Geometra Falzone Salvatore Cristian, Via Carducci n. 26, 93017 San Cataldo [redacted]

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE TITOLARE Dr. FRANCESCO LAURICELLA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 11/2024 R.G.E.

Creditore procedente

[redacted]

Debitore esecutato

[redacted]

PREMESSA

Con provvedimento del 01/10/2024 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr. Francesco Lauricella, ha nominato il sottoscritto Geometra Falzone Salvatore Cristian, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n. 11/2024, promossa [redacted]

In data 02/10/2024 depositavo il giuramento di rito e prendevo nozione dei quesiti proposti dal Giudice, i quali vengono nel seguito riportati attribuendo agli stessi un ordine numerico per migliore esposizione delle relazione:

1) *Identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;*
2) *Operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastate tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale;*
3) *Specificare :*

3.1 - lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento);

3.2 - l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica;

- l'esistenza di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente;

- l'esistenza di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente;

Firmato Da: FALZONE SALVATORE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1162c2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4) *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE* ***solo in prossimità dell'aggiudicazione*** *(per i fabbricati);*

5) *Verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;*

6) *Quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiaria in proprietà piena ed esclusiva;*

7) *Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato* ***" CRITICITA' "*** *se sussistano cause che ostino alla vendita;*

Premesso ciò, accettato l'incarico, ho preso conoscenza degli atti ed ho proceduto a tutte le ricerche ed attività necessarie per rispondere ai quesiti propostimi.

Premesso che è stato nominato *Custode Giudiziario* dell'immobile, l'avvocato Carla Emma assieme alla quale, **in data 30/10/2024** è stato effettuato l'accesso ai luoghi alla presenza del [redacted] debitore esecutato.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha effettuato approfondita visione dei luoghi, eseguendo rilievo metrico e fotografico sia dell'interno che dell'esterno dell'immobile staggito.

Durante lo stesso sopralluogo il sottoscritto CTU ha potuto confrontare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale che, preliminarmente, è stata acquisita telematicamente dal sito web dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Caltanissetta.

Successivamente alle operazioni di sopralluogo sono state effettuate le opportune ricerche e consultazioni per reperire le informazioni e gli atti necessari all'espletamento dell'incarico.

In esecuzione dell'incarico conferitomi e sulla base degli accertamenti da me effettuati, ho redatto la presente relazione che nella fattispecie, per chiarezza ed ordine espositivo, segue la sequenza dei quesiti proposti:

Quesito n°1

Identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;

L'immobile pignorato è sito nel comune di San Cataldo (CL), in via Lauricella n. 95 (angolo via Dante) e ricade in zona "A" – *centro storico* del vigente PRG.

E' identificato in catasto al foglio di mappa n. 52 particella 2392, categoria catastale A/4 classe 2, consistenza 5 vani, Superficie catastale 103 mq, rendita € 99,42.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FALZONE SALVATORE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1162c2

Confina con la via Dante, con la via Lauricella, con particella 2393, e con particella 2391.

La valutazione del valore di mercato del bene oggetto di stima viene effettuata secondo il criterio e procedimento basato sul metodo del raffronto, il quale si pone alla base dell'Estimo.

In particolare, per eseguire la stima del bene su esposto si fa riferimento esclusivamente al metodo sintetico comparativo.

Per l'applicazione di questo metodo occorre conoscere il prezzo di mercato riferito all'unità di bene (metro quadrato), di altri beni che presentano similari caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima.

Dal prodotto tra la consistenza del bene in oggetto, espressa in mq, ed il valore riferito alla stessa unità, si giunge al più probabile valore di mercato dello stesso.

La scelta di utilizzare tale metodo di stima, è legata alla possibilità di acquisire informazioni e dati quanto più attendibili su recenti valori di compravendita o di valutazioni di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima, in relazione alla loro peculiarità ed alla dinamicità del mercato in cui si trovano.

Dall'indagine effettuata, con acquisizione di notizie presso agenzie immobiliari locali, attraverso la consultazione sul web degli annunci immobiliari ed inoltre da un confronto con altri operatori professionisti operanti nel settore e basandosi sulle proprie conoscenze personali, si è riscontrato che il mercato delle compravendite immobiliari nella città di San Cataldo è attualmente in forte sofferenza e che vi è di contro una numerosa offerta di immobili in centro storico similari a quello oggetto della presente stima.

E' risultato che nella zona del centro storico zona bassa, limitrofa a quella del presente immobile e cioè via Lauricella, Via Don Carlo, Via Regina Elena, Via Trappeti, Via Baldi etc.. , gli immobili in condizioni d'uso similari, cioè da ristrutturare o parzialmente ristrutturati internamente, hanno un valore medio che si aggira in una forbice che va da **130 €/mq a 250 €/mq.**

Considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile (vedi risposta al quesito 2), il sottoscritto CTU ha ritenuto di attribuire i seguenti valori unitari:

- € **100/mq** lordo per il piano terra (da ristrutturare completamente);
- € **200/mq** lordo per i piani primo e secondo (ristrutturati parzialmente);
- € **65/mq** netto per il terrazzo di copertura (da manutentare).

La superficie calcolata ai fini commerciali è la seguente (*si precisa che la superficie delle rampe di scala viene considerata una volta sola ed assegnata al piano primo):*

Piano Terra = mq 38,00 - Piano Primo = mq 43,00 - Piano Secondo = mq 35,00 - Terrazzo = di mq 32,00.

Dai valori unitari e dalle superfici calcolate per ogni singolo piano scaturisce che il piu' probabile valore dell'immobile è il seguente :

PIANO	MQ		€/MQ		VALORE
TERRA	38,00	*	100,00 €	=	3 800,00 €
PRIMO	43,00	*	200,00 €	=	8 600,00 €
SECONDO	35,00	*	200,00 €	=	7 000,00 €
TERRAZZO	32,00	*	65,00 €	=	2 080,00 €
			valore di mercato		**21 480,00 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FALZONE SALVATORE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1162c2

Probabile valore di mercato del bene € 21 480,00

Dal valore determinato, va detratto l'importo di Euro 3.864,00, costi necessari per regolarizzare l'immobile sia dal punto di vista urbanistico che catastale, aspetto che nel dettaglio verrà trattato ai punti 2 e 5.

Valore del bene al netto dei costi di sanatoria

- Valore di mercato stimato € 21.480,00 –
- Costi di regolarizzazione in sanatoria € 3.864,00 =

€ 17. 616,00;

Il valore dell'immobile al netto delle spese per la regolarizzazione delle parziali difformità esistenti è pari ad Euro 17.616,00 .

Quesito n° 2 :

Operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastate tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale;

2.1 Descrizione dell'immobile

L'immobile si trova ubicato in zona semi centrale ove sono presenti a breve distanza uffici pubblici ed attività commerciali di vario genere, al contempo però esso è collocato lungo la via Dante, strada a senso unico molto trafficata da veicoli in quanto costituisce una delle due arterie che, provenendo dalla zona bassa (es . zona Centro Commerciale "Il Casale"), consente di entrare nel nucleo del centro abitato di San Cataldo (Corso Vittorio Emanuele).

La possibilità di parcheggio nelle vicinanze dell' edificio è molto ridotta.

L'unità immobiliare risalente ad epoca antecedente al 1939 (data di presentazione della planimetria catastale), ha struttura portante in muratura con solai in ferro e laterizio e si disloca su tre livelli fuori terra più terrazzo di copertura calpestabile. I tre piani ed il terrazzo di copertura sono comunicanti attraverso tre rampe di scale discontinue.

Non sono presenti fessurazioni strutturali degne di nota ad eccezione di una lesione localizzata nei pressi della finestra di piano primo su via Lauricella.

Dal punto di vista della distribuzione degli spazi interni l'unità immobiliare a piano terra, per l'uso cui è destinato (cantina), è funzionale, al piano primo destinato a zona giorno è ben disposta per la presenza di una cucina, uno spazio disimpegno ed un bagno comodo dotato di lavabo, doccia e vaso igienico.

Al piano secondo si ha una sola camera da letto, una saletta ed un piccolo bagno dove troviamo un lavabo, un bidet ed un vaso igienico.

Le condizioni di manutenzione del piano terra ad uso cantina, sono scarse per la mancanza di intonaci e di pavimentazione, è presente impianto elettrico realizzato con cavi volanti ed uno spazio WC non delimitato da

Firmato Da: FALZONE SALVATORE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1162c2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

muri e dove sono stati collocati , a vista, un vaso igienico ed un lavabo con relative tubazioni, anch'esse a vista.

Nei piani primo e secondo, destinati ad uso abitativo, sono stati effettuati recenti interventi di manutenzione per cui le condizioni d'uso risultano buone sia per quanto riguarda i pavimenti e gli intonaci che i rivestimenti dei bagni.

Fanno eccezione solamente una problematica di risalita di umidità nella parete esterna della prima rampa di scala tra piano terra e piano primo ed un fenomeno di infiltrazione nella camera da letto di piano secondo causato da perdite provenienti dal terrazzo di copertura.

Il terrazzo calpestabile, pavimentato con piastrelle in monocottura di ceramica, abbisogna di un intervento di impermeabilizzazione in corrispondenza della zona ove si verifica la citata infiltrazione al piano sottostante.

Per quanto riguarda l'impiantistica sono presenti impianto idrico ed elettrico funzionanti mentre l'impianto termico è predisposto nelle tubazioni ma privo di caldaia e di terminali radianti. L'impianto di scarico fognario è collegato alla pubblica fognatura.

