

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
ESPROPRI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

contro

N. Gen. Rep. 111/92

Giudice Dr. Germano Perna

ASTE
GIUDIZIARIE.it
RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato: Ing. Fabrizio Di Natale
iscritto all'Albo della provincia di Caltanissetta al N. 892
iscritto all'Albo del Tribunale di CALTANISSETTA
C.F. DNTFZBL84L100*

con studio in Caltanissetta VIA A. MORO, 13

cellulare: 3383785773

em ail: ing.fabriziodinatale@libero.it

Il presente Studio è stato redatto il

**Beni in Caltanissetta -Caltanissetta- C.da S. Lucia
Lotto UNICO**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A)** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a villetta singola sita in comune di Caltanissetta -Caltanissetta- , c.da S. Lucia.
Composta da quattro vani più cucina, due bagni e da un vano ottenuto mediante chiusura del portico d'ingresso con infissi in alluminio anodizzato e vetri sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 166,00¹ c.ca e una superficie utile di mq. 138,00 c.ca (dati rilevati).
Identificata in catasto: partita 27302 foglio 181 mappale 76 subalterno 1, categoria A/3, classe 2, composta da vani 3.3, posta al piano terra - rendita: E. 278,37.
Note: i dati catastali sopra riportati si riferiscono alla planimetria catastale allegata, non coincidente con quella rilevata (vedere conformità catastale).

Terrano annesso: Foglio 181, mappale 76, classe "ENTE URBANO", superficie catastale di mq 5350.

Cantina e locale adibito a ricovero animali: Costruzione non censita in catasto. Si tratta di un rustico con superficie lorda complessiva di mq. 41,00 c.ca, comprendente una cantina seminterrata con superficie utile di mq. 23,00 c.ca e l'adiacente locale fuori terra con superficie utile di mq. 13,00 c.ca. Quest'ultimo locale ha ingresso indipendente ed è adibito a ricovero animali (vedere planimetria allegata).

- B)** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a fabbricato sito in comune di Caltanissetta -Caltanissetta- , C.da S. Lucia.
Composto da due locali al piano terra destinati a magazzino con annesso ripostiglio avente ingresso indipendente e da un appartamento al 1° piano, composto da cinque vani più cucina e bagno, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 200,00¹ c.ca al piano terra e mq. 110,00² c.ca al 1° piano (dati rilevati).

Identificata in catasto:

partita 27302 foglio 181 mappale 76 subalterno 2, categoria C/2, classe 3, della superficie catastale di mq 81, posto al piano T, - rendita: E. 293,00.

Note: dati relativi al locale a sud destinato a magazzino e parte del ripostiglio annesso (vedere conformità catastale).

partita 27302 foglio 181 mappale 76 subalterno 3, categoria C/2, classe 3, della superficie catastale di mq 81, posto al piano T, - rendita: E. 293,00.

Note: dati catastali relativi al locale a nord destinato a magazzino.

partita 27302 foglio 181 mappale 76 subalterno 4, categoria A/3, classe 2, composto da vani 4, posto al piano 1°, - rendita: 202,43.

Note: i dati sopra riportati si riferiscono alla planimetria catastale allegata, non coincidente con quella rilevata (vedere conformità catastale).

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, terrazzi... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, terrazzi... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, terrazzi... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. Carmelo Perna
Custode
Perna Ing. Felice Di Nino

STATO DI POSSESSO:

Durante il sopralluogo il sig. [redacted] ha dichiarato di essere il possessore degli immobili sopra descritti.
La villetta e la retrostante cantina di cui al punto A sono stati ceduti in comodato d'uso gratuito alla sig.ra [redacted] con contratto del 01/03/2002 registrato il 21/03/2002 al n. 1099 serie 3, su concessione del sig. [redacted] (vedere copia contratto allegata).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Inscrizioni:

Doppia nota di iscrizione del Contratto di Mutuo Ipotecario a Medio Termine a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA S. MICHELE, Soc. Coop. a r.l. con sede in Caltanissetta - con atto registrato a Caltanissetta in data 15/09/89 al n. 1748, trascritto a Caltanissetta in data 15/09/89 al n. 10951/709 - Iscrizione di ipoteca convenzionale di primo grado contro i signori [redacted] sugli immobili appresso indicati per l'importo di L. 80.000.000..
Riferito limitatamente ai fabbricati di cui ai punti A e B, censiti in catasto al foglio 181, part. 76/1-2-3-4, insistenti su terreno di mq. 5550 censito in catasto allo stesso foglio, part. 76.

Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [redacted] - con atto trascritto a Caltanissetta in data 30/07/92, al nn. 8720/7310 - Trascrizione di pignoramento immobiliare contro i signori [redacted] notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltanissetta il 10/07/92.
Pignoramento per il recupero del credito di L. 25.655.430, oltre le spese..
Riferito limitatamente ai fabbricati censiti in catasto al foglio 181, part. 76/1-2-3-4, insistenti su terreno di mq. 5550 censito in catasto allo stesso foglio, part. 76.

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia:

Differenzia riscontrate:

- 1) aumento consistente della superficie della villetta in conseguenza di:
 - variazione delle dimensioni dei vani progettati (sup. utile di progetto mq. 78,00 c.ca);
 - incremento della superficie utile di mq. 24,00 c.ca mediante la chiusura del portico con infissi in alluminio e vetri;
 - realizzazione del locale aggiunto in muratura con sup. lorda di mq. 34,00 c.ca (sup. utile complessiva di mq. 30,00 c.ca), comprendente una camera e un nuovo bagno (vedere planimetria allegata). I nuovi locali sono completi e integrati al corpo di fabbrica autorizzato.

