepi che delimitano l'appezzamento (Vedasi Foto 7).

3. STIMA DEGLI IMMOBILI

Prima della stima degli immobili, bisogna fare delle premesse, sulla situazione di fatto in cui si trovano i beni, al fine di determinare il valore ordinario dei fondi.

- 1) Allo stato attuale i fondi non risultano irrigui, in quando il vascone in terra battuta in cui si accumulano le acque invernali per utilizzarle nel periodo estivo, risulta con il predominio esclusivo dell'ISMEA titolare dei fondi limitrofi come da Atto di compravendita del 27/06/2007 Rep. 67125 Racc. 14343 registrato a Catania il 10/07/2007 al n° 14611 serie 1T allegato (**Allegato 7 - Atto di compravendita**);
- 2) I fondi identificati con le particelle 146, 147, 259 del foglio di mappa 234 presentano un unico accesso che ricade sulla corte dei fabbricati identificati con le particelle 191, 192 (Vedasi Foto 10-11).

Tale accesso si diparte dalla strada vicinale Misteci si estende lungo il confine tra la particella 191 e la particella 231 (Vedasi Foto 12) fino ad accedere alla particella 259 che risulta unico appezzamento con le particelle 146, 147. Pertanto allo stato attuale i fondi risultano interclusi e necessitano la costituzione di una servitù di diritto di passaggio.

- 3) Come riportato nella tabelle della reale ripartizione colturale dei fondi, parte della superfici della particella 31 è impegnata con piante di Yucca della varietà Elephantipes e parte impegnata con la presenza del bosco di Leccio entrambi inutilizzabili in quanto danneggiate, e considerato che non esiste la classificazione di tali colture la stima verrà fatta tenendo conto dell'ordinarietà della zona e precisamente a seminativo al netto delle spese per la estirpazione e allontanamento delle piante.

Tale valore verrà determinato mediante la voce B.3.5.7 "estirpazione di frutteti ed allontanamento di materiale di risulta", del "Prezzario Regionale per le opere e/o investimenti nelle aziende agricole e forestali" Allegato al D.A. n.40/GAB del 31.08.2023 (vedi allegato 10).

Quindi alla luce di quanto sopra esposto, la stima che mi accingo ad effettuare terrà conto delle situazioni dei fondo sopra descritte.

Secondo quanto premesso, per la stima degli immobili di che trattasi si è scelto l'aspetto economico del valore di mercato e l'applicazione del metodo sintetico comparativo, sussistendo un mercato attivo degli immobili, la stima viene fatta per confronto con beni simili di prezzo noto, sulla base quindi, di un parametro di comparazione costituito da una grandezza tecnica o economica che tenda a rapportarsi direttamente col valore.

Pertanto la stima del valore di mercato del fondo rustico in oggetto verrà effettuata mediante il procedimento diretto sintetico e sulla base del parametro tecnico della superficie.

Da ricerche di mercato effettuate in zona presso agenzie o studi notarili si sono accertati dei valori tenendo in considerazione che:

- I valori dei fondi scaturiscono dalla presenza di un mercato abbastanza attivo a ragione intensa attività agricola, con caratteristiche analoghe ai fondi in oggetto quali presenta facilità di accesso, ottima esposizione, e vicinanza alla strada principale;
- i fondi di prezzo accertato hanno dimensioni che si avvicinano a quelle del fondo oggetto di compravendita avendo superfici comprese fra 2,00 Ha e 5,00 Ha;
- tali fondi presentano caratteri estrinseci ed intrinseci, dotazioni, ordinamenti colturali e produttivi nonché forma di conduzione del tutto analoghi a quelli del fondo da stimare;
- i prezzi noti sono realizzati in condizione di libera contrattazione e si riferiscono ai fondi senza le scorte e senza considerazione di frutti pendenti;
- i fondi sono tutti in condizione ordinarie e i prezzi non risultano influenzati da pesi o vincoli di carattere giuridico;
- Per quanto riguarda gli immobili agricoli assunti a riferimento, per avere un ampio margine di confronto si è effettuato una ricerca che ha interessato anche l'ambito dei territori circostanti del comune di Caltanissetta.