Esternamente la facciata su via Dante si trova in discrete condizioni di manutenzione mentre le altre due, su via Lauricella e soprattutto su cortile interno, risultano alquanto degradate.

Gli infissi esterni delle aperture che si affacciano su via Dante sono tutti in legno e di vetusta epoca, provvisti di oscuranti interni e vetro singolo, gli infissi che danno luce alla scala e che si affacciano su via Lauricella, sono in lamierino con tapparelle avvolgibili e vetro singolo.

I balconi di piano primo sono *"a petto"* mentre quelli di piano secondo *"aggettanti"* con soletta di calpestio in marmo poggiante su putrelle in ferro, le ringhiere sono in ferro battuto.

L'orientamento dell'immobile è buono, dove la facciata principale è esposta ad est, pertanto durante le ore mattutine del giorno gode di un sufficiente apporto solare e quindi di una favorevole illuminazione naturale.

Per quanto riguarda l'affaccio, ai piani terra, primo e secondo, come quasi tutti gli edifici in centro storico, risulta fronteggiante altri fabbricati posti a breve distanza, mentre invece, dal terrazzo di copertura calpestabile, si gode di una caratteristica e gradevole vista panoramica dove, a Nord si possono scorgere le bellezze architettoniche della Chiesa Madre e della Chiesa del SS. Rosario, mentre a Sud la collina del Monte Babbaurra e tutta la vallata in direzione Caltanissetta.

Le superfici nette dell'unità immobiliare sono le seguenti :

- Cantina a piano terra = mq 25,62;
- Cucina a piano primo = mq 13.58
- Disimpegno = mq 8,58;
- Bagno = mq 4.94;
- Camera da letto a piano secondo = mq 14,28;
- Saletta = mq 10,97;
- Bagno = mq 2.32;
- Balconi di piano secondo = 1,35*2 = mq 2.70;
- Terrazzo di copertura = mq 32,00;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FALZONE SALVATORE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1162c2

La superficie netta residenziale complessiva (cucina, camere e accessori diretti) è di mq 54.67;

La superficie netta non residenziale (cantina, balconi e terrazzo) complessiva è di mq 60,32.

Le altezze interne sono di, mt 2.90 a piano terra, mt 2.90 a piano primo e mt 2.90 a piano secondo.

2.2 Verifica tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Agli atti dell''Agenzia delle Entrate e Territorio di Caltanissetta è depositata la planimetria catastale dell'immobile datata 28/12/1939 .

Tra lo stato di fatto e la suddetta planimetria non vi è conformità.

La stessa non risulta aggiornata a seguito dei lavori realizzati nell'anno 1960 di cui si tratterà nei punti 4 e 5.

Si segnala anche una incongruenza nella mappa catastale dove la sagoma della particella risulta più ampia rispetto alla realtà ed all'impronta dell'edificio.

La rettifica di tale incongruenza necessita però un approfondito rilievo che coinvolge anche le proprietà confinanti ed aderenti all'immobile oggetto della presente perizia le qiuali sicuramente sconfinano nella sagoma in mappa della particella 2392.

Non si procede alla valutazione dei costi per adeguare lo stato fattuale dei luoghi a quello formale della planimetria catastale, in quanto non necessario per i motivi che sono riportati successivamente ai punti n. 4 e 5 .

Per quanto riguarda la rappresentazione planimetrica e fotografica , si rimanda agli allegati "F" e "G".

Quesito n° 3

3.1- Specificare lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento);

3.2- Verificare l'esistenza:

- di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica;

- di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente;

- di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente;

3.1 Il bene è di proprietà del [redacted]

Esso allo attuale non risulta abitato cosi' come dichiarato dallo stesso in sede di sopralluogo effettuato in data 30/10/2024, pertanto non esistono occupazioni di fatto o basate su contratti.

3.2 Da ricerca effettuata presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta** sono state rilevate le seguenti **Iscrizioni e Trascrizioni relative all'immobile pignorato**:

1. TRASCRIZIONE [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FALZONE SALVATORE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1162c2

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE [redacted]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 802 del 07/06/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/03/2011.

Cancellazione totale eseguita in data 07/06/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

3. ISCRIZIONE [redacted]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

4. TRASCRIZIONE [redacted]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. TRASCRIZIONE [redacted]

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

6. TRASCRIZIONE [redacted]

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

7. TRASCRIZIONE [redacted]

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Dalla consultazione delle tavole di Piano Regolatore Generale nonché delle Norme Tecniche di Attuazione della zona "A" in cui ricade l'immobile, si è constatato che non esistono ulteriori possibilità di edificazione in aggiunta ai volumi esistenti.

Dalla consultazione inoltre del Piano Territoriale Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta si evince che l'immobile non è gravato da vincoli di natura paesaggistica e/o storico/artistica.

Sul fabbricato non insiste nemmeno vincolo di natura idrogeologica.

Per quanto riguarda vincoli di carattere condominiale, l'immobile in oggetto, per quanto constatato in sede di sopralluogo, risulta privo della costituzione di un condominio e non esistono vincoli condominiali, debiti pregressi e nemmeno spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente.

Firmato Da: FALZONE SALVATORE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1162c2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito n° 4

Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE <u>solo in prossimità dell'aggiudicazione</u> (per i fabbricati);

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio urbanistica del Comune di San Cataldo, per l'immobile risulta essere stata rilasciata **l'autorizzazione edilizia n. 949 del 04/03/1960** intestata all'allora proprietario sig. [redacted]

Con tale provvedimento venivano autorizzate la demolizione totale e la ricostruzione del muro prospiciente la Via Dante, la costruzione in sopraelevazione del piano secondo mancante nella planimetria catastale del 1939 e della sovrastante terrazza, la scala di accesso alla terrazza di copertura con il relativo torrino scala ed altre modifiche interne quali la realizzazione di un bagnetto a piano terra.

In sostanza **l'edificio allo stato attuale risulta <u>quasi conforme</u> con quanto autorizzato nel 1960** ad eccezione delle seguenti **<u>parziali difformità</u>** rilevate sui luoghi :

- A piano terra non esistono le pareti che delimitano il bagnetto previsto in progetto;
- A piano primo troviamo un bagno realizzato *ex novo*, i due balconi anziché essere *"aggettanti"*, sono *"a petto"* ed infine è stata allargata la porta che separa dalla cucina, tramite la realizzazione di un architrave di mt 2.00;
- A piano secondo è stato realizzato un altro piccolo bagno.
- Il piano copertura risulta interamente a terrazza calpestabile, mentre nel progetto approvato doveva essere per metà coperto da un tetto ad una falda ;

Per quanto riguarda il certificato di agibilità, non ne è stata rilevata la presenza all'interno del fascicolo della pratica agli atti del Comune.

Quesito n. 5

Verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;

Le parziali difformità riscontrate sui luoghi rispetto al progetto approvato con l'Autorizzazione n. 949 del 14/03/1960, **risultano sanabili**.

Il Piano Particolareggiato di Recupero del centro storico prevede per l'edificio in oggetto n° tre piani fuori terra, pertanto l'attuale configurazione plano-volumetrica risulterebbe conforme alle previsioni del P.P.R.

Anche il terrazzo di copertura puo' essere mantenuto, come previsto dall'art. 28 delle Norme di Attuazione del suddetto Piano Particolareggiato di Recupero.

I balconi e gli infissi esistenti su via Dante rispettano i dettami previsti dalle suddette norme locali.

Le modifiche interne risultano sanabili ai sensi delle vigenti leggi in materia di edilizia e urbanistica;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FALZONE SALVATORE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1162c2

Solamente le due finestre prospicienti via Lauricella non risultano conformi alle norme del P.P.R. in quanto, in centro storico, non sono ammessi oscuranti del tipo a tapparelle avvolgibili pertanto le stesse dovrebbero essere sostituite con tipologia simile a quella delle finestre su via Dante provviste di oscuranti.

Per sanare le parziali difformità esistenti va presentata all'ufficio Urbanistica del Comune di San Cataldo istanza di accertamento di conformità ai sensi **dell'art. 36-bis** del **DPR 380/2001** volta all'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria.

I costi stimati per la procedura in parola sono i seguenti:

- € 1.032,00 per sanzione amministrativa;
- € 200,00 per diritti di segreteria;
- € 32,00 per marche da bollo;
- € 2.000,00 per competenze tecniche;
- € 100,00 per oneri contributi sulla fattura (5%);
- € 500,00 per adeguamento planimetria catastale.

Totale costo per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria = € 3.864,00.

Si precisa che il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria potrebbe essere condizionato all'obbligo di adeguare l'esterno dell'edificio ai dettami del Piano Particolareggiato di Recupero del centro storico e quindi potrebbe essere fatto obbligo di realizzare il prospetto e le finiture esterne secondo le modalità previste dalle norme di attuazione.

Nel caso specifico dovrà essere realizzato il prospetto con colori della gamma delle terre (avorio, marrone chiaro, giallo paglierino etccc.), le finestre su via Lauricella, dove vi sono delle tapparelle avvolgibili, andrebbero sostituite con altre ad esempio della stessa tipologia di quelle esistenti su via Dante provviste di oscuranti, inoltre andrebbe realizzata una zoccolatura a terra in marmo o pietra, i pluviali e le grondaie dovranno essere in rame o lamiera preverniciata.

Il costo di tali opere di adeguamento non vengono quantificati in quanto costituirebbero migliorie sul fabbricato e quindi non decurtabili dal valore di mercato attuale.

I tempi tecnici per definire la pratica di regolarizzazione dell'immobile si stimano in 90 gg.

Quesito n. 6

Quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiaria in proprietà piena ed esclusiva;

Sull'immobile non grava nessun diritto di superficie nè tantomeno lo stesso è stato costruito con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FALZONE SALVATORE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1162c2

Quesito n. 7

*Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato **" CRITICITA' "** se sussistano cause che ostino alla vendita;*

CRITICITA'

La cause che al momento ostano alla vendita dell'immobile consistono:

- **nella necessità di regolarizzare le parziali difformità riscontrate rispetto all'autorizzazione n. 949 del 04/03/1960 con le modalità indicate al punto 5;**
- **nella esigenza di aggiornare la planimetria catastale rispetto allo stato di fatto esistente, risolvibile mediante nuova presentazione della planimetria presso l'Agenzia delle Entrate Territorio;**

Nella certezza di avere svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, composta da n° 10 pagine e n° 8 allegati, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Elenco degli allegati:

- Allegato "A" : Verbale di sopralluogo del 30/10/2024;
- Allegato "B": Planimetria catastale attuale;
- Allegato "C" : Visura catastale attuale;
- Allegato "D": Estratto di mappa catastale attuale;
- Allegato "E" : Autorizzazione Edilizia n. 949 del 04/03/1960;
- Allegato "F" : Planimetrie dello stato attuale in scala 1.100;
- Allegato "G":; documentazione fotografica;
- Allegato "H" : Ispezione Ipotecaria - Elenco sintetico delle formalità -;

San Cataldo 03/12/2024

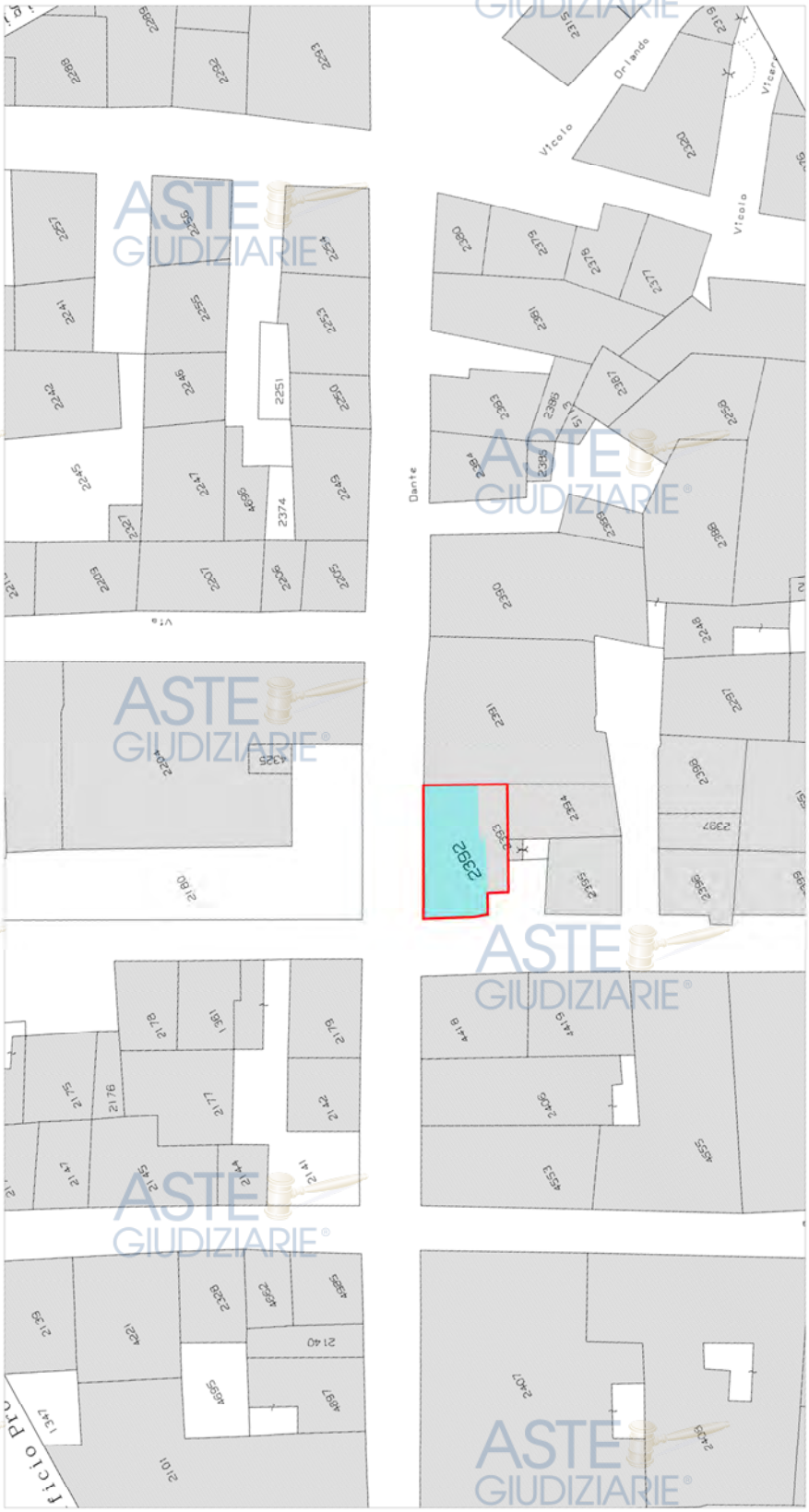
Il C.T.U. Geom. Falzone Salvatore Cristian

Firmato Da: FALZONE SALVATORE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1162c2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALL. "D"

Estratto di mappa catastale attuale in scala 1/500



Impronta edificio

Contorno della particella 2392

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FALZONE SALVATORE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1162c2

ALLEGATO "G" – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Firmato Da: FALZONE SALVATORE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1162c2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

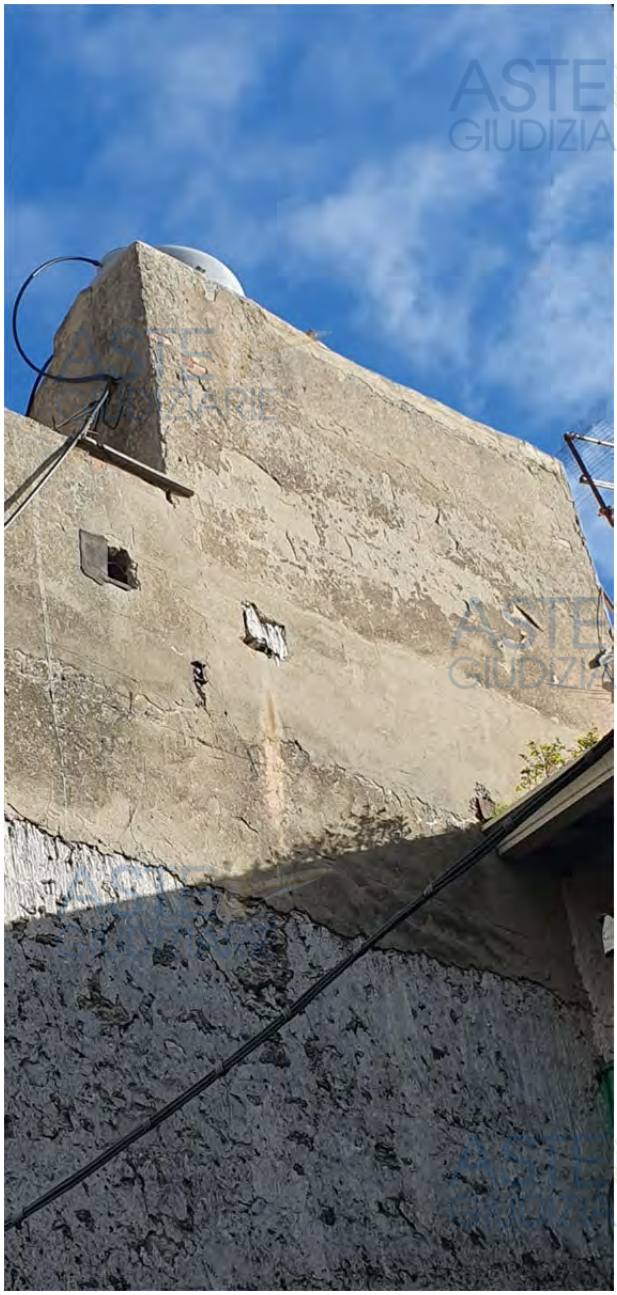




Firmato Da: FALZONE SALVATORE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1162c2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Firmato Da: FALZONE SALVATORE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1162c2

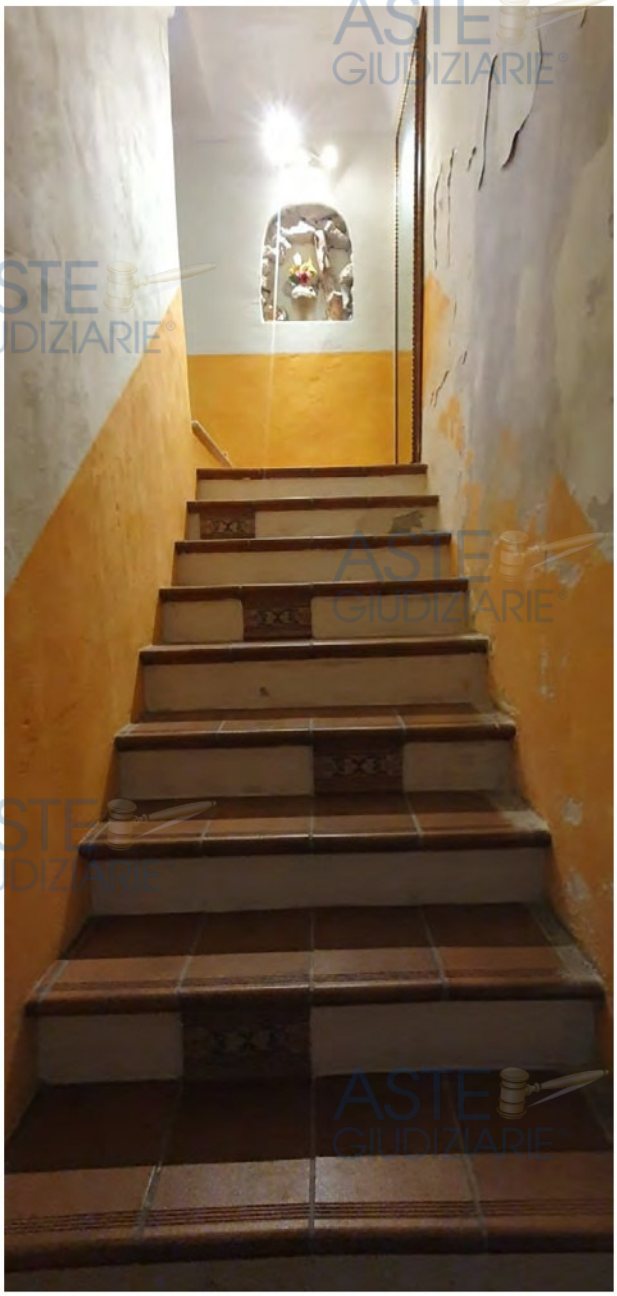
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

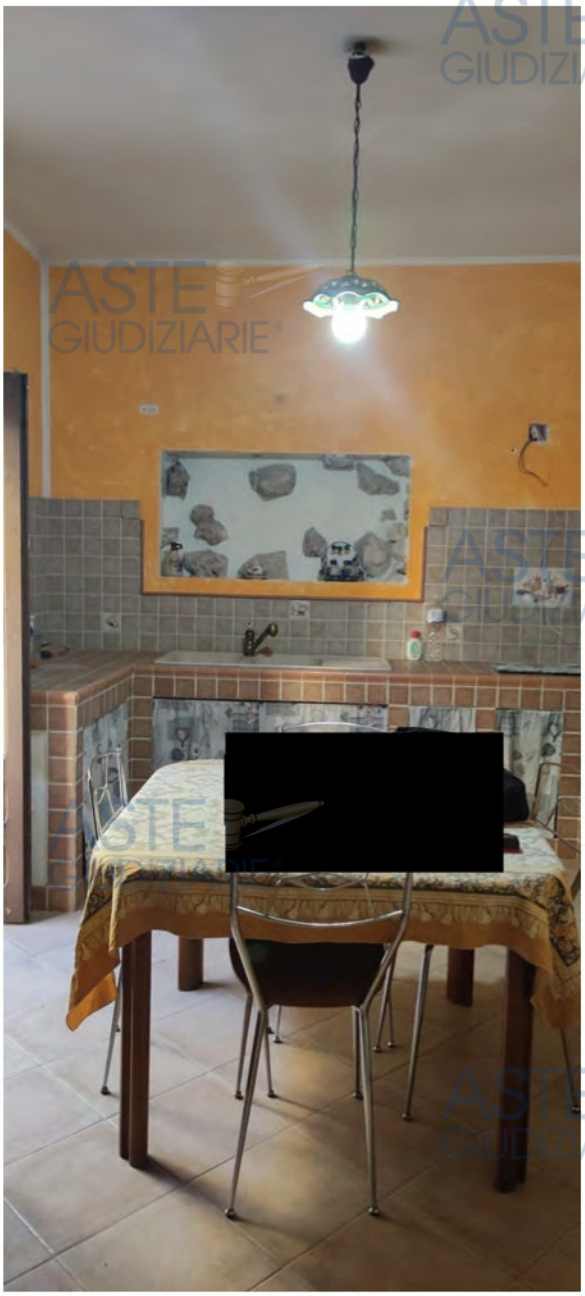




Firmato Da: FALZONE SALVATORE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1162c2