Giudice Dr. Gerardo Perna
Cancelliere/Custode,
Perito: Ing. Fabrizio Di Natale

- realizzazione del piccolo locale tecnico che ospita le due caldaie che alimentano l'impianto di riscaldamento (vedere planimetria allegata);
2) differente posizionamento di alcuni infissi del prospetto posteriore;
3) la copertura è stata realizzata con tetto a falde invece che a terrazza ed è stato coperto lo spazio esterno compreso tra il portico e il nuovo locale. Si ritiene che tale difformità non sia valutabile in termini di superficie o di volume.

4) la realizzazione, esterna alla villetta, della cantina e dell'adiacente locale adibito a ricovero animali.

L'aumento consistente della cubatura conseguente alla realizzazione della maggiore superficie, variazione essenziale rispetto al progetto approvato, non è conforme alla disciplina urbanistica vigente. L'indice di edificabilità della zona stabilito dal P.R.G. vigente, coincidente con quello previsto dalla variante al piano adottata (0,03 mc/mq), oggi non consentirebbe la realizzazione della costruzione precedentemente autorizzata (anno 1973). Tuttavia, le su elencate difformità possono essere regolarizzate mediante condono edilizio disciplinato dall'art. 32 della L. 24 novembre 2003 n. 326, essendo rispettati i limiti fissati da quest'ultima (ampliamento inferiore a mc. 750).

Ammontare approssimativo dell'oblazione E. 10.000,00 c.ca.
Ammontare approssimativo degli oneri concessori E. 3.300,00 c.ca.

Nota: la spesa da sostenere per la regolarizzazione della superficie utile acquisita mediante la chiusura del portico, compresa nelle somme sopra indicate (E. 3.700,00 c.ca.), potrebbe essere in gran parte risparmiata mediante il ripristino del portico, realizzabile in poco tempo e con una spesa modesta.

Riferito istruttorie a: fabbricati di cui al punto A

Difformità riscontrate:

per la realizzazione del fabbricato comprendente i due magazzini al primo piano e l'appartamento al 1° piano non è stata richiesta la prescritta concessione edilizia. Tale titolo è stato richiesto in sanatoria con istanza di condono edilizio, a nome della sola ditta presentata il 30/09/1986 ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85. Relativamente alla suddetta istanza, nel 1995 la sezione competente dell'U.T. di Caltanissetta ha richiesto al sig. la documentazione necessaria ai fini dell'espletamento istruttorio della pratica, ma a tutt'oggi detta richiesta non ha avuto alcun esito (vedere certificato allegato). Dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, che accompagna l'istanza di condono, la costruzione dell'intero immobile risulta realizzata tra il 1980 e il 1983.

Ai fini dell'espletamento della pratica avviata con istanza del 1986 sarà necessario produrre i documenti richiesti dall'U.T. comunale e provvedere al versamento, in luogo dell'oblazione residua, del triplo della differenza tra la somma dovuta e quella versata (3 x E. 3.444.538) maggiorato degli interessi legali, oltre ad oneri concessori e costo di costruzione.

Per l'ampliamento successivo della superficie utile di mq. 37,00 c.ca. non contemplato nella precedente istanza di sanatoria, oblazione e oneri concessori si potranno calcolare sulla base dei valori unitari previsti dall'art. 32 della L. 24 novembre 2003, n. 326.

Oblazione residua sanatoria "83" E. 5337,00
Ammontare approssimativo dell'oblazione
(art. 32 L. 24 novembre 2003 n. 326) E. 4200,00

Giudice Dr. Gerardo Perna
Cursore/Custode:
Perito Ing. Fabrizio Di Nardo

Ammontare approssimativo degli oneri concessori
(art. 32 L. 34 novembre 2003 n. 326).....E. 2000,00
Riferito litatatamente a: fabbricato di cui al punto B.

Conformità catastale:



Differenzia riscontrate:

- 1) la planimetria catastale della villetta risulta aggiornata rispetto a quella di progetto, ma non coincide esattamente con la planimetria rilevata. Manca il locale aggiunto ed è indicato un ripostiglio non rilevato.
- 2) la cantina e l'adiacente locale adibito a ricovero animali non risultano accertati.

La regolarizzazione del censimento degli immobili in oggetto dovrà essere effettuata in occasione della presentazione della istanza di condono..

Riferito litatatamente a: fabbricati di cui al punto A.

Differenzia riscontrate:

- 1) ampliamento del ripostiglio annesso al magazzino più a sud;
- 2) ampliamento dell'appartamento mediante la realizzazione di nuovi vani sull'intero ripostiglio sottostante e conseguente eliminazione della veranda;
- 3) variazione del numero e della posizione delle aperture riscontrata in entrambi i piani.

La regolarizzazione del censimento degli immobili in oggetto dovrà essere effettuata in occasione della presentazione della istanza di condono..

Riferito litatatamente a: fabbricati di cui al punto B.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

ICI attualmente non determinabile

Imposta di registro:

- prima casa
- seconda casa

Trascrizione e voltura



3% del valore + 129,11 x 2
10% del valore

E. 82,63

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedenti proprietari

ciascuno proprietario per il 50%, dal
26/04/72 al 12/09/01 con atto registrato a Caltanissetta in data 10/03/72 al n. 1729,
trascritto a Caltanissetta in data 29/03/72 ai nn. 7848/6806.

Con il suddetto atto i coniugi

vendevano ai

coniugi

un terreno di mq. 5550-mio in c.da

S. Lucia del comune di Caltanissetta, censito in catasto al foglio 181 part. 76. Con il
suddetto contratto i coconpromitori acquisivano anche il diritto di transito pedonale e
con autoveicoli, attraverso la strada, allora comruenda, che dipartendosi dalla strada
vicinale Signore della Campagna giunge fino al suddetto terreno.

Dall'impianto meccanografico del 24/10/1977 e fino al 22/08/2003 gli intestatari
del terreno risultavano ancora i signori



Giudice Dr. Germano Penna
Canciere/Custode
Perito: Ing. Fabrizio Di Nanno

Soltanto dal 22/08/2003 è in atti la domanda di cambiamento n. 2162 presentata il 18/12/83. Mediante tale documento i signori denunciavano all' Uff. Tecnico Erviale di Caltanissetta che, nella particella 76 del foglio 181 erano stati introdotti cambiamenti nello stato dei terreni a seguito di nuova stabile costruzione da ritenersi immobile urbano. L'allegato tipo mappale fu redatto dal tecnico sig. [redatto] e riporta la data del 26/11/83. Dal 22/08/2003 il terreno in oggetto risulta area di pertinenza dei fabbricati in esso costruiti.

Riferito limitatamente a: terreno di cui al punto A.

rispettivamente proprietari per 3/4 e 1/4 dal 04/09/00 al 28/10/00 con atto registrato a Caltanissetta in data 26/02/01 ai nn. 252/287, trascritto a Caltanissetta in data 14/09/02 ai nn. 7443/8710.

La suddetta denuncia di successione fu presentata in seguito alla morte del sig. [redatto] avvenuta il [redatto]

Riferito limitatamente a: fabbricati di cui ai punti A e B, censiti in catasto al foglio 181, parti 76/1-2-3-4.

unica proprietaria dal 28/10/00 con atto registrato a Caltanissetta in data 26/02/01 ai nn. 252/287, trascritto a Caltanissetta in data 14/09/02 ai nn. 7446/8711. La suddetta denuncia di successione fu presentata in seguito alla morte del sig. [redatto] avvenuta il [redatto]

Attualmente, dalle visure catastali e dei registri immobiliari non risulta trascritta alcuna successione conseguente al decesso della sig.ra [redatto]

Riferito limitatamente a: fabbricati di cui ai punti A e B, censiti in catasto al foglio 181, parti 76/1-2-3-4.

Importante

Risulta registrata presso il Tribunale di Caltanissetta, Sezione Volontaria Giurisdizione, la rinuncia all'eredità dei defunti signori [redatto]

Risulta altresì

registrata la rinuncia all'eredità dei soli signori [redatto] da parte della signora [redatto]

i quali rinunciano

in nome e per conto dei figli minori (vedere certificato allegato).

PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 38695/5643 V° per lavori di costruzione di una casa per abitazione unifamiliare intestata alla Ditta [redatto] presentata in data 27/09/72 e

rilasciata in data 17/03/73. Ad oggi per il suddetto edificio non è stato rilasciato il certificato di abitabilità (allegato integro rilasciato dalla Direzione Urbanistica del Municipio di Caltanissetta).

Riferito limitatamente a: villetta di cui al punto A.

P.E. n. 3397 per la regolarizzazione di opere edilizie abusive distinte in Catasto al Foglio 181, parti 76/2-3-4 intestata alla Ditta [redatto] (sul certificato allegato,

rilasciato dall'Uff. Tecnico del Municipio di Caltanissetta, è stata indicata per errore anche la part. 76/1). Si tratta di istanza di Condono Edilizio presentata in data 27/09/86 - n. prot. 36747.

Con nota del 07/08/1993 prot. 3429/San l'Uff. Tecnico del Municipio di Caltanissetta ha richiesto alla suddetta ditta la documentazione necessaria ai fini dell'espletamento istruttorio della pratica, ma a tutt'oggi detta richiesta non ha avuto alcun esito.

Riferito limitatamente a: fabbricato di cui al punto B.

Guido Dr. Gennaro Penna
Cassiere/Cassiere
Perito: Ing. Fabrizio Di Naro

Descrizione villetta singola di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a villetta singola sita in comune di Calanissena «Calanissena», c.da S. Lucia.

Composta da quattro vani più cucina, due bagni e da un vano ottenuto mediante chiusura del portico d'ingresso con infissi in alluminio anodizzato e vetri sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 166,00⁴ e da una superficie utile di mq. 138,00 e.ca (dati rilevati).

Identificata in catasto: partic. 27302 foglio 181 mappale 76 subalterno 1, categoria A/3, classe 2, composta da vani 5.5, porta al piano terra, - rendita: E. 278,37.

Note: i dati catastali sopra riportati si riferiscono alla planimetria catastale allegata, non coincidente con quella rilevata (vedere conformità catastale).

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura)	tipologia: travi continue, materiale: conglomerato cementizio semplice.
Strutture verticali (struttura)	Note: Dato rilevato dalla relazione illustrativa del progetto materiale: blocchetti di pietra arenaria delle cave locali di Sabucina, dello spessore di cm. 30, rivestimento: tipo "Lirigini".
Solai (struttura)	Note: Dato rilevato dalla relazione illustrativa del progetto. tipologia: solaio misto con travi prefabbricati e completamento in opera.
Copertura (struttura)	Note: Dato rilevato dalla relazione illustrativa del progetto. tipologia: tetto a falde.
Mano di copertura (componente non edilizia)	tipologia: tegola in cotto
Cancelli (componente edilizia)	tipologia: scorrevole, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.
Infissi esterni (componente edilizia)	tipologia: doppia ante a battente completi di zanzariera, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buona.
Infissi interni (componente edilizia)	tipologia: a battente, materiale: legno samburo, condizioni: sufficienti.
Pavim. interni (componente edilizia)	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Arretramento (componente edilizia)	tipologia: piastrelle di ceramica, ubicazione: servizi.
Pavim. esterni (componente edilizia)	materiale: mattonelle di asfalto e calcestruzzo, condizioni: sufficienti.
Elettrico (impianto)	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
Idrico (impianto)	tipologia: sottotraccia. Note: l'acqua che alimenta l'impianto proviene da una vasca di riserva idrica collegata ad una condotta principale di distribuzione.
Terracce (impianto)	tipologia: autonomo, alimentazione: GPL e a lega, diffusori: termosifoni in alluminio.
Fognatura (impianto)	utilizzo acque nere effettuato da apposita fognatura che scarica nel pozzo nero ubicato a m. 20,00 dal fabbricato, costruito con muratura in blocchi e intonaco con malta cementizia. Note: Dato rilevato dalla relazione illustrativa del progetto.

⁴ per superficie lorda si intende complessiva delle murature, balconi, logge, terrazzi, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Quinto Dr. Giuseppe Pina
Camerale/Quinto
Ponte Ing. Fabrizio Di Nola

Accessori:

Terrano annesso: Foglio 181, mappale 76, classe "ENTE URBANO", superficie catastale di mq 5550.



Note: Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica contenuto nel fascicolo della procedura e rilasciato in data 16/12/1999 su istanza dell'Avv. Angela Turiro, il suddetto terreno risulta compreso tra quelli destinati a zona rurale dal P.R.G. della città di Calusiana e nella zona E1 "aree agricole periurbane" dalla variante generale di revisione del P.R.G., adottata in data 13/10/1999 e non ancora approvata. In entrambi i casi l'indice di fabbricabilità fondiaria per la realizzazione di nuove costruzioni è di 0,03 mc/mq. Del valore del suddetto terreno si è tenuto conto nella valutazione della villetta.

**Cantina e locale
adibito a ricovero
animali:**

Costruzione non censita in catasto. Si tratta di un rustico con superficie lorda complessiva di mq. 41,00 c.ca. comprendente una cantina seminterrata con superficie utile di mq. 23,00 c.ca. e l'adiacente locale fuori terra con superficie utile di mq. 13,00 c.ca. Quest'ultimo locale ha ingresso indipendente ed è adibito a ricovero animali (vedere planimetria allegata).

Descrizione fabbricato di cui al punto B)

B) Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a fabbricato sito in comune di Calusiana - Calusiana - C.da S. Lucia.

Composto da due locali al piano terra destinati a magazzino con annesso ripostiglio avente ingresso indipendente e da un appartamento al 1° piano, composto da cinque vani più cucina e bagno, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 200,00³ c.ca al piano terra e mq. 110,00⁴ c.ca al 1° piano (dati rilevati).

Identificato in catasto:

partita 27302 foglio 181 mappale 76 subalterno 2, categoria C/2, classe 3, della superficie catastale di mq 84, posto al piano T, - rendita: E. 293,00.

Note: dati relativi al locale a sud destinato a magazzino e parte del ripostiglio annesso

partita 27302 foglio 181 mappale 76 subalterno 3, categoria C/2, classe 3, della superficie catastale di mq 84, posto al piano T, - rendita: E. 293,00.

Note: dati relativi al locale a nord destinato a magazzino.

partita 27302 foglio 181 mappale 76 subalterno 4, categoria A/3, classe 2, composto da vani 4, posto al piano 1°, - rendita: 202,45.

Note: i dati sopra riportati si riferiscono alla planimetria catastale allegata, non coincidente con quella rilevata (vedere conformità catastale).

³ per superficie lorda si intende complessiva delle muraure, balconi, logge, terrazzi... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

⁴ per superficie lorda si intende complessiva delle muraure, balconi, logge, terrazzi... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. Giuseppe Pina
Carterista/Chiodo
Pinto Ing. Fabrizio Di Nola

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura)</i>	non rilevate.
<i>Struttura muraria (struttura)</i>	materiale: in c.a. e in blocchetti di pietra arenaria.
<i>Solai (struttura)</i>	tipologia: solaio misto con travi prefabbricati e completamento in opera. Note: Dato rilevato dalla relazione illustrativa del progetto.
<i>Copertura (struttura)</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: come solaio.
<i>Parti e accessori componenti edificio</i>	blocchetti di pietra arenaria al piano terra e muratura di mattoni forati al 1° piano con intonaco cementizio all'esterno.
<i>Ingressi esterni (componente edificio)</i>	solo cancello in lamiera zincata non rifinita e tappevole in plastica, condizioni: scarse.
<i>Ingressi interni (componente edificio)</i>	inesistenti
<i>Portici, loggioni (componente edificio)</i>	inesistente
<i>Portici esterni (componente edificio)</i>	materiale: calcestruzzo.
<i>Impianti (elettrico, idrico e di riscaldamento)</i>	solo predisposizione

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di Stima

Al fine di risolvere il quesito estimativo riguardante gli immobili di cui ai punti A e B si è ritenuto necessario esprimere un giudizio di stima secondo i seguenti aspetti economici:

- determinazione del più probabile valore di mercato della villetta in condizioni standard, con l'annesso terreno e la cantina con l'adibiente locale adibito a ricovero animali;
- determinazione del costo di ricostruzione del fabbricato di cui al punto B. Tale scelta è stata operata in considerazione delle difficoltà esistenti nel determinare il più probabile valore di mercato del fabbricato di cui al punto B per l'insufficienza di caratteristiche di confrontabilità.

Al valore di ricostruzione determinato analiticamente mediante computo metrico estimativo, con prezzi unitari dedotti dall'ultimo prezzo regionale, è stata applicata una riduzione del 10% per vetustà.

Il più probabile valore di mercato della villetta è stato determinato mediante stima sintetica con i dati reperiti presso le fonti di informazione appresso indicate.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, esperti locali del settore e osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Valutazioni delle superfici

Innobil.	Sup. utile	Sup. lorda	Valore
A) Villa singola, terreno a rustica	mq. 138	mq. 166	E. 98.000,00
B) Appartamento al 1° piano e locali sottostanti	mq. 86+180	mq. 110+200	E. 62.000,00
Totale			E. 152.000,00

Allegati:

- verbale di sopralluogo;
- computo metrico estimativo;
- n° 4 certificati;
- elaborati grafici di progetto;
- n° 5 planimetrie catastali;
- n° 4 planimetrie rilevate;
- n° 10 fotografie;
- nota spese;
- relazione su floppy disk da 3,5 pollici.

giovedì, 20 lug. 2004

il perito
Ing. Fabrizio Di Natale

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. 111/ 1992 R.G.Es.

[REDACTED] (OGGI CROSS FACTOR S.P.A.)

contro

Giudice:

Dott.ssa Patrizia Mirenda

Consulenza Tecnica d'Ufficio

redatta da:

**Giusy
Dispenza**
architetto

Iscritta al n° 743 – Ordine degli Architetti CL
Via Mario Gori n°29 – Caltanissetta
P.I. 01831600851
Tel .0934-582544 / 320- 1146727

**Giusy
Dispenza**
architetto

Tribunale di Caltanissetta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva immobiliare: 111/1992

[REDACTED] (OGGI CROSS FACTOR S.P.A.) contro

Giudice: Dott.ssa Patrizia Mirenda

C.T.U.: Arch. Giusy Dispenza

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

I. Incarico e mandato di consulenza.....	pag. 2
II. Risposta ai quesiti	pag. 3
III. Conclusioni.....	pag. 8
IV. Allegati.....	pag. 10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Giusy
Dispenza**
architetto

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI – Procedimento n°111/1992 R.G.Ea.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Incarico e mandato di consulenza

In data 19/11/2010 il Giudice dell'esecuzione Dott. ^{ssa} Patrizia Mirenda disponeva la nomina della sottoscritta Arch. Giusy Dispenza a Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 111/1992 R.G.Es. promossa da: [REDACTED] (OGGI CROSS FACTOR S.P.A.) presso l'Avv. Tirrito Angela, la quale, tuttavia, in seguito a colloquio telefonico con la sottoscritta, ha dichiarato di non esserne più la rappresentante e dalla CASSA RURALE ED ARTIGIANA S. MICHELE rappresentata dall' Avv. Turco Maria, contro, i cui difensori non sono specificati.

Veniva, altresì, assegnato il termine di 45 giorni dalla comunicazione del provvedimento, per riferire con relazione scritta che avrebbe giurato al momento del deposito. Giorno 09/12/2010 veniva, quindi, notificata alla sottoscritta la comunicazione con la quale il Giudice sottoponeva all'esperto il seguente quesito:

a) Perché compia gli accertamenti in seno al provvedimento del 15/12/2009.

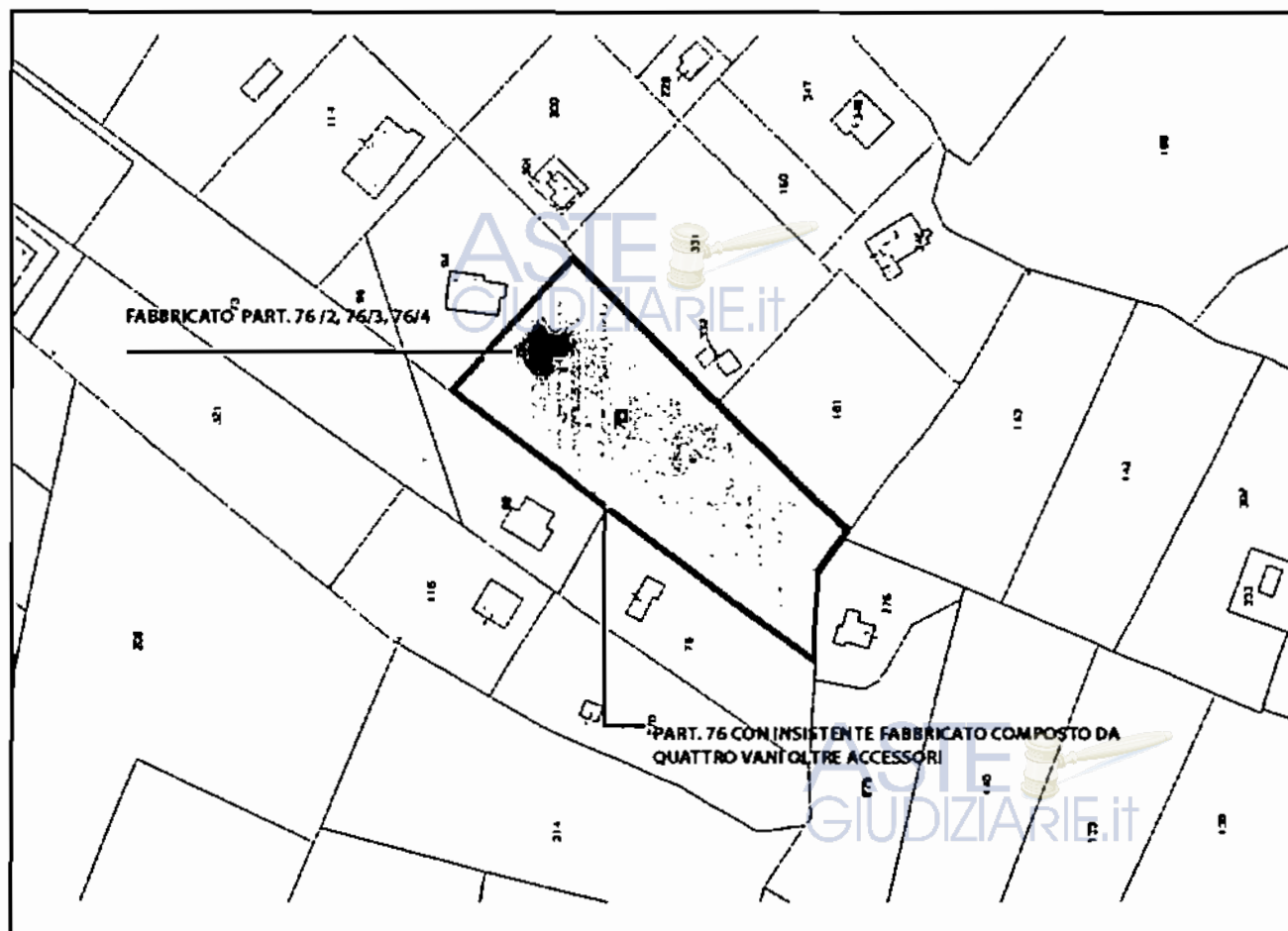
Il provvedimento del 15/12/2009 così recita:

“rilevato, tuttavia, che il suddetto terreno, siccome emerge dalla relazione di stima, consente l'accesso altresì al fabbricato costituito da due magazzini al piano terra e da un appartamento al primo piano in catasto al foglio 181, part. 76 sub 2,3,4 e che esso, privo di un'autonomia e distinta identità economica, deve considerarsi corte comune tanto alla villetta quanto a tale ultimo fabbricato regolarmente pignorato; ritenuto, alla luce di quanto sopra, che occorre individuare, in relazione alla consistenza delle due costruzioni, la quota della corte di pertinenza del fabbricato regolarmente pignorato e quella di pertinenza della villetta unifamiliare sulla quale, come già detto, non risulta trascritto alcun pignoramento e che, all'uopo, occorre invitare il nominato esperto, sotto il vincolo del già prestato giuramento, ad effettuare il suddetto accertamento;” (Vedi All. A 1).

II. Risposta ai quesiti

Giorno 10/07/1992 veniva notificato l'atto di pignoramento con il quale, ad istanza della [REDACTED] si sottoponevano a pignoramento in danno di i seguenti immobili così come descritti nel provvedimento del 15/12/2009:

1. "Are 55,50 di terra in Caltanissetta C.da S.Lucia in catasto col foglio 181, part. 76 con insistente fabbricato composto da quattro vani oltre accessori;
2. "Fabbricato sito in Caltanissetta C. da S.Lucia composto da un piano terra destinato a magazzino e un primo piano destinato ad abitazione foglio 181 part. 76/2, 76/3, 76/4. Il tutto con ogni accessione, dipendenza e pertinenza nulla escluso. "



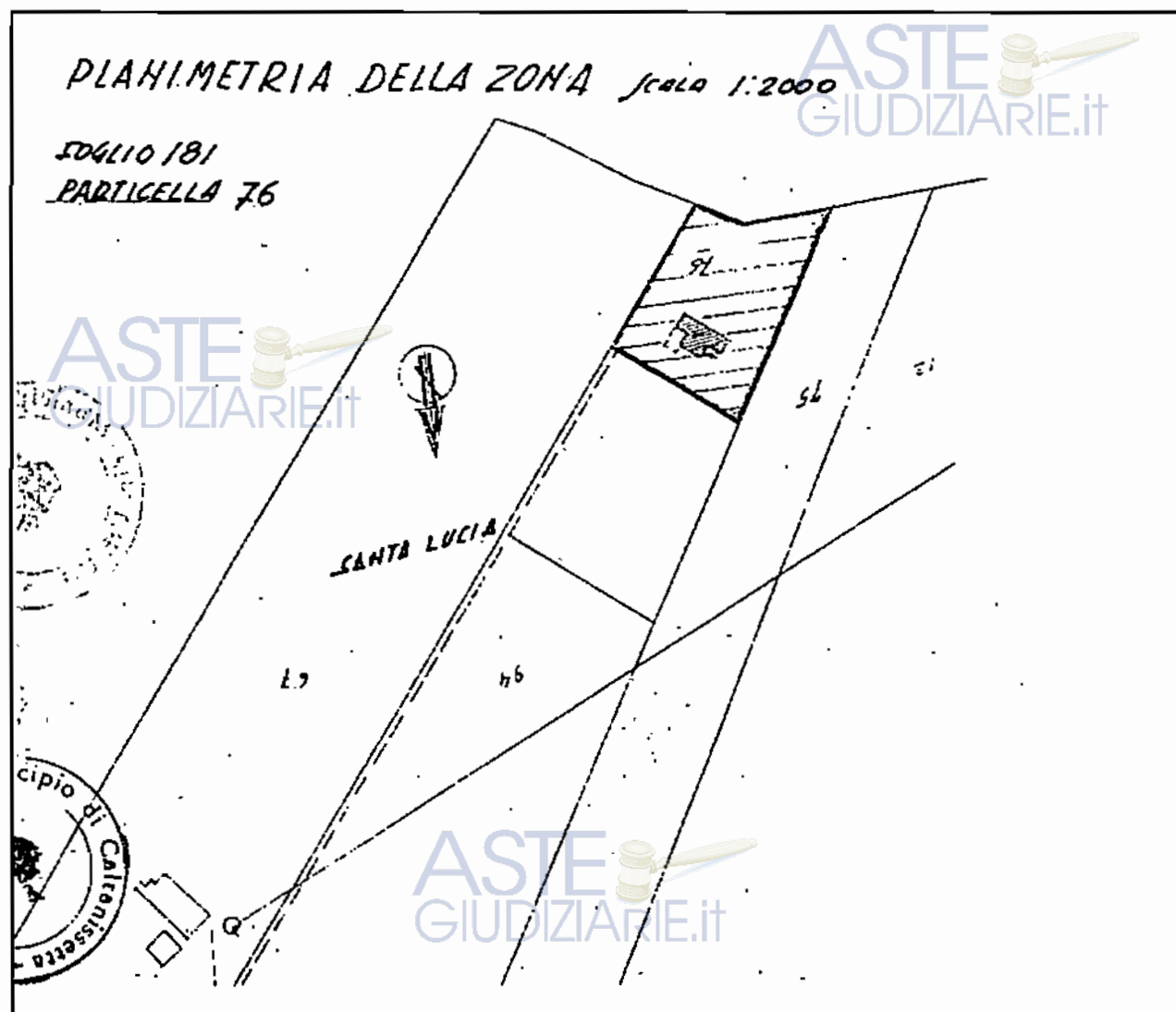
Il suddetto terreno, di are 55,50, sito in C.da Santa Lucia, in catasto alla pagina 19565, foglio di mappa 181, particella 76 (Vedi All. A 2) di proprietà dei coniugi ; venne acquistato dai coniugi così come si evince da atto di compravendita Rep. n. 98629, Racc. n. 12697 (Vedi All. A3), registrato a Caltanissetta il 10/05/1972 al n° 1729 e redatto giorno 26 del mese di Aprile dell'anno 1972 dall' Avv. Pompeo Grasso, Notaro in Caltanissetta, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Caltanissetta, con studio in Corso Vittorio Emanuele n° 133:

"...I coniugi , congiuntamente e solidalmente, in virtù di quest'anno, con tutte le garanzie di fatto e di diritto e per tutti i casi di evizione e molestia, vendono e trasferiscono ai coniugi , i quali congiuntamente, pro indiviso ed in parti uguali tra loro, accettano in compra: Are cinquantacinque e centiare cinquanta di terreno (Ett. 0.55.50), in Caltanissetta, contrada S.Lucia, in catasto alla pagina 19565, foglio di mappa 181, particella 76 (derivata dalla particella frazionata 76/a), con la rendita domenicale di L. 360,75 ed agraria di L. 52,73...."

Su parte del suddetto terreno, di mq 5.550 foglio 181 part. 76, in seguito ad istanza presentata giorno 27/09/1972 presso il Municipio di Caltanissetta, Ripartizione Lavori Pubblici, Sezione Urbanistica, dal Sig.^{ra} e dalla Sig.^{ra} , viene autorizzata, giorno 17/03/1973 con regolare Licenza Edilizia n. 38695/5643 – V^a, " la costruzione di una casa per abitazione unifamiliare in questa C/da S.Lucia" (Vedi All. A 5). Per la costruzione dell' abitazione di cui sopra viene impegnata un'area pari a mq 2.350, secondo la dividente segnata nella planimetria della zona scala 1:2000 (Vedi All. A 5).

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI – Procedimento n°111/1992 R.G.Ea

ASTE
GIUDIZIARIE.it



La zona campita di rosso rappresenta l'area di mq 2.350 alla quale si accede dalla strada " Signore della Campagna" attraverso una stradella che consente il transito degli automezzi. La casa unifamiliare, situata all'interno del terreno, presenta un solo piano rialzato abitabile della superficie utile di mq 95,84 e volume complessivo di mc 373,78. Il prospetto principale, di ml 6.35, sul quale è ubicato l'ingresso dell'abitazione a cui si accede direttamente dalla stradella prospiciente l'originaria particella 67 del foglio 181, dista, con la restante parte dello stesso terreno non interessato dalla costruzione dell'abitazione, appartenente alla particella 76 del foglio 181, ml 8.00; i prospetti laterali di ml 4.60, posti a nord-ovest e nord- est, sono distanti rispettivamente ml 14.20 dal

limite del terreno costeggiante la particella 75 del foglio 181 e ml 14.50 dal limite del terreno fiancheggiante l'originaria particella 67 del foglio 181. Inoltre, il prospetto posteriore di ml 14.90, sul quale si affacciano la cucina, il bagno e due camere da letto, dista dai limiti del terreno adiacente con l'attuale part. 276 e parte dell'attuale part.143 del foglio 181 ml 48 circa.