Dagli accertamenti effettuati si sono ottenuti i valori per ettaro di superficie e per coltura, che possono essere applicati agli appezzamenti tenendo conto delle caratteristiche produttive ma in particolare si terrà conto dell'esposizione, vicinanze delle strade, e morfologia dei suoli, si è venuto a conoscenza di valori unitari che oscillano tra:

Valore unitario Bosco di Eucaliptus €/ha 5.000,00 - €/ha 6.000,00

Valore unitario Uliveto €/ha 15.000,00 – €/ha 18.000,00

Valore unitario Agrumeto €/ha 15.000,00 – €/ha 25.000,00

Valore unitario Seminativo €/ha 6.500,00 – €/ha 9.000,00

Sudetti valori sono stati confrontati con le risultanze delle informazioni attinte presso operatori del settore (aziende agricole, medietatori, affittuari, etc.) che, per le colture rilevate, evidenziano la sopra riportata escursione di prezzi, in ragione

della potenzialità agronomica, da possibilità di accesso, giacitura, esposizione, presenza di risorsa idrica e di linee elettriche (forza motrice).

In funzione alle considerazioni fatte in premessa, la stima verrà effettuata sull'ordinamento culturale in asciutto, mentre i seminativi si considerano in funzione delle potenzialità agronomiche.

Pertanto si ritiene di poter come di seguito individuare il valore dei fondi secondo la destinazione agricola delle particelle:

- Valore di mercato della particella 31 -

Viene determinato il valore di mercato della particella tenendo conto della destinazione a seminativo aumentato dal valore delle piante di ulivo presenti sul fondo e dei vincoli presenti meglio descritti nel Certificato di destinazione urbanistica.

Inoltre si terrà conto della posizione della particella che risulta estendersi lungo la strada interpoderale e quindi dalla facilità di accesso, pertanto il valore risulta:

$$\begin{aligned} \text{Valore di mercato} &= \text{Superficie} \times \text{valore/Ha} \\ &= \text{Ha } 1.25.20 \times \text{€/ha } 9.000,00 = 11.268,00 \end{aligned}$$

$$\text{Valore degli ulivi} = \text{€ } 2.800,00$$

Naturalmente al valore della particella 31 si deve sottrarre la spesa necessarie per eseguire i lavori necessari (estirpazione) per portare il fondo all'ordinarietà determinato nell'**Allegato 10**.

A sottrarre il valore delle opere di estirpazione € 2.592,00

$$\text{Valore della particella} = \text{€ } 11.268,00 + 2.800,00 - \text{€ } 2.592,00 = \text{€ } 11.476,00$$

- Valore di mercato della particella 146 -

Viene determinato il valore di mercato della particella tenendo conto della destinazione a seminativo e uliveto e dei vincoli presenti sul fondo meglio descritti nel Certificato di destinazione urbanistica; inoltre si terrà conto della superficie impegnata dal vascone e della posizione della particella che risulta attualmente priva di passaggio, ciò ne determinerà un deprezzamento del valore unitario.

Pertanto il valore unitario individuato per il seminativo tiene conto della presenza della superficie impegnata per il vascone; in conclusione il valore risulta:

Valore di mercato = Superficie x valore/Ha

Seminativo = Ha 0.83.15 x €/ha 6.500,00 = € 5.407,75

Uliveto = Ha 0.55.35 x €/ha 15.000,00 = € 8.302,50

Valore della particella = € 13.710,25

- Valore di mercato della particella 147 -

Viene determinato il valore di mercato della particella tenendo conto della destinazione a seminativo e bosco di eucaliptus e dei vincoli presenti meglio descritti nel Certificato di destinazione urbanistica.

Inoltre si terrà conto sempre della posizione della particella che risulta priva di passaggio, ciò ne determinerà un deprezzamento del valore unitario.

Pertanto il valore risulta:

Valore di mercato = Superficie x valore/Ha

Seminativo = Ha 0.57.70 x €/ha 6.500,00 = € 3.750,50

Bosco = Ha 0.67.40 x €/ha 5.500,00 = € 3.707,00

Valore della particella = € 7.457,50

- Valore di mercato della particella 259 -

Nella particella 259, come detto nei paragrafi precedenti è presente un piccolo agrumeto e la rimanente superficie è impegnata da manufatti quali tettoie, stradelle e piazzali, pertanto il valore di mercato viene determinato tenendo conto dell'utilizzo del suolo e dei vincoli presenti meglio descritti nel Certificato di destinazione urbanistica.

Inoltre si terrà conto dello stato di fatto che la particella attualmente risulta priva di passaggio e quindi tale fattore determina un deprezzamento del valore unitario, pertanto il valore risulta:

Valore di mercato = Superficie x valore/Ha

Agrumeto = Ha 0.12.65 x €/ha 11.000,00 = € 1.391,50

Area di sedime e viabilità = Ha 0.13.45 x €/mq 2,00 = € 2.690,00

Naturalmente al valore della particella 259 si deve sottrarre la spesa necessarie per eseguire i lavori di demolizione dei fabbricati abusivi, che da indagini di mercato presso ditte specializzate si è venuto a conoscenza del valore di smontaggio e conferimento a discarica della struttura precaria che ammonta ad un importo di € 2.500,00.

A sottrarre il valore delle opere di demolizione € 2.500,00

Valore della particella = € 1.391,50 + 2.690,00 - € 2.500,00 = € 1.581,50

Sulla scorta della motivata analisi estimativa esposta nelle pagine precedenti, ritengono che alla data attuale il più probabile valore di mercato dei fondi in oggetto è riportato sinteticamente nella seguente tabella riepilogativa.

Comune	Foglio di mappa	Part.IIIa	Superficie Catastale	Valore di stima
Caltanissetta	234	31	1.25.20	€ 14.476,00
Caltanissetta	234	146	1.38.50	€ 13.710,25
Caltanissetta	234	147	1.25.10	€ 7.457,50
Caltanissetta	234	259	0.26.10	€ 1.581,50
Superficie totale			Ha 4.14.90	€ 37.225,25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

“Che i terreni in oggetto, secondo il PRG di Caltanissetta, presentano la seguente destinazione con i seguenti vincoli:

- Particella 31 del foglio n. 234 ricade in parte in zona E2 (*Verde Agricolo dei feudi*) e in parte in zona E3.1 (*Aree Boscate*) e presenta i seguenti vincoli:

- Vincolo Idrogeologico RDL 30 dicembre 1923 n° 3267;
- Vincolo del Piano Paesaggistico Caltanissetta ricadente nel Paesaggio Locale n. 09 *“Area delle Miniere”* contesti 9a *“Paesaggio agricolo collinare e dei fiumi, torrenti e valloni”*, livello di tutela 1.0.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Particella 146 del foglio n. 234 ricade in zona E2 (*Verde Agricolo dei feudi*) e presenta i vincoli:

- Vincoli Idrogeologico RDL 30 dicembre 1923 n° 3267;
- Vincolo del Piano Paesaggistico Caltanissetta ricadente nel Paesaggio Locale n. 09 *“Area delle Miniere”* in parte in contesti 9a *“Paesaggio agricolo collinare e dei fiumi, torrenti e valloni”*, con livello di tutela 1.0 e in parte contesti 9d *“Versanti della Media Valle del Fiume Salso o Imera Meridionale”* con livello di tutela 2.0.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Particella 147 del foglio n. 234 ricade in parte in zona E2 (*Verde Agricolo dei feudi*), in parte in zona E3.1 (*Aree Boscate*) e in parte in zona E4 (*Zona agricole di tutela delle incisioni torrentizie*), e presenta i seguenti vincoli:

- Vincolo Idrogeologico RDL 30 dicembre 1923 n° 3267;
- Vincolo della carta Forestale in parte Bosco ai sensi art. 2 DL 18 maggio 2001 n° 227 e in parte vincolo dei boschi ai sensi L.R. 16/96 art. 4;
- Vincolo del Piano Paesaggistico Caltanissetta ricadente nel Paesaggio Locale n. 09 *“Area delle Miniere”* in parte in contesti 9d *“Versanti della Media Valle del Fiume Salso o Imera Meridionale”* con livello di tutela 2.0 e in parte contesti 9g *“Paesaggio delle aree boscate e della vegetazione assimilata”* con livello di tutela 3.0;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Particella 259 del foglio n. 234 ricade in zona E2 (*Verde Agricolo dei feudi*), e presenta i seguenti vincoli:

- Vincolo Idrogeologico RDL 30 dicembre 1923 n° 3267;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Vincolo del Piano Paesaggistico Caltanissetta ricadente nel Paesaggio Locale n. 09 "Area delle Miniere" in contesti 9a "Paesaggio agricolo collinare e dei fiumi, torrenti e valloni", con livello di tutela 1.0.

Pertanto tutti i fondi sono sottoposta a tutela paesaggistica e vincoli idrogeologici.

Quindi, la destinazione urbanistica dei predetti fondi è agricola, o comunque, dove è consentita *Attività edificatoria* per l'edilizia residenziale con un indice edificatorio 0,03 mc/mq e un indice edificatorio di 1/10 dell'area di intervento per l'edilizia finalizzata ad interventi produttivi. Naturalmente per ogni particella, la presenza dei vincoli sopra elencati sicuramente limita l'edificazione.

7. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA DEI FABBRICATI

Sulla particella 259 insistono due fabbricati abusivi per i quali è stata attribuita una rendita presunta dall'Agenzia dell'Entrata Ufficio del territorio Attribuita ai sensi dell'Art. 19, Comma 10, del DL 78/2010, come da Visura urbana (allegato n° 11) i cui dati sono di seguito riportati:

COMUNE	FOGLIO DI MAPPA	PART.LLA	SUB	CATEGORIA	CATEG.	CONSIST.
Caltanissetta	234	298	1	C/2	3	m ² 100,00

Naturalmente tali fabbricati non risultano rappresentati sull'estratto di mappa e agli stessi non è abbinata nessuna scheda planimetrica al catasto fabbricati.

I fabbricati presenti sui luoghi privi di qualsiasi autorizzazione o concessione e pertanto totalmente abusivo meglio evidenziate nella planimetria generale allegata (Allegato 8), consistono in:

- Il primo piccolo fabbricato realizzato con strutture precarie (Vedasi Foto 8) confinante con la particella 231 della superficie di circa mq 29,00;
- Il secondo fabbricato ricadente a cavallo delle particelle 259 e 192 (non soggetta al procedimento) del foglio di mappa 234 della superficie di circa mq 170,00, anch'esso realizzato con strutture precarie (Vedasi Foto 9). Quest'ultimo è

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

costituito da una tettoia in profilati di ferro e tetto in lamiera ondulata zincata, con pareti anch'esse in lamiera zincata, mentre la parete principale risulta tutta aperta.

Il sottoscritto da indagini eseguiti presso il Comune di Caltanissetta ha potuto verificare che gli immobili non sono sanabili in quanto: il primo non rispetta le distanze dal confine che deve essere di almeno mt 5,00;

Il secondo, oltre che risultare in analoghe condizioni in ordine al rispetto delle distanze dai confini, ricade altresì in parte su proprietà di terzi, conseguendone, l'improponibilità di istanza di sanatoria per assenza del titolo di proprietà.

Come meglio specificato nei paragrafi precedenti sul fondo identificato con la particella 146 insiste parte di un vascone in terra battuta (vedi foto 5) completamente interrato di forma pressochè rettangolare delle dimensioni di circa mt 80,00 x mt 96,00.

Il vascone risulta regolarizzato con Autorizzazione Comunale ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 prat. N° 17275 del 13/02/2006, risulta con diritto di superficie per la durata sino al 30 giugno 2037 dell'ISMEA. (Vedasi Allegato 7) e quindi non utilizzabile per l'irrigazione dei fondi in oggetto.

Pertanto, considerato che i fabbricati risultano abusivi non è necessario effettuare il certificato di attestazione energetica APE. (per i fabbricati);

8. VERIFICA IN MATERIA DI EDILIZIA AGEVOLATA

Nei beni oggetto della procedura non esistono immobili costruiti con edilizia agevolata ex L. 22/10/1971, n. 865 e quindi la proprietà è piena ed esclusiva;

9. CRITICITA'

ALLA LUCE DI QUANDO SOPRA ESPOSTO I FONDI PRESENTANO DELLE CRITICITÀ CHE POTREBBERO OSTENTARE LA VENDITA QUALI:

- LA PRESENZA DI FABBRICATI TOTALMENTE ABUSIVI CHE NON È POSSIBILE REGOLARIZZARE;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- L'ASSENZA DI UN PASSAGGIO AUTONOMO PER L'ACCESSO DEI FONDI IDENTIFICATI CON LE PARTICELLE 259, 146, 147, DEL FOGLIO DI MAPPA 234 CHE ATTUALMENTE RISULTANO INTERCLUSI;

- LA PRESENZA DEL VASCONE CHE PUR RICADENDO SULLE PARTICELLE IN OGGETTO NON È POSSIBILE UTILIZZARNE L'ACQUA;

- LA PRESENZA DEL VASCONE DIVIDE IL FONDO N° 1 IN DUE APPEZZAMENTI E SI NECESSITA IL DIRITTO DI PASSAGGIO PER L'ACCESSO DELLA PORZIONE DEL FONDO (PARTICELLA 147) POSTO A VALLE DEL VASCONE.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ringraziando per la fiducia concessa, rassegno la presente relazione dell'Esperto del Giudice, rimanendo a disposizione per ogni chiarimento che la S.V. riterrà necessario.

Si Allega:

- Allegato 1: Verbale di sopralluogo;
- Allegato 2: Foglio di mappa;
- Allegato 3: Visure catastali;
- Allegato 4: Documentazione fotografica;
- Allegato 5: Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 6: Contratto di comodato;
- Allegato 7: Atto di compravendita;
- Allegato 8: Planimetria generale delle opere abusive;
- Allegato 9: Ortofoto;
- Allegato 10: Computo metrico;
- Allegato 11: Visura catasto urbano;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Caltanissetta, 15 Maggio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dr. Agr. Asarisi Michele)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®