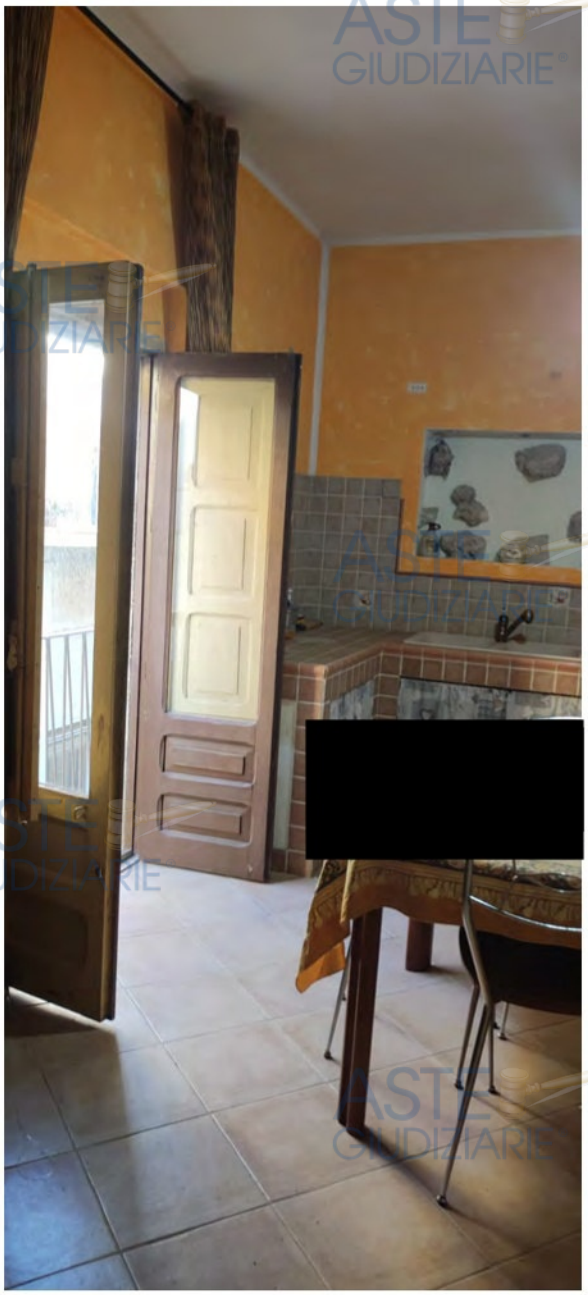
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Firmato Da: FALZONE SALVATORE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1162c2

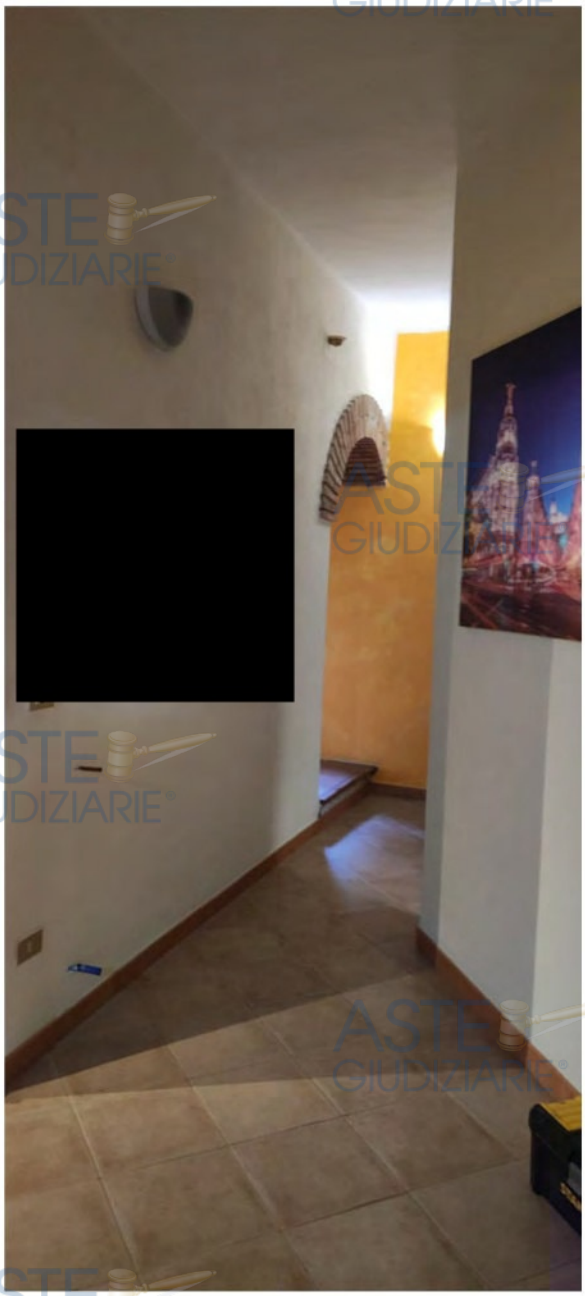
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Firmato Da: FALZONE SALVATORE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1162c2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Firmato Da: FALZONE SALVATORE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1162c2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Firmato Da: FALZONE SALVATORE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1162c2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Firmato Da: FALZONE SALVATORE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1162c2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Firmato Da: FALZONE SALVATORE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1162c2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Firmato Da: FALZONE SALVATORE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1162c2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Firmato Da: FALZONE SALVATORE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1162c2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Firmato Da: FALZONE SALVATORE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1162c2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009