
TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

SICILCASSA (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

Procedura esecutiva immobiliare: 111/1992
SICILCASSA (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

Giusy
Dispenza
architetto

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: SICILCASSA (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.*

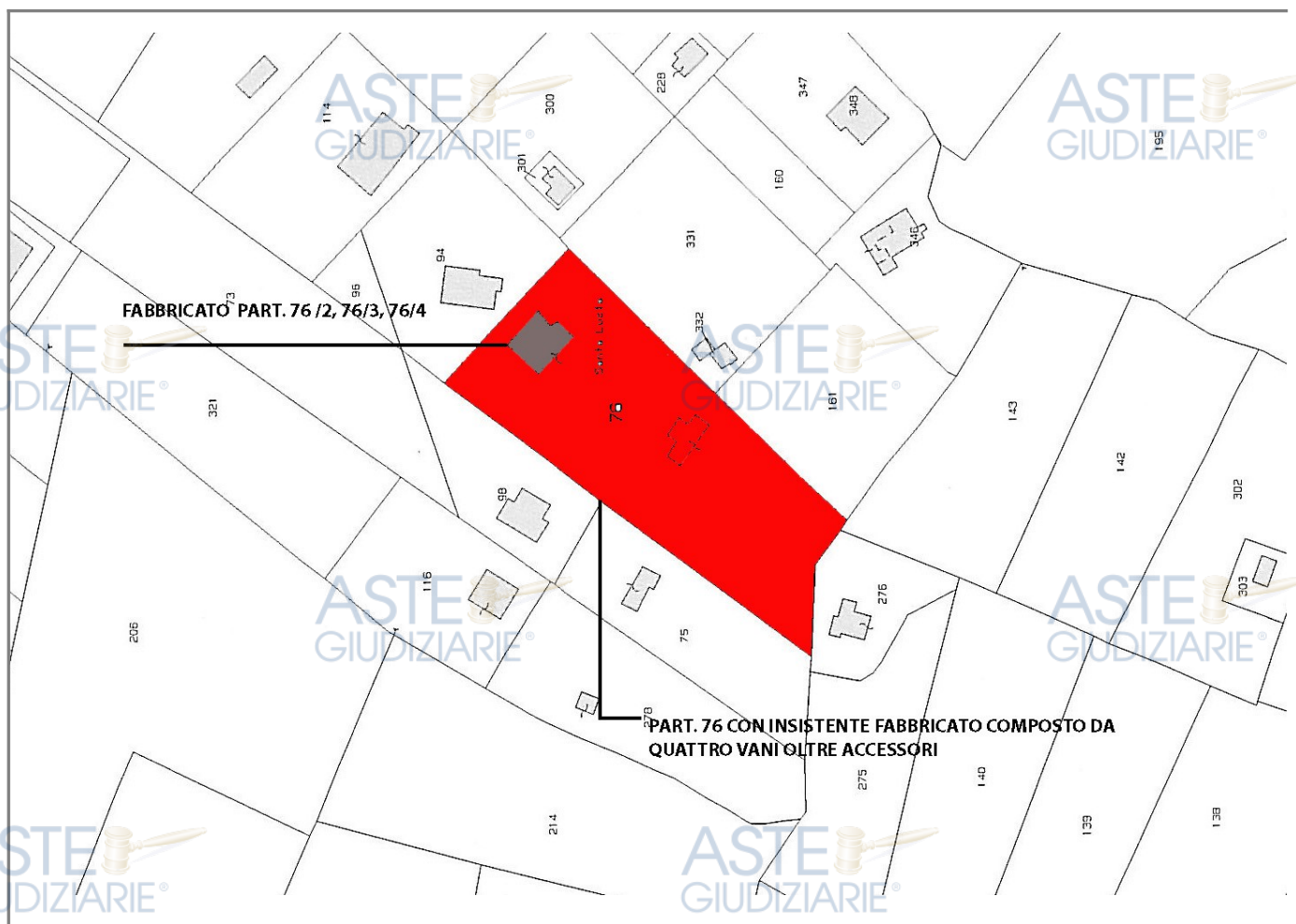
Il provvedimento del 15/12/2009 così recita:

“.....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 Sicilcassa S.P.A. 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. ”*



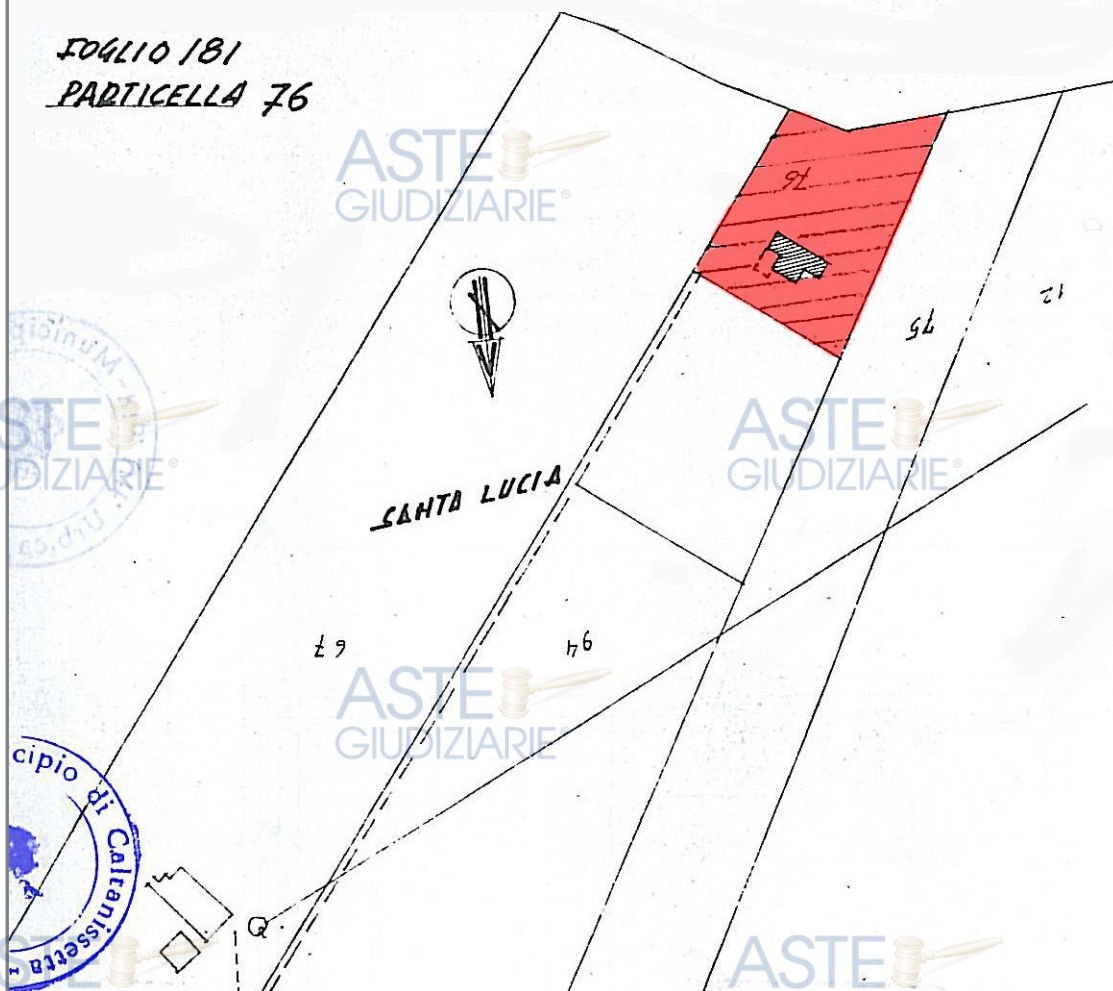
Il suddetto terreno, di are 55,50, sito in C.da Santa Lucia, in catasto alla pagina 19565, foglio di mappa 181, particella 76 (Vedi All. A 2) di proprietà dei coniugi ; venne acquistato dai coniugi così come si evince da atto di compravendita Rep. n. 98629, Racc. n. 12697 (Vedi All. A3), registrato a 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.^{re} 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).

PLAHIMETRIA DELLA ZONA scala 1:2000

FOGLIO 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.^{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 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.^{re} , 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.^{re} 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

Il C.T.U.

Arch. Dispenza Giusy

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

n. _____ del _____

COMUNE DI CALTANISSETTA
FOGLIO 181 SCALA 1:2000

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- SUB 1 APP. PIANO TERRA
- SUB 2 MAGAZZINO PIANO TERRA
- SUB 3 MAGAZZINO PIANO TERRA
- SUB 4 APP. PIANO 1°

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®