

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
SEZIONE CIVILE**



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 37/2005 R.G. Es.

Promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ControXXXXXXXXXXXXXXX



Giudice Dr.ssa Patrizia Miranda

data del giuramento: 02/11/2011

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: *Arch. Eliana Maria Candura*
Iscritto al N° 520 - Ordine Architetti CL
Indirizzo Viale della Regione n. 97 - Caltanissetta
Tel. 0934 553910 - 349 1743290
P.I. 01624840854



Tribunale di Caltanissetta

Procedura esecutiva immobiliare: **37/2005 R.G.Es.**

Giudice: **Dott.ssa Patrizia Mirenda**

C.T.U.: **Arch. Eliana Maria Candura**



1. MANDATO DI CONSULENZA	pag. 5
1.1. INCARICO	
1.2. PREMESSA	
2. RISPOSTA AI QUESITI	pag. 8
2.1. IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI (<i>quesito a</i>)	pag. 8
2.2. CONFORMITÀ CATASTALE (<i>quesito e</i>)	pag. 9
2.3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (<i>quesiti b-c-d</i>)	pag. 13
2.3.1 ATTUALI PROPRIETARI	
2.3.2 PRECEDENTI PROPRIETARI	
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (<i>quesito f</i>)	pag. 14
2.4.1. ISCRIZIONI	
2.4.2 TRASCRIZIONI	
2.5. DESTINAZIONE URBANISTICA (<i>quesito g</i>)	pag. 16
2.6. REGOLARITