



**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**  
**ESPROPRII IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare**

contro

N. Gen. Rep. 111/92

Giudice Dr. Germano Perna



Tecnico Incaricato: Ing. Fabrizio Di Natale  
iscritto all'Albo della provincia di Caltanissetta al N. 522  
iscritto all'Albo del Tribunale di CALTANISSETTA  
C.F. DCTCZANL00D

con studio in Caltanissetta VIA A. MORO, 13

cellulare: 3383785773

e-mail: [mg.fabriziodinatale@libero.it](mailto:mg.fabriziodinatale@libero.it)

Homologato - www.astejudiziarie.it



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

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**



- A)** **Piatta 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 otturato mediante chiusura del portico d'ingresso con infissi in alluminio anodizzato e vetri sviluppa una superficie linda complessiva di mq. 166,00<sup>1</sup> c.ca e una superficie utile di mq. 134,00 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).

**Terraneo appartenente:** 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 linda complessiva di mq. 41,00 c.ca, comprendente una cantina semi-terrata 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)** **Piatta Proprietà** per la quota di 1000/1000 relativamente a fabbricato rilevato 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<sup>o</sup> piano, composto da cinque vani più cucina e bagno, sviluppa una superficie linda complessiva di mq. 200,00<sup>2</sup> c.ca al piano terra e mq. 110,00<sup>3</sup> c.ca al 1<sup>o</sup> 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. 295,00.  
 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. 295,00.  
 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<sup>o</sup>, - rendita: 202,43.  
 Note: i dati sopra riportati si riferiscono alla planimetria catastale allegata, non coincidente con quella rilevata (vedere conformità catastale).

<sup>1</sup> per superficie linda si intende comprensiva delle murature, balconi, loggi, terrazze... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

<sup>2</sup> per superficie linda si intende comprensiva delle murature, balconi, loggi, terrazze... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

<sup>3</sup> per superficie linda si intende comprensiva delle murature, balconi, loggi, terrazze... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. Giuseppe Perna  
 Consulente Giudice  
 Perna Ing. Fulvio Di Natale

**STATO DI POSSESSO:**

Durante il sopralluogo il sig. marito della signa. **[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 signa. **[REDACTED]** con contratto del 01/03/2002 registrato il 21/03/2002 al n. 1099 serie 3, su concessione del sig. (vedere copia contratto allegata).



**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*Iscrizioni:*

Doppia onda 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 registro a Caltanissetta in data 15/09/89 al n. 1748, trascritto a Caltanissetta in data 15/09/89 al nn. 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. 3350 censito in catasto allo stesso foglio, part. 76.

*Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di **[REDACTED]** - con atto trascrizio a Caltanissetta in data 30/07/92, al nn. 8720/7310 - Trascrizione di pignoramento immobiliare contro i signori **[REDACTED]** notificato dall'Ufficio 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: abbricati censiti in catasto al foglio 181, part. 76/1-2-3-4, insistenti su terreno di mq. 3350 censito in catasto allo stesso foglio, part. 76.

**Oneri di regolarizzazione e urbanistica-edilizia e culturale**

*Conformità urbanistica edilizia:*

*Difformità riscontrate:*

- 1) incremento 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 compiuti e integrati al corpo di fabbrica autorizzato.

Giudice Dr. Giandomenico Perna  
Consulente  
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 falda invece che a terrazza ed è stato coperto lo spazio esterno compreso tra il portico e il nuovo locale. Si ritiene che tale differenzialità 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 animale.

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 adottato (0,03 mc/mq), oggi non consentirebbe la realizzazione della costruzione precedentemente autorizzata (anno 1973). Tuttavia, le su elencate differenze 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'obbligo ..... 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 acquistata mediante la chiusura del portico, compresa nelle somme sopra indicate (E. 3700,00 c.ca), potrebbe essere in gran parte risparmiata mediante il ripristino del portico, realizzabile in poco tempo e con una spesa modesta.

Riferito risolutivamente ai fabbricati di cui al punto A

#### Differenzialità riscontrate:

per la realizzazione del fabbricato comprendente i due magazzini al piano terra e l'appartamento al 1° piano non è stata richiesta la prescrita 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 1993 la sezione competente dell'U.T. di Cakannasetta 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'obbligo 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, obbligo e oneri concessori si potranno calcolare sulla base dei valori unitari previsti dall'art. 32 della L. 24 novembre 2003, n. 326.

