

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE

Data 15/10/2005

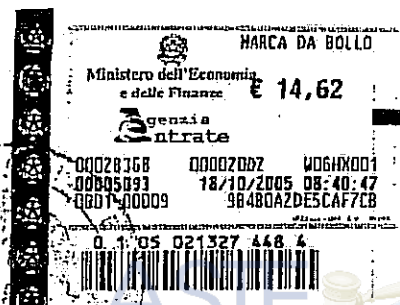
IL TECNICO

Dott. Arch. Giuseppe Maria SPERA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI CALTANISSETTA DOTT. GERMANO PERNA

1 - PREMESSA.

Con Ordinanza pronunciata in data 12 maggio 2004 il G.E. Dott. Germano Perna nominava lo scrivente arch. Giuseppe Maria Spera, iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caltanissetta con il n° 374, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura iscritta al n° 158/1995 R.G. Es. promossa dalla _____ contro _____.

Nella citata ordinanza venivano formulati i quesiti peritali che di seguito si trascrivono:

- a *Descrivere i beni pignorati nel contesto in cui risultano inseriti con esatta identificazione dei medesimi in riferimento ai dati catastali, ed accertare la loro rispondenza a quelli indicati nel verbale di pignoramento;*
- b *Procedere alla regolarizzazione del censimento dei beni stessi, tramite operazioni di riaccatastamento e volture, ove necessarie, precedute dal riscontro dello stato di legittimità urbanistica rispetto alle concessioni edilizie e delle condizioni di abitabilità e/o agibilità; indicare i dati necessari al pagamento dell'ICI, dell'imposta di registro, dell'IVA ed alla voltura in favore dell'aggiudicatario;*
- c *Indicare i vizi oggetto di possibile sanatoria edilizia ex ll.nn. 47/85 e 724/94 e succ. mod. e integr., con determinazione degli oneri, quantificati nel loro ammontare approssimativo, per contributi, oblazioni e concessioni, oltre che del costo delle*

48

eventuali opere rettificative, se possibili e convenienti; descrivere lo stato di regolarità degli impianti, ove esistenti, anche con riscontro normative di sicurezza;

d Prospettare, in caso di pignoramento avente ad oggetto quota immobiliare, la sussistenza dei diritti reali parziari e personali trascritti, con redazione di idonea planimetria di progetto contemplante, ove possibile, la separazione in natura della quota pignorata rispetto ai residui diritti, con attribuzione al più probabile valore di mercato alla porzione così distratta ed all'intero; nel caso di motivata risposta negativa circa la separabilità della quota medesima ovvero lo scioglimento della comunione attraverso la formazione di più lotti; in tale ultimo caso sarà redatto progetto divisionale;

e Determinare lo stato detentivo dei beni, con specifico riguardo alla situazione degli occupanti, con riscontro delle loro generalità, dei titoli, della data di apparente ed asserita formazione dei medesimi (e delle loro scadenze), in considerazione della possibile inefficacia ex artt. 2913, 2915, 2923 C.c., con particolare menzione (e produzione, anche se reperibili in altri uffici pubblici) dei contratti di locazione e, comunque, di quelli attributivi del godimento, indicando le rendite sinora prodotte e producibili dagli immobili, indicare la situazione degli oneri condominiali, lo stato di attuazione delle delibere, le prospettive di spesa nelle more della procedura;

f Determinare, previa enunciazione dei criteri merceologici seguiti, il più probabile prezzo di mercato, con indicazione di uno o più lotti di vendita utile, tenuto conto delle difficoltà di accesso in fatto, ove esistenti, alla delibera ed immediata disponibilità del bene in capo all'aggiudicatario, e fissando altresì un prospetto dei principali dati di natura commerciale utili alla futura pubblicità dell'ordinanza di vendita.

49
A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto prestava giuramento di rito e fissava l'inizio delle operazioni peritali per il 12/08/2004 alle ore 9,00 presso il fabbricato sito in via Santa Croce n° 20 nel Comune di Mussomeli. Operazioni avvenute alla presenza dei sig. _____ (aiuto CTU).

Durante le operazioni peritali il sig. _____ esibiva al sottoscritto alcuni documenti riguardanti il fabbricato quali il certificato di abitabilità ed alcune visure catastali del fabbricato e dei terreni oggetto della causa.

Il sottoscritto eseguiva una ricognizione generale dell'edificio al fine di accertarne la consistenza per poi confrontarla con quanto contenuto nei documenti cartacei. Nel pomeriggio la visita proseguiva presso i terreni siti in contrada Bosco al foglio n° 28 particelle n° 619 e 45 effettuando un rilievo topografico dettagliato al fine di determinarne l'esatta consistenza anche relativamente ai confini con i terreni limitrofi. Quindi la visita procedeva in contrada Piano di Botte in cui è ubicato il terreno Catastato al foglio 15 particelle n° 597 e n° 598.

I beni oggetto della presente ed indicati nel verbale di pignoramento consistono:

- in un fabbricato sito a Mussomeli, in via Santa Croce n° 20, iscritto al Catasto Fabbricati di Caltanissetta, nel Comune censuario di Mussomeli al foglio di mappa n° 28, Particella n° 44, sub. 1, 2, 3 e 4; il piano terra è indicato con sub. 1 ed ha una consistenza catastale di mq 90,00 e categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) ed una rendita di € 278,89; esso è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 169 del 31/08/1978 ed è stato rilasciato il relativo certificato di abitabilità 27/10/1978;
- in un appezzamento di terreno sito a Mussomeli in C/da Bosco, allibrato al Catasto Terreni del Comune censuario di Mussomeli al foglio di mappa n° 27 particella n° _____

50
619 estesa mq 1290,00 qualificata come Seminativo di classe 3, avente un Reddito Dominicale di € 3,66 ed un Reddito Agrario di € 1,67, e particella iscritta al foglio 27 particella n° 45, estesa mq 350,00, qualificata come Pascolo di classe 1, Reddito Dominicale di € 0,81 e Reddito Agrario € 0,13;