Da ricerca effettuata personalmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, la sottoscritta, ha accertato la presenza di istanza di condono edilizio a nome del solo Sig.^{re} , presentata ai sensi della Legge 47/85 e Legge Regionale 37/85, datata 27/09/1986 e assunta al ns. protocollo in data 30/09/1986 al n° 36747, relativa alla realizzazione di opere edilizie abusive ubicate in C/da S.Lucia e distinte in Catasto al Foglio di mappa 181 part. 76/1- 2 – 3 – 4. (Vedi All. A 6)

Il Sig.^{re} "...dichiara sotto la propria responsabilità, (Vedi All. A7), che prima dell'Ottobre 1980, nel terreno costituito dalla part. 76 foglio 181, ha costruito senza la prescritta concessione edilizia, due magazzini a piano terra per i quali con istanza in data 25/05/1982, diretta al Sig. Sindaco del Comune di Caltanissetta, ha chiesto il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi delle leggi regionali 29/02/1980, n. 7 e 18/04/1981, n. 70, e che nei mesi da maggio a settembre 1983 ha costruito, sempre senza la prescritta concessione edilizia, un appartamento al primo piano, soprastante ad un solo magazzino, composto di n. 2 vani utili, cucina, bagno, w.c., corridoio e veranda, tutti già accatastati al foglio di mappa 181, particella 76 sub. 2 e 3 i due magazzini e sub 4 l'appartamento..."(Vedi All. A8 – A9 – A10)Il fabbricato oggetto di sanatoria si compone, quindi, "...di due magazzini a piano terra, dei quali quello verso sud è stato accatastato con la particella 76/2 ed ha una superficie utile di mq 83,52 ed una cubatura vuota per pieno di mc 374,40, mentre quello verso nord è stato accatastato con la particella 76/3 ed ha una superficie utile di mq 83,70 ed una cubatura vuota per pieno di mc 287,64; di un'abitazione a piano I°, soprastante al magazzino verso sud costituito da due vani utili, cucina, bagno, w.c., disimpegno e veranda, con una superficie

utile di mq 60,45, oltre a mq 16,80 relativi alla veranda, con una cubatura vuoto per pieno di mc 230,40. Complessivamente il fabbricato ha una cubatura vuoto per pieno di mc 892,44.

Il predetto fabbricato, come avanti accennato, è stato già accatastato giusto ricevuta n.1250 del 18/12/85 dell'U.T.E. Sez. 2 e gli è stata attribuita la particella 76, sub. 2 – 3 – 4 . Mentre alla casa unifamiliare assentita è stata attribuita la particella 76 sub 1....” (Vedi All. A11 – A12 – A13).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

III. CONCLUSIONI

Dopo aver visionato presso i vari uffici tecnici tutti gli elementi indispensabili a soddisfare le richieste effettuate, la sottoscritta dichiara che:

Il terreno, di are 55,50, sito in C.da Santa Lucia, in catasto alla pagina 19565, foglio di mappa 181, particella 76, di proprietà dei coniugi _____; venne acquistato dai coniugi _____ così come si evince da atto di compravendita Rep. n. 98629, Racc. n. 12697.

Su parte del suddetto terreno, di mq 5.550 foglio 181 part. 76, in seguito ad istanza presentata giorno 27/09/1972 presso il Municipio di Caltanissetta, Ripartizione Lavori Pubblici, Sezione Urbanistica, dal Sig. _____, viene autorizzata, giorno 17/03/1973 con regolare Licenza Edilizia n. 38695/5643 – V^a, “ la costruzione di una casa per abitazione unifamiliare in questa C/da S.Lucia”. Per la costruzione dell’abitazione di cui sopra, che presenta un solo piano rialzato abitabile della superficie utile di mq 95,84 e volume complessivo di mc 373,78, viene impegnata un’area pari a mq 2.350. Alla casa unifamiliare assentita è stata attribuita la particella 76 sub 1.

Prima dell’Ottobre 1980, nel terreno costituito dalla part. 76 foglio 181, il Sig. _____ ha costruito senza la prescritta concessione edilizia, due magazzini a piano terra per i quali con istanza in data 25/05/1982, diretta al Sig. Sindaco del Comune di Caltanissetta, ha chiesto il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi delle leggi regionali 29/02/1980, n. 7 e 18/04/1981, n. 70, e che nei mesi da maggio a

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Glusy
Dispenza
architetto

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI – Procedimento n°111/1992 R.G.E.s

ASTE
GIUDIZIARIE.it

settembre 1983 ha costruito, sempre senza la prescritta concessione edilizia, un appartamento al primo piano, soprastante ad un solo magazzino, composto di n. 2 vani utili, cucina, bagno, w.c., corridoio e veranda, tutti già accatastati al foglio di mappa 181, particella 76 sub. 2 e 3 i due magazzini e sub 4 l'appartamento.

Complessivamente il fabbricato ha una cubatura vuoto per pieno di mc 892,44.

Dopo le ricerche effettuate, la sottoscritta, dichiara quindi che la villetta unifamiliare, dotata di regolare concessione edilizia, giace su un terreno di mq 2.350 e che dista con la restante parte dello stesso terreno non interessato dalla costruzione dell'abitazione, appartenente alla particella 76 del foglio 181, ml 8.00. I prospetti laterali di ml 4.60, posti a nord-ovest e nord-est, sono distanti rispettivamente ml 14.20 dal limite del terreno costeggiante la particella 75 del foglio 181 e ml 14.50 dal limite del terreno fiancheggiante l'originaria particella 67 del foglio 181. Inoltre, il prospetto posteriore di ml 14.90, sul quale si affacciano la cucina, il bagno e due camere da letto, dista dai limiti del terreno adiacente con l'attuale part. 276 e parte dell'attuale part. 143 del foglio 181 ml 48 circa

Il terreno su cui giace, invece, il fabbricato è di mq 3.200, essendo di mq 5.500 l'intera area identificata dalla particella 76 del foglio 181 e di mq 2.350 l'area impegnata per la costruzione dell'abitazione unifamiliare. Così come si evince dal foglio di mappa catastale n.181 il suddetto fabbricato dista dal terreno interessato dalla costruzione della villetta di cui sopra circa ml 30, dai confini laterali circa ml 18 e dal terreno caratterizzato dalla part. 94 foglio 181 ml 6.

Caltanissetta, 22.01.2011

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.

Arch. Dispenza Giusy