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

Godere Dg. Gerardo Perna  
 Curatore/Custode:  
 Perito Ing. Fabrizio Di Natale

Monte approssimativo degli oneri concessori  
(art. 32 L. 24 novembre 2003 n. 326) ..... E. 2000,00  
Riferito finalmente a: fabbricato di cui al punto B.

*Conformità catastale:*

Diffidenza riscontrata:

- 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 finalmente a: fabbricati di cui al punto B.

Diffidenza riscontrata:

- 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 finalmente a: fabbricati di cui al punto B.

**ALTRI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

ICI attualmente non determinabile

Imposta di registro:

- prima casa
- seconda casa

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

Trascrizione e volumi

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 Calamisetta in data 10/09/72 al n. 1729, trascritto a Calamisetta in data 29/05/72 al nn. 7848/6806.

Con il suddetto atto i coniugi vendevano ai coniugi un terreno di mq. 5530,00 in c.da S. Lucia del comune di Calamisetta, censito in catasto al foglio 181 part. 76. Con il suddetto contratto i compratori acquisivano anche il diritto di transito pedonale e con autoveicoli, attraverso la strada, allora costruenda, 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

Gedr. Dr. Giandomenico Penna  
Cassiere/Custode  
Perito: Ing. Fabrizio Di Natale

5 & 10

Soltanto dal 22/08/2003 è in atto la domanda di cambiamento n. 2162 presentata il 18/12/83. Mediante tale documento i signori denunciano all'Uff. Tecnico Energetico di Calanissetta 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. [REDACTED] è 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 Calanissetta in data 26/02/01 ai nn. 231/287, trascritto a Calanissetta in data 14/09/02 ai nn. 7443/8710.

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

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

unica proprietaria dal 28/10/00 con atto registrato a Calanissetta in data 26/02/01 ai nn. 231/287, trascritto a Calanissetta in data 14/09/02 ai nn. 7443/8711. La suindicata denuncia di successione fu presentata in seguito alla morte del sig. [REDACTED] avvenuta il [REDACTED]

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

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

**Importante**

Risulta registrata presso il Tribunale di Calanissetta, Sezione Volontaria Giurisdizione, la rinuncia all'eredità dei defunti signori

Risulta altresì registrata la rinuncia all'eredità dei soli signori da parte delle signore [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 intesimo rilasciato dalla Direzione Urbanistica del Municipio di Calanissetta).

Riferito limitatamente a: villetta di cui al punto A.

P.E. n. 3397 per la regolarizzazione di opere edilizie abusive distinte in Censato al Foglio 181, part. 76/2-3-4 intestata alla Ditta [REDACTED] (sul certificato allegato, rilasciato dall'Uff. Tecnico del Municipio di Calanissetta, 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 data del 07/08/1993 prot. 3429/San PUff. Tecnico del Municipio di Calanissetta ha richiesto alla suindicata 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.

Giudice: Dr. Gerardo Penna  
Cameriere/Custode:  
Perito: Ing. Fabrizio Di Natale

**Descrizione villetta singola di cui al punto A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a villetta singola via in comune di Calenzano - Cetinietta, 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 vetro sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 166,00<sup>4</sup> c.ca ed una superficie utile di mq. 138,00 c.ca (dati rilevati).

Identificata in catasto: parola 27302 foglio 181 mappa 76 subalterno 1, categoria A/3, classe 2, composta da vani 3,2, 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).

**Caratteristiche e descrizione:**

<b>Foundazione (struttura)</b>	tipologia: travi continue, materiale: conglomerato cementizio semplice.
<b>Copertura (struttura)</b>	Note: Dato rilevato dalla relazione illustrativa del progetto.
<b>Struttura (struttura)</b>	materiale: blocchetti di pietra arenaria delle cave locali di Sabacina, dello spessore di cm. 30, rivestimento: tipo "L'irigai".
<b>Salvo (struttura)</b>	Note: Dato rilevato dalla relazione illustrativa del progetto.
<b>Copertura (struttura)</b>	tipologia: solai misso con travi prefabbricati e completamento in opera.
<b>Manutenzione (componente edilizia)</b>	Note: Dato rilevato dalla relazione illustrativa del progetto.
<b>Concotto (componente edilizia)</b>	tipologia: tetto a falda.
<b>Applacatura (componente edilizia)</b>	tipologia: tegola in ceramica.
<b>Applacatura (componente edilizia)</b>	tipologia: scorievole, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<b>Porta entrata (componente edilizia)</b>	tipologia: doppio vanta e battente completi di zanzariera, materiale: alluminio, protezione: impareggi, materiale protezione: plastica, condizioni: buona.
<b>Porta entrata (componente edilizia)</b>	tipologia: a battente, materiale: legno imburato, condizioni: sufficienti.
<b>Porta entrata (componente edilizia)</b>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<b>Porta entrata (componente edilizia)</b>	tipologia: piastrelle di ceramica, ubicazione: servizi.
<b>Porta entrata (componente edilizia)</b>	materiale: mattonelle di mattoni e calcestruzzo, condizioni: sufficienti.
<b>Porta entrata (componente edilizia)</b>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
<b>Porta entrata (componente edilizia)</b>	tipologia: sottotraccia.
<b>Terrace (struttura)</b>	Note: l'acqua che alimenta l'impianto proviene da una vasca di riserva idrica collegata ad una condotta principale di distribuzione.
<b>Fognatura (struttura)</b>	tipologia: autonomo, alimentazione: GPL e a legna, diffusori: termosifoni in alluminio.
	smaltimento acque nere effettuato da apposita fognatura che scarica nel pozzo aero abierto a m. 20,00 dal livello, costruito con muratura in blocchi e intonacato con malta cementizia.
	Note: Dato rilevato dalla relazione illustrativa del progetto.

<sup>4</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, legge, taverne,.., ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

**Accessori:**
**Terreno spazzato:**

Foglio 181, mappale 76, classe "ENTE URBANO".  
Superficie catastale di mq 1550.

Note: Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica contenuto nel fascicolo della procedura e rilasciato indata 16/12/1999 su iniziativa dell'avv. Angela Turturro, il suindicato terreno risulta compreso tra quelli destinati a zona rurale dal P.R.G. della città di Calamisetta e nella zona E1 "aree agricole perurbane" 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:**

Cotruzione non cessata in costruzione. Si tratta di un rustico con superficie linda complessiva di mq. 41,00 c.ca, comprendente una cucina semiinterna 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 animale (vedere planimetria allegata).

**Descrizione fabbricato di cui al punto B**
**B) Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a fabbricato situato in comune di**

**Calamisetta - Calamisetta - 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 linda complessiva di mq. 200,00<sup>3</sup> c.ca al piano terra e mq. 110,00<sup>3</sup> 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. 295,00.

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. 295,00.

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 confronto catastale).

<sup>3</sup> per superficie linda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, terrane..., ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

<sup>4</sup> per superficie linda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, terrane..., ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

**Caratteristiche descrittive:**

<i>Pavimentazione (terrazzo)</i>	<i>non rilevata.</i>
<i>Divisore terrazzo (terrazzo)</i>	<i>materiale: in c.m. e in blocchetti di pietra arenaria.</i>
<i>Solaia (pavimento)</i>	<i>tipologia: solario misto con travetti prefabbricati e completamento in opera.</i> <i>Note: Dato rilevato dalla relazione illustrativa del progetto.</i>
<i>Copertura (terrazzo).</i>	<i>tipologia: a terrazzo, materiale: concreto solario.</i>
<i>Porta/entrata (componente edilizia)</i>	<i>blocchetti di pietra arenaria al piano terra e muratura di mattoni formi al 1° piano con intonaco cementizio all'esterno.</i>
<i>Impianti esterni (componente edilizia)</i>	<i>solo controefrai in lamiera zincata non rinfusa e imparelle in plastica, condizioni: scure.</i>
<i>Portici, terrazzi (componente edilizia).</i>	<i>inconsistente</i>
<i>Portici, esterni (componente edilizia).</i>	<i>materiale: calcestruzzo.</i>
<i>Impianti idraulico e di riscaldamento</i>	<i>solamente predisposizione</i>

**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'ampio terreno e la cattiva con l'adiacente locale adibito a ricovero anziani;

- 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 prezzoario 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.

Gradec Dr. Giuseppe Penna  
Consulente  
Penna Ing. Fabrizio Di Natale

**Valutazioni delle superfici**

Immobile	Sup. m <sup>2</sup>	Sup. jarda	Valore
A) Villetta singola, terreno a rettangolo	mq. 138	mq. 166	E. 90.000,00
B) Appartamento al 1 <sup>o</sup> piano e locali adiacenti	mq. 86+180	mq. 110+200	E. 62.000,00
<b>Totale</b>			<b>E. 152.000,00</b>

**Allegati:**

- verbale di sopralluogo;
- compulo 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



Giur. Dr. Giuseppe Penna  
Conservatore  
Firma: Ing. Fabrizio Di Natale

10 di 10





---

## TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



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

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

contro

Giudice:

Dott.ssa Patrizia Mirenda



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



Procedura esecutiva immobiliare: 111/1992

~~████████████████████~~ (OGGI CROSS FACTOR S.P.A.) contro

Giudice: Dott.ssa Patrizia Mirenda



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



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. ~~ma~~ 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.*

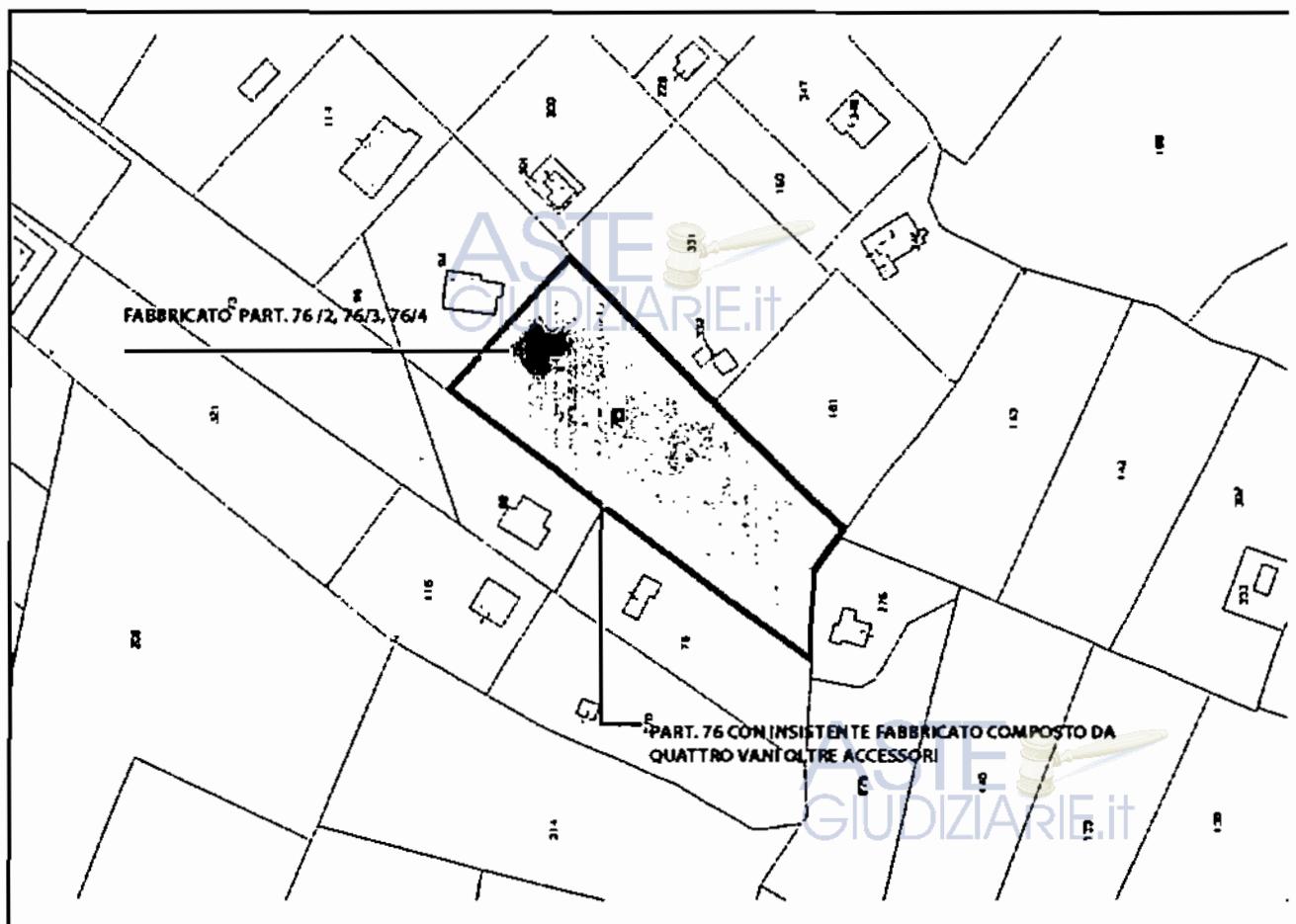
Il provvedimento del 15/12/2009 così recita:

*“.....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'autonoma 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

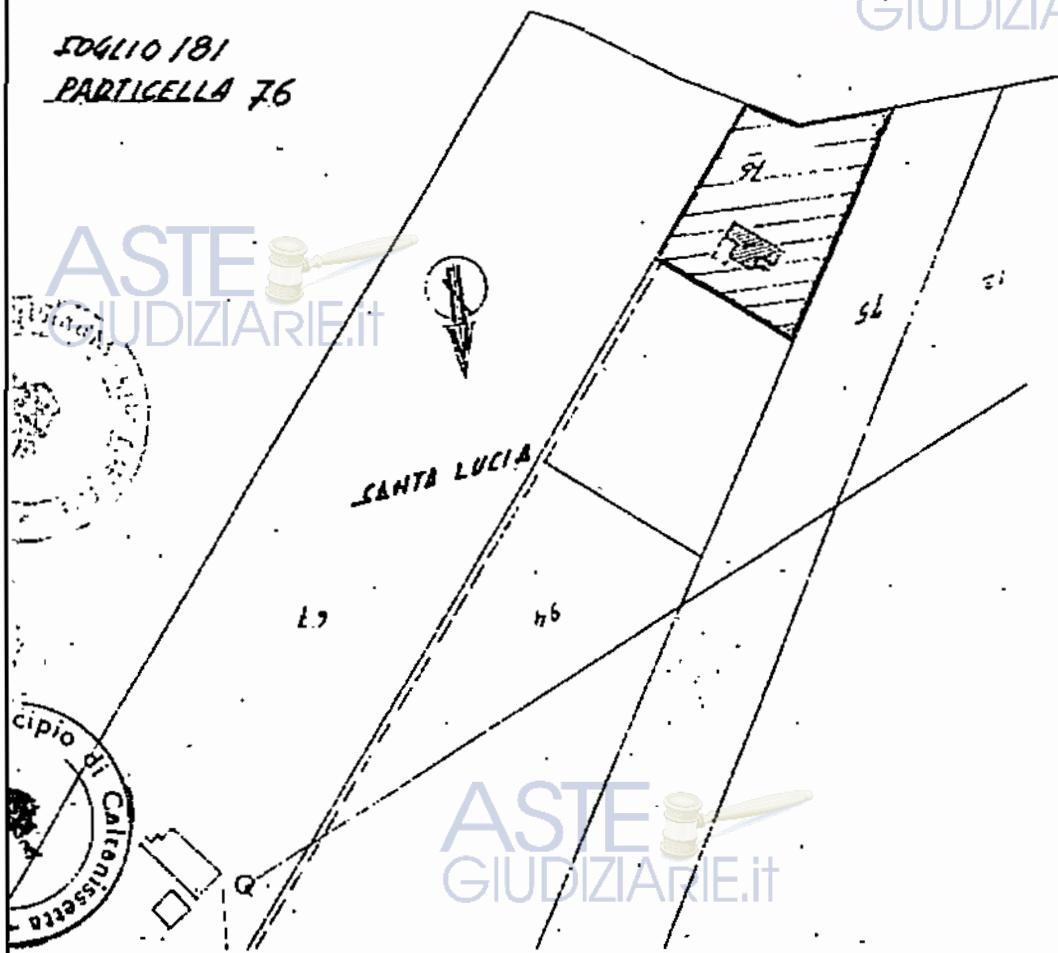
compravendita Rep. n. 98629, Racc. n. 12697(Vedi All. A3 ), registrato a Caltanissetta il 10/05/1972 al n° 1729 e redatto giorno 26 del mese di Aprile dell'anno 1972 dall' Avv. Pompeo Grasso, Notaro in Caltanissetta, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Caltanissetta, con studio in Corso Vittorio 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. e dalla Sig. , viene autorizzata, giorno 17/03/1973 con regolare Licenza Edilizia n. 38695/5643 – V<sup>1</sup>, “ 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 ).

PIANIMETRIA DELLA ZONA scala 1:2000

SOGLIO 181  
PARTICELLA 76



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. <sup>“</sup>, 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. <sup>“</sup> ...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 vuoto 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 vuoto 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 ).



### 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\*, “ 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

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



Arch. Dispenza Giusy