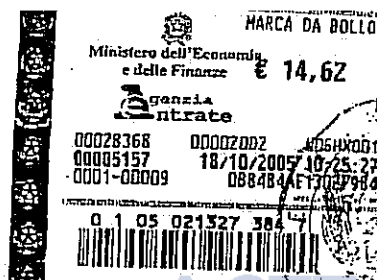
- in un appezzamento di terreno sito a Mussomeli in C/da Piano di Botte, allibrato al Catasto Terreni dello stesso Comune censuario, al foglio di mappa n° 15 particella n° 597 estesa mq 1530,00 qualificata come Chiusa di classe 3, Reddito Dominicale €3,95 e Reddito Agrario 2,37, e particella n° 598 dello stesso foglio, estesa mq 800,00 qualificata come Chiusa di classe 3, avente un Reddito Dominicale di € 2,07 ed un Reddito Agrario € 1,24;

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

A EDIFICIO SITO IN MUSSOMELI, VIA SANTA CROCE N° 20

Il fabbricato in oggetto, si sviluppa su una superficie rettangolare di circa mq. 104,00 e confina a est con un fabbricato di proprietà della famiglia [redacted] ed a ovest con un altro fabbricato di proprietà del famiglia [redacted]. L'immobile, è censito al Catasto Fabbricati di Caltanissetta, Comune Censuario di Mussomeli al Foglio 28, Particella n° 44, sub1, Categoria C/2, Classe 2, consistenza 90 mq; sub. 2, 3 e 4, Categoria A/4, Classe 1, vani 4.

I prospetti nord e sud si affacciano rispettivamente su via Santa Croce e via I. Nievo. Tale fabbricato, è costituito da tre elevazioni fuori terra, destinati a civile abitazione ed un piano seminterrato rispetto via I. Nievo, utilizzato come magazzino. In particolare, tale



piano seminterrato, di dimensioni utili ml. 15,80 x ml. 5,50, è costituito da unico ambiente risulta pavimentato con battuto di cemento, mentre le pareti ed il soffitto non risultano ancora traversate.

P.A. Piano ammezzato ricavato all'interno del magazzino costituito da un unico vano ed utilizzato come deposito domestico.

P.T. Al piano terra è ubicato un appartamento di circa mq 104,00 completo, utilizzato in precedenza come ufficio e del tutto rifinito, costituito da un ingresso, tre vani ed i servizi, come meglio descritti nell'allegata planimetria.

P. 1°-2° Il primo piano ed il secondo piano risultano rifiniti ed ospitano ognuno un appartamento per civile abitazione e sono suddivisi in maniera analoga al precedente. Sono costituiti da ingresso che disimpegna la zona giorno dalla zona notte, una cucina della superficie di circa mq. 18,00 con adiacente un piccolo ripostiglio della superficie di circa mq. 4,50, due camere da letto rispettivamente di mq. 18,00 e mq. 16,00 ed il bagno di mq. 7,00.

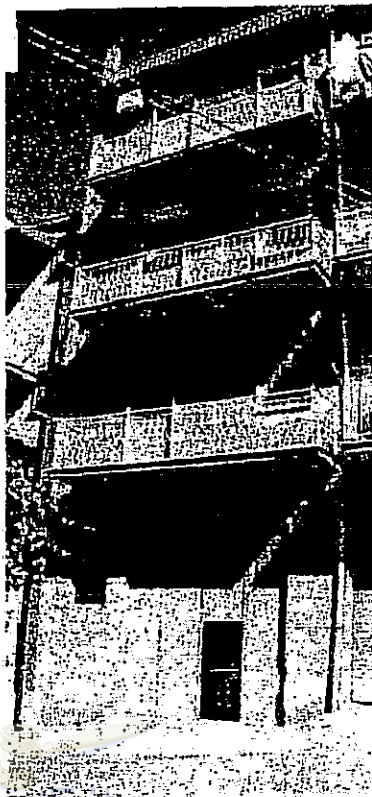
I pavimenti sono realizzati con mattonelle che risultano in buono stato di conservazione, le pareti interne sono intonacate con malta per civile abitazione e tinteggiate a ducotone. Tutti e tre gli appartamenti sono dotati d'impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento funzionanti ma non conformi alla legge 46/90. Gli infissi interni sono realizzati in legno mentre quelli esterni sono in alluminio e dotati di avvolgibili in PVC, le cui condizioni risultano essere abbastanza buone.

Il collegamento tra i piani è assicurata da una scala a due rampe, con gradini rivestiti in marmo, pareti intonacate con malta per civile abitazione, mentre la ringhiera parapetto è in ferro e dotata di corrimano in legno. La struttura portante ed i solai sono realizzati in c.c.a mentre la tramezzatura interna e i muri esterni sono realizzati in laterizio. Esternamente

58
l'edificio risulta privo del prospetto di finitura. Le condizioni generali di conservazione e di manutenzione dell'immobile si possono definire buone.



Prospetto su via S. Croce



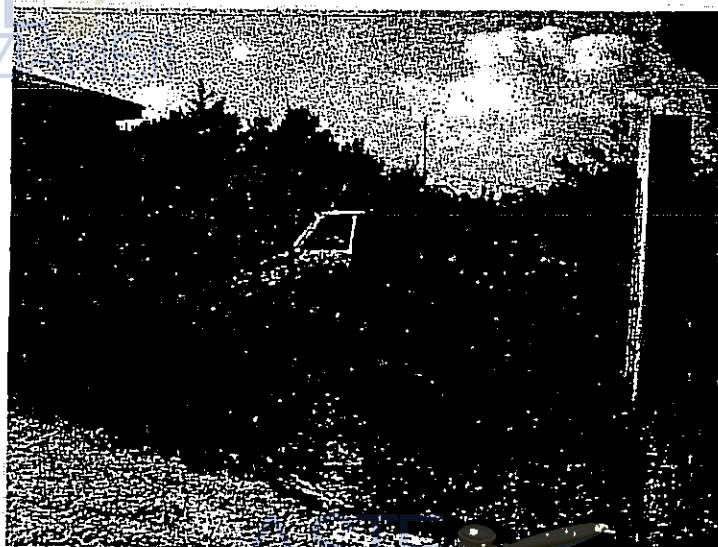
Prospetto su via L. Nievo

B APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN MUSSOMELI, C/DA BOSCO

L'appezzamento di terreno, sito in Mussomeli, C/da Bosco, è costituito da due particelle di terreno limitrofe e separate da una strada di circa 3,00 di larghezza. Tali particelle di terreno risultano alibrate al catasto terreni del Comune censuario di Mussomeli (CL) al numero 619 e 45 del f.glio di mappa n° 27.

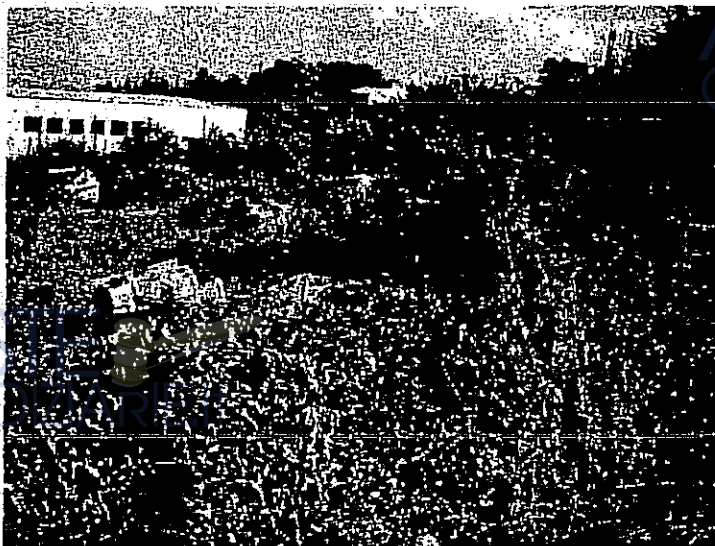
La particella di terreno n°619 censita al catasto come seminativo ha una superficie di mq. 1.290 ed attualmente risulta recintata con rete metallica e paletti in ferro, un cancello di

ingresso in ferro sorretto da due pilastri in c.c.a., vi si accede tramite una stradella che costituisce servitù di passaggio ai terreni limitrofi ubicati ad ovest dell'appezzamento in questione, la stradella come parte del terreno sono costeggiati dalla strada vicinale Bosco. Nell'appezzamento di terra sono presenti diversi alberi da frutto.



Vista del terreno di C.da Bosco F. 27 p.la n° 619

Anche la particella di terreno n°45 censita al catasto come pascolo erboso è completamente recintata con rete metallica di ml 1,50 e cancello in ferro battuto sorretto da due pilastri in c.c.a., la recinzione metallica in diversi tratti è danneggiata e si trova a valle della strada di accesso che la separa dalla particella prima descritta. Si presenta con diversi rottami che un tempo erano attrezzature utilizzate per l'edilizia, fattore che influisce sull'impatto ambientale per cui l'appezzamento si presenta in condizioni degradate; tale particella ha una superficie di mq 350,00 ed attualmente risulta incolta.



Vista del terreno di C.da Bosco F. 27 p.lla n° 45

C APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN MUSSOMELI, C/DA PIANO DI BOTTE

L'appezzamento di terreno, sito in Mussomeli, C/da Piano di Botte, è costituito da due particelle di terreno limitrofe, risultano allibrate al Catasto Terreni del Comune censuario di Mussomeli (CL) al foglio di mappa n° 15, particella n° 597 e 598.

In particolare la particella di terreno n°597, ha una superficie di mq 1.530,00 ed attualmente risulta Chiusa, mentre la particella n° 598 si estende per mq 1.290,00 e risulta Chiusa.

All'interno dell'appezzamento di terreno è stato realizzato abusivamente un fabbricato in assenza di Concessione Edilizia.

L'edificio, costituito da due piani fuori terra, occupa in pianta una superficie di circa mq 170,00.

In considerazione che l'appezzamento di terreno ricade all'interno della zona "E" del vigente P.R.G. del Comune di Mussomeli, e che in tale zona sono ammesse costruzioni

residenziali con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq, per cui in relazione al terreno in oggetto può realizzarsi un edificio del volume massimo di:

Sup. terreno particella 597 = mq 1.530,00

Sup. terreno particella 598 = mq 800,00

Sup. terreno totale = mq 2.330,00

Volume massimo consentito = mq 2.330,00 x 0,03 mc/mq = mc 69,90

Edificio costruito:

Corpo 1:

Sup. occupata in pianta mq $(12,35 \times 5,00 + 10,15 \times 6,55) =$ mq 128,23

Volume piano terra = mq 128,23 x ml 4,30 = mc 551,39

Volume primo piano = mq 128,23 x ml 2,90 = mc 371,87

Volume corpo 1 = mc 923,26

Corpo 2:

Sup. occupata in pianta mq $8,10 \times 5,00 =$ mq 40,50

Volume piano terra = mq 40,50 x ml 3,50 = mc 141,75

Volume corpo 2 = mc 141,75

Volume complessivo: $923,26 + 141,75 = 1.065,01$ mc

In base a queste considerazioni, si evince, il fabbricato può essere sanato ai sensi dell'art. 40 della L.N. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni; è necessario però, suddividere il fabbricato in più unità immobiliari in modo che ognuna abbia un volume inferiore a 750,00 mc poiché nel complesso tutto l'immobile ha un volume inferiore a 3.000 mc, i costi per sanare l'abuso edilizio commesso si rilevano dell'ultima sanatoria L.N.326/2003, il fabbricato può essere scomposto nelle seguenti unità immobiliari:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 56
- Piano terra corpo 1: magazzino esteso mq 128,23 con volume di mc 551,39
 - Primo piano corpo 1: civile abitazione estesa mc 128,23 con volume di mc 371,87
 - Piano terra corpo 2: magazzino esteso mq 40,50 con volume di mc 141,75.

Sanandolo come immobile ad uso residenziale, il costo della sanatoria è costituito dall'oblazione il cui importo unitario vale 100,00 €/mq e dagli oneri concessori, per il Comune di Mussomeli, fissati nella misura di 27,50 €/mq.

La superficie totale dell'immobile vale:

$$S_{tot} = S_{c1} + S_{c21} + S_{c22} = 128,23 + 128,23 + 40,50 = 296,96 m^2$$

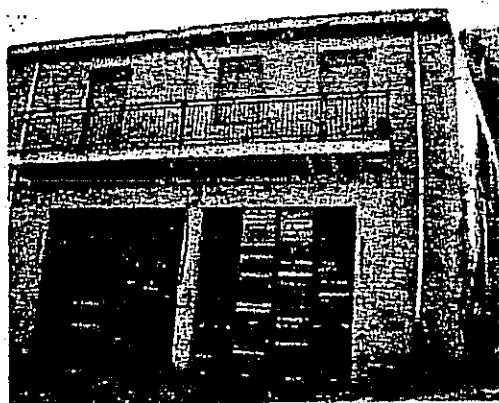
L'onere totale da versare per sanare l'abuso vale:

- Oblazione: $C_1 = 296,96 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = 29.696,00 \text{ €}$

- Oneri concessori: $C_2 = 296,96 \text{ mq} \times 27,50 \text{ €/mq} = 8.166,40 \text{ €}$

TOTALE 37.862,40 €

Oltre a queste spese occorrono gli onorari per competenze tecniche relativi alla concessione edilizia in sanatoria, idoneità statica, accatastamento ed oneri vari che si aggirano intorno a 6.000 €, per cui il costo complessivo, occorrente per sanare l'abuso commesso, ammonta complessivamente a € 43.862,40 che si arrotonda a € 44.000,00.



Fabbricato abusivamente realizzato

3 - CONSIDERAZIONI TECNICO-ECONOMICHE

Sulla base delle considerazioni emerse, ho proceduto alla valutazione dei beni, secondo il valore venale, ossia quel valore che assumerebbe il bene, qualora fosse posto sul mercato. Per la determinazione di tale valore, ho adottato la stima sintetica comparativa, assumendo come parametro di base il metro quadrato, riferito alla superficie lorda, parametro usualmente usato nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili. Pertanto, tenuto conto delle buone condizioni di stabilità e manutenzione dell'immobile, delle caratteristiche tecnico-costruttive e di vetustà, della consistenza dei terreni, in analogia con i prezzi di mercato correnti nella zona d'interesse, possiamo stimare:

Fabbricato in Via S. Croce

- Piano seminterrato:	130,00 €/mq x 104,00 =	€. 13.520,00
- Piano terra:	250,00 €/mq x 104,00 =	€. 26.000,00
- Primo piano:	480,00 €/mq x 104,00 =	€. 49.920,00
- Secondo piano:	480,00 €/mq x 104,00 =	€. 49.920,00
TOTALE		€. 139.360,00

Terreno in C/da Bosco

- Particella n° 619:	12,00 €/mq x 1.290,00 =	€. 15.480,00
- Particella n° 45:	12,00 €/mq x 350,00 =	€. 4.200,00
TOTALE		€. 19.680,00

Terreno di C/da Piano di Botte

- Particella n° 597:	8,00 €/mq x 1.530,00 =	€. 12.240,00
----------------------	------------------------	--------------

- Particella n° 598: 8,00 €/mq x 800,00 =

€ 6.400,00

TOTALE

€ 18.640,00

Fabbricato di C/da Piano di Botte

- Piano terra corpo 1: mq 128,23 x 200,00 €/mq =

€ 25.646,00

- Primo piano corpo 1: mq 128,23 x 280,00 €/mq =

€ 35.904,40

- Piano terra corpo 2: mq 40,50 x 120,00 €/mq =

€ 4.860,00

TOTALE

€ 66.410,40

Valore del fabbricato che unito a quello del terreno da un valore complessivo di:

$$V = 66.410,40 + 18.640,00 = 85.050,40$$

A tale valore occorre detrarre le spese occorrenti per sanare l'abuso edilizio pari a € 44.000,00, per cui il valore del fabbricato è pari a:

$$V = 85.050,40 - 44.000,00 = 41.050,40 \text{ €}$$

Valore che si arrotonda a € 41.000,00.

Per quanto riguarda il terreno sito in contrada Bosco bisogna ricordare che si trova nelle vicinanze del centro abitato in una zona altamente edificata e come l'altro appezzamento potrebbe servire ai confinanti per aumentare la cubatura edilizia per realizzare altre parti di immobili, altrimenti per come si trova è in grado soltanto di produrre redditi modesti. Essendo frazionato in due distinte particelle (la n° 619 e la n° 45) è facilmente vendibile a due diversi proprietari.

Il fabbricato di via Santa Croce è costituito da quattro elevazioni fuori terra per cui i piani soprastanti, serviti dalla stessa scala, potrebbero frazionarsi con procedimento concessorio, necessitano soltanto del parcheggio che potrebbe trovare posto al piano seminterrato in

59
bene comune agli appartamenti superiori. Il vano scala sarebbe quindi un bene comune non censibile.

In merito al quarto quesito riguardo alla situazione degli occupanti l'immobile di via S. Croce i piani primo e secondo sono adibiti a civile abitazione, nell'appartamento di primo piano abitano i _____ e _____. Nell'appartamento al secondo piano abitano la _____ ed il _____ ed _____.

I lotti indipendenti che potrebbero realizzarsi per una libera vendita degli immobili sono:

- terreno di contrada Bosco avente un valore di € 19.680,00;
- terreno e fabbricato di contrada Piano di Botte avente un valore di € 41.000,00;
- fabbricato con tre diversi appartamenti da dividere i primi due di valore € 49.920,00, il terzo di valore € 26.000,00 ed il piano terra comune di € 13.520,00 con quote:
 - quota 1 Secondo piano e parte di garage: valore € 54.427,00;
 - quota 2 Primo piano e parte di garage: valore € 54.427,00;
 - quota 3 Piano terra e parte di garage: valore € 30.505,00.

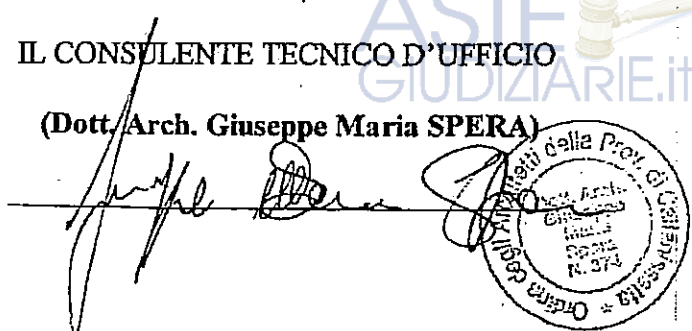
Quote che potrebbero realizzarsi con una spesa di circa 5.000,00 € comprendente la concessione edilizia per il frazionamento, le spese tecniche occorrenti e qualche modesta opera muraria.

Il sottoscritto avendo esaudito il mandato conferitomi, rassegna la presente Relazione.

Mussomeli 14 Ottobre 2005

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dott. Arch. Giuseppe Maria SPERA)




ASTE
GIUDIZIARIE.it

Venduto
Credito Allett

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

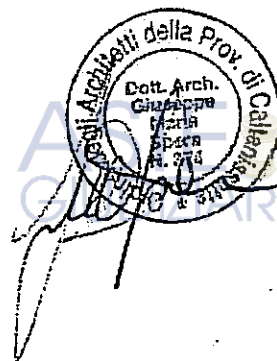
RELAZIONE INTEGRATIVA

Data 22/03/2007

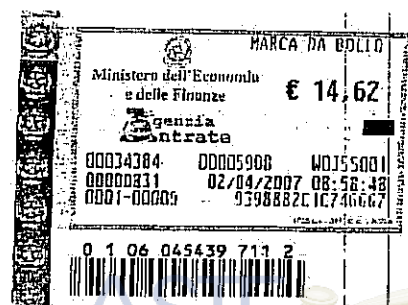
IL TECNICO

Dott. Arch. Giuseppe Maria SPERA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI CALTANISSETTA DOTT. GERMANO PERNA

1 - PREMESSA.

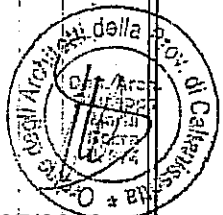
Con Ordinanza pronunciata in data 12 maggio 2004 il G.E. Dott. Germano Perna nominava lo scrivente arch. Giuseppe Maria Spera, iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caltanissetta con il n° 374, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura iscritta al n° 158/1995 R.G. Es. promossa dalla _____ contro _____

A seguito dell'integrazione richiesta con nota del 15/12/2006, il sottoscritto risponde ai seguenti quesiti peritali:

Quesito a) descrivere i beni pignorati nel contesto in cui risultano inseriti con esatta identificazione dei medesimi in riferimento ai dati catastali, ed accertare la loro rispondenza a quelli indicati nel verbale di pignoramento.

Risposta CTU) I beni pignorati come risulta dall'atto di pignoramento, consistono:

1) Terreno sito a Mussomeli in via Santa Croce esteso mq. 101, con quanto sopra edificato in catasto al fg. 28/A, part. 1209 e fg. 28, part.44/a e fg.28 part.334/b. Attualmente sul terreno prima citato è stato realizzato un fabbricato in possesso del sig. _____ e della _____, (dotato di Concessione Edilizia n° 169 del 31/08/1978) che si sviluppa su una superficie rettangolare dell'estensione del terreno, e confina a est con un fabbricato di proprietà della famiglia _____ ed a ovest con un altro _____



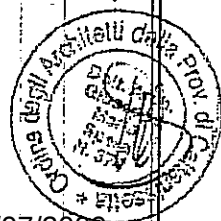
fabbricato di proprietà della famiglia I prospetti nord e sud si affacciano rispettivamente su via Santa Croce e via I. Nievo. Tale fabbricato, come detto nella relazione depositata il 18 ottobre 2005, è costituito da tre elevazioni fuori terra, destinati a civile abitazione ed un piano seminterrato rispetto via I. Nievo, utilizzato come magazzino.

P.S. In particolare, tale piano seminterrato, di dimensioni utili ml. 15,80 x ml. 5,50, è costituito da unico ambiente risulta pavimentato con battuto di cemento, mentre le pareti ed il soffitto non risultano ancora traversate. All'interno del magazzino è stato realizzato un piano ammezzato, costituito da un unico vano ed utilizzato come deposito domestico.

P.F. Al piano terra è ubicato un appartamento, utilizzato in precedenza come ufficio e del tutto rifinito, costituito da un ingresso, tre vani ed i servizi. Ultimamente questo appartamento, ubicato al piano terra del fabbricato, è stato interamente tinteggiato per essere adibito a

P.I. - civile abitazione. Il primo piano ed il secondo piano rimangono invariati da quanto detto nella relazione depositata il 18 ottobre 2005, ospitano ognuno un appartamento per civile abitazione e sono suddivisi in maniera analoga al precedente. Sono costituiti da ingresso che disimpegna la zona giorno dalla zona notte, una cucina della superficie di circa mq. 18,00 con adiacente un piccolo ripostiglio della superficie di circa mq. 4,50, due camere da letto rispettivamente di mq. 18,00 e mq. 16,00 ed il bagno di mq. 7,00. I pavimenti sono realizzati con mattonelle che risultano in buono stato di conservazione, le pareti interne sono intonacate con malta per civile abitazione e tinteggiate a ducotone.

Tutti e tre gli appartamenti sono dotati d'impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento funzionanti ma non conformi alla legge 46/90. Gli infissi interni sono realizzati in legno mentre quelli esterni sono in alluminio e dotati di avvolgibili in PVC, le cui condizioni risultano essere abbastanza buone. Il collegamento tra i piani è



assicurata da una scala a due rampe, con gradini rivestiti in marmo, pareti intonacate con malta per civile abitazione, mentre la ringhiera parapetto è in ferro e dotata di corrimano in legno. La struttura portante ed i solai sono realizzati in c.c.a mentre la tramezzatura interna e i muri esterni sono realizzati in laterizio. Esternamente l'edificio risulta privo del prospetto di finitura. Le condizioni generali di conservazione e di manutenzione dell'immobile si possono definire buone.

Il bene, sito a Mussomeli in via Santa Croce n° 20, costituito da 4 piani è identificato al Catasto Fabbricati di Caltanissetta, nel Comune censuario di Mussomeli;

- Foglio di mappa n° 28, Particella n°44, sub.1, 1S (piano seminterrato)

Rendita catastale di € 278,89, categoria C/2, consistenza di mq 90,00

Diritti e oneri reali: Livellario per $\frac{1}{2}$ di _____ e per $\frac{1}{2}$ di _____;
diritto del concedente al Comune di Mussomeli.

- Foglio di mappa n° 28, Particella n°44, sub.2, PT (piano terra)

Rendita catastale di € 121,88, categoria A/4, consistenza vani 4

Diritti e oneri reali: Livellario per $\frac{1}{2}$ di _____ e per $\frac{1}{2}$ di _____;
diritto del concedente al Comune di Mussomeli.

- Foglio di mappa n° 28, Particella n°44, sub.3, 1P (primo piano)

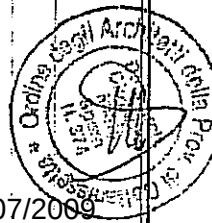
Rendita catastale di € 121,88, categoria A/4, consistenza vani 4

Diritti e oneri reali: Livellario per $\frac{1}{2}$ di _____ e per $\frac{1}{2}$ di _____;
diritto del concedente al Comune di Mussomeli.

- Foglio di mappa n° 28, Particella n°44, sub.4, 2P (secondo piano)

Rendita catastale di € 121,88, categoria A/4, consistenza vani 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Diritti e oneri reali: Livellario per $\frac{1}{2}$ di _____ e per $\frac{1}{2}$ di _____

diritto del concedente al Comune di Mussomeli.

2) terreno sito a Mussomeli in C/da Piano di Botte, con fabbricato rurale esteso are 23.30 catastato al fg.28/A, part. 22082, fg.15 particella 597, esteso ettari 0.15.30 e part. 22083, fg.15 particella 598 esteso ettari 0.08.00.

Attualmente l'appezzamento di terreno risulta costituito dalle due particelle di terreno come risulta dall'atto di pignoramento, risultano sempre iscritte al Catasto Terreni del Comune censuario di Mussomeli (CL) al foglio di mappa n° 15, particella n° 597 e 598 ed hanno la stessa estensione. All'interno dell'appezzamento di terreno è presente il fabbricato citato nell'atto di pignoramento, realizzato in assenza di concessione edilizia. L'edificio, costituito da due piani fuori terra, occupa in pianta una superficie di circa mq 170,00, ricade all'interno della zona "E" del vigente P.R.G. del Comune di Mussomeli.

L'appezzamento di terreno, sito a Mussomeli in C/da Piano di Botte è identificato, al Catasto Terreni di Caltanissetta, nel Comune censuario di Mussomeli;

- Foglio di mappa n° 15, Particella n° 597, qualità Chiusa di 3^a classe, esteso mq. 1.530,00, R. D. di € 395 e R.A € 2,37

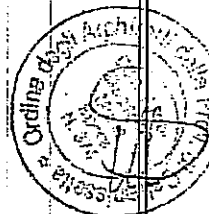
Diritti e oneri reali Proprietà per $\frac{1}{2}$ di _____ per $\frac{1}{2}$ di _____

- Foglio di mappa n° 15, Particella n° 598, qualità Chiusa di 3^a classe, esteso mq. 800,00, R. D. di € 2,07 e R.A € 1,24

Diritti e oneri reali Proprietà per $\frac{1}{2}$ di _____ per $\frac{1}{2}$ di _____

Il fabbricato, essendo realizzato in assenza di concessione edilizia non risulta iscritto al catasto

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ministero dell'Economia e delle Finanze		€ 14,62
Agenzia Entrate		
00034384	00005308	00355001
00000828	02/04/2007	08:58:33
0001-00009	80768C072F65528E	

0 1 06 045439 716 5

3) terreno sito a Mussomeli in C/da Bosco esteso ettari 0.16.40 in catasto alla part. 238/2, fg.27, particelle 619 e 45.

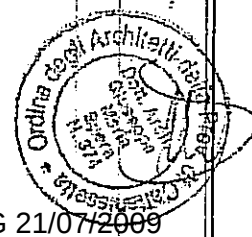
Attualmente l'appezzamento di terreno, come risulta anche dall'atto di pignoramento, è costituito da due particelle di terreno limitrofe e separate da una strada di circa 3,00 di larghezza. Tali particelle di terreno oggi, risultano alibrate al catasto terreni del Comune censuario di Mussomeli (CL) al numero 619 e 45 del foglio di mappa n° 27. In particolare, la particella di terreno n° 619 censita al catasto come seminativo ha una superficie di ettari 0.12.90, risulta recintata con rete metallica e paletti in ferro, un cancello di ingresso in ferro sorretto da due pilastri in c.c.a., vi si accede tramite una stradella che costituisce servitù di passaggio ai terreni limitrofi ubicati ad ovest dell'appezzamento in questione, la stradella come parte del terreno sono costeggiati dalla strada vicinale Bosco. Nell'appezzamento di terra sono presenti diversi alberi da frutto.

Anche la particella di terreno n°45 censita al catasto come pascolo erboso, ha una superficie di ettari 00.03.50 è completamente recintata con rete metallica di ml 1,50 e cancello in ferro battuto sorretto da due pilastri in c.c.a., la recinzione metallica in diversi tratti è danneggiata e si trova a valle della strada di accesso che la separa dalla particella prima descritta. Si presenta con diversi rottami che un tempo erano attrezzature utilizzate per l'edilizia, fattore che influisce sull'impatto ambientale per cui l'appezzamento si presenta in condizioni degradate ed attualmente risulta incolta.

Il bene, sito a Mussomeli in C/da Bosco è identificato al Catasto Terreni di Caltanissetta, nel Comune censuario di Mussomeli;

- Foglio di mappa n° 27, Particella n° 619, qualità seminativo di 3^a classe, esteso mq. 1290,00, R. D. di € 3,66 e R.A € 1,27

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Diritti e oneri reali Proprietà per ½ di _____ e per ½ di _____

- Foglio di mappa n° 27, Particella n° 45, qualità pascolo Arb. di 1^a classe, esteso mq. 350,00, R. D. di € 0,81 e R.A € 0,13

Diritti e oneri reali Proprietà per ½ di _____ e per ½ di _____

Quesito c) Ricontrerà lo stato di legittimità urbanistica rispetto alle autorizzazioni edilizie e delle condizioni di abitabilità e/o agibilità degli edifici assoggettati a vincolo o comunque insistenti sui terreni pignorati, verificando in ogni caso la corrispondenza dello stato dei luoghi alle prescrizioni dei predetti provvedimenti amministrativi; indicare i dati necessari al pagamento dell'ICI, dell'imposta di registro, dell'IVA ed alla voltura in favore dell'aggiudicatario;

Risposta CTU) In relazione allo stato di legittimità urbanistica si precisa che:

- il fabbricato sito a Mussomeli, in via Santa Croce n° 20, è stato realizzato con concessione edilizia n° 169 del 31/08/1978 ed è dotato di certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Mussomeli in data 27/10/1978, non risulta assoggettato a vincolo.

Dati per il calcolo dell'ICI:

- Immobile al piano seminterrato, fg.n° 28, part. 44, sub 1, appartenente alla categoria C/2, classe 2, consistenza mq.90,00, rendita catastale €. 278,89
- Immobile al piano terra, fg.n° 28, part. 44, sub 2, appartenente alla categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita catastale €. 121,88,
- Immobile al primo piano, fg.n° 28, part. 44, sub 3, appartenente alla categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita catastale €. 121,88,



- Immobile al secondo piano, fg.n° 28, part. 44, sub 4, appartenente alla categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita catastale €. 121,88,
- aliquota deliberata del Comune di Mussomeli è pari al 4 % per la prima casa, mentre per tutti gli altri fabbricati è del 7 %; dalla nota del 16/03/2007 del funzionario responsabile dell'Ufficio Tributi del Comune di Mussomeli, dott.ssa Maria Vincenza Castiglione i dati relativi ai pagamenti dell'ICI della ditta interessata sono regolari.

Dati per il calcolo dell'imposta di registro, dell'IVA e della voltura:

Il Decreto legge n. 223 del 4 luglio 2006 ha modificato la normativa relativamente alle cessioni di immobili, così come richiamato dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.27 del 4 agosto 2006, che stabilisce che i Contratti di compravendita di abitazioni e altri fabbricati rientrano tra quelli da registrarsi a termine fisso. È necessario premettere che tali contratti possono essere distinti tra contratti soggetti ad IVA che si realizzano quando un soggetto IVA effettua un contratto di compravendita e contratti non soggetti ad IVA (tutti gli altri casi).

I primi scontano l'imposta in misura fissa pari ad euro 168,00.

Gli atti non soggetti ad IVA hanno le seguenti aliquote:

- 7% per tutti i tipi di fabbricati ad eccezione di quelli indicati di seguito
- 3% per gli immobili di interesse storico artistico
- 168 euro per gli immobili all'estero
- 168 euro per i trasferimenti a favore dello Stato

Da notare che l'imposta è a carico dell'acquirente.

Nel caso di immobili acquistati con il requisito "prima casa", l'imposta di registro è calcolata nella misura del 3%.

- il fabbricato sito a Mussomeli, in C/da Piano di Botte, è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia. L'edificio ricade all'interno della zona "E" del vigente P.R.G. del



Comune di Mussomeli ed attualmente è allo stato rustico, non risulta iscritto al catasto fabbricati.

Quesito d) indicherà gli eventuali vizi oggetto di possibile sanatoria edilizia ex DPR 6 giugno 2001, n.380 e succ. mod. e integr., con determinazione degli oneri, quantificati nel loro ammontare approssimativo, per contributi, oblazioni e concessioni, oltre che del costo delle eventuali opere rettificative, se possibili e convenienti; in particolare chiarirà se le opere realizzate in assenza di permesso di costruire sul terreno sito in Mussomeli (CL), contrada Piano di Botte possano ottenere il permesso di sanatoria ex art.36 del DPR 380/2001; in altri termini precisando se l'intervento possa intendersi conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia ipotizzando ad oggi il momento della presentazione della domanda; descriverà lo stato di regolarità degli impianti, ove esistenti, anche con riscontro normative di sicurezza;

Risposta CTU) Il fabbricato sito in C/da Piano di Botte a Mussomeli, può ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 40 della L.N. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, purché si suddividere il fabbricato in più unità immobiliari in modo che ognuna abbia un volume inferiore a 750,00 mc (tutto l'immobile ha un volume inferiore a 3.000 mc). La richiesta di concessione edilizia in sanatoria, non presenta vizi in quanto il fabbricato non è sottoposto a vincoli edilizi particolari. I costi per sanare l'abuso edilizio commesso, secondo la L.N.326/2003, ammontano a circa €.44.000,00. (Tale



importo è stata desunta, considerando che, il fabbricato venga scomposto nelle seguenti unità immobiliari, secondo il seguente calcolo:

- Piano terra corpo 1: magazzino esteso mq 128,23 con volume di mc 551,39
- Primo piano corpo 1: civile abitazione estesa mc 128,23 con volume di mc 371,87
- Piano terra corpo 2: magazzino esteso mq 40,50 con volume di mc 141,75.

Sanandolo come immobile ad uso residenziale, il costo della sanatoria è costituito dall'oblazione il cui importo unitario vale 100,00 €/mq e dagli oneri concessori, per il Comune di Mussomeli, fissati nella misura di 27,50 €/mq.

La superficie totale dell'immobile vale:

$$S_{tot} = S_{c1t} + S_{c2t} + S_{c2r} = 128,23 + 128,23 + 40,50 = 296,96 m^2$$

L'onere totale da versare per sanare l'abuso vale:

- Oblazione: $C_1 = 296,96 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = 29.696,00 \text{ €}$

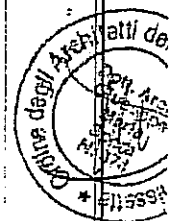
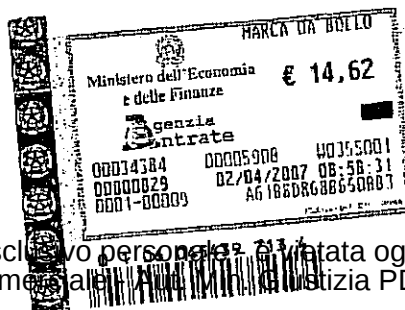
- Oneri concessori: $C_2 = 296,96 \text{ mq} \times 27,50 \text{ €/mq} = 8.166,40 \text{ €}$

TOTALE 37.862,40 €

Oltre a queste spese occorrono gli onorari per competenze tecniche relativi alla concessione edilizia in sanatoria, idoneità statica, accatastamento ed oneri vari che si aggirano intorno a 6.000 €, per cui il costo complessivo, occorrente per sanare l'abuso commesso, ammonta complessivamente a € 43.862,40 che si arrotonda a € 44.000,00).

Al momento della sua edificazione, il fabbricato non era conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente in quanto poteva essere realizzato solo in parte, con un volume massimo di mc.69,90; gli impianti realizzati non sono conformi alla normativa vigente.

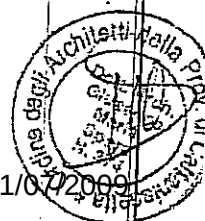
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Quesito f) determinerà lo stato detentivo dei beni sub B) e C) della relazione di stima depositata il 18 ottobre 2005, con specifico riguardo alla situazione degli occupanti, con riscontro delle loro generalità, dei titoli, della data di apparente ed asserita formazione dei medesimi (e delle loro scadenze), in considerazione della possibile inefficacia ex artt. 2913, 2915, 2923 C.c., con particolare menzione (e produzione, anche se reperibili in altri uffici pubblici) dei contratti di locazione e, comunque, di quelli attributivi del godimento, registrati in data antecedente e posteriore al pignoramento, indicando le rendite sinora prodotte e producibili dagli immobili;

Risposta CTU) Lo stato detentivo dell'appezzamento di terreno sito a Mussomeli in c/da Bosco (descritto al sub B della relazione depositata il 18 ottobre 2005) e dell'appezzamento di terreno sito a Mussomeli in c/da Piano di Botte con annesso il fabbricato (descritto al sub C della relazione depositata il 18 ottobre 2005) e del e della moglie Attualmente l'immobile sito in C/da Piano di botte (privo di concessione edilizia) è allo stato rustico e non ha prodotta nessuna rendita.

Quesito g) verificherà l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico + artistico, la trascrizione di domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni, gli atti di asservimento urbanistico, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;



Risposta CTU) Non esistono vincoli particolari, né oneri gravanti sul bene. Si ricorda che l'immobile sito a Mussomeli in via S. Croce risulta abitato, ed in particolare nell'appartamento al primo piano abitano i _____ e l'_____, mentre nell'appartamento al secondo piano abitano la _____, il _____ ed _____.

Quesito h) verificherà l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Risposta CTU) Non esistono vincoli e oneri che possono risultare opponibili all'acquirente.

Quesito i) rispetto a quanto prospettato in relazione depositata il 18 ottobre 2005, rideterminerà il valore di mercato delle unità comprese nel fabbricato descritto sub A) del predetto elaborato peritale, previa enunciazione dei criteri merceologici seguiti, tenuto conto delle difficoltà di accesso in fatto, ove esistenti, alla delibera ed immediata disponibilità del bene in capo all'aggiudicatario, con indicazione dei lotti di vendita come da ordinanza di vendita;

Risposta CTU) La valutazione dell'edificio sito a Mussomeli in via Santa Croce (descritto al sub A della relazione depositata il 18 ottobre 2005) è stata effettuata, secondo il suo valore venale, ossia quel valore che assumerebbe il bene, qualora fosse posto sul mercato. Per la determinazione di tale valore, ho adottato la stima sintetica comparativa, assumendo come parametro di base il metro quadrato, riferito alla superficie lorda; parametro

carico dei nuovi acquirenti e quindi defalcata dal valore dell'immobile, possiamo concludere attribuendo ad ogni lotto un prezzo minimo di vendita pari a:

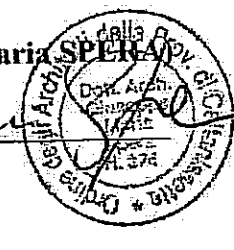
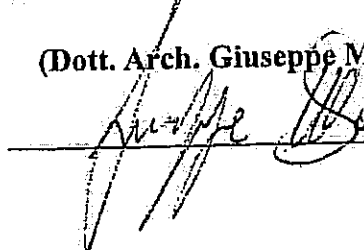
- per il 1° lotto costituito dal secondo piano e parte di garage: € 52.500,00;
- per il 2° lotto costituito dal primo piano e parte di garage: € 52.500,00;
- per il 3° lotto costituito dal piano terra e parte di garage: € 34.000,00.

Il sottoscritto avendo esaudito il mandato conferitomi, rassegna la presente Relazione.

Mussomeli 22 marzo 2007

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dott. Arch. Giuseppe Maria SPERANZA)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

16/9/07
Cau.

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Verbale di deposito di consuntivo

anno 2007 Addì 2 ... di Agrigento

in Caltanissetta e nella Cancelleria della S. U.

persone che comparso il consulente tecnico

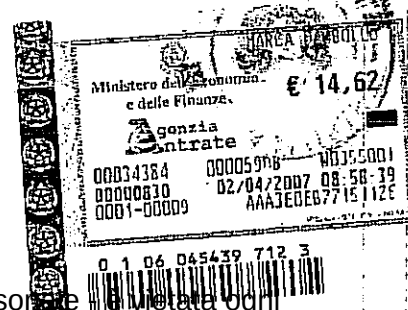
Dott. Sp. Giuseppe Maria

in esecuzione dell'incarico ... deposita il

relazione di consulenza tecnica redatta ed allegata

IL CANCELLIERE

IL CONSULENTE



ASTE
GIUDIZIARIE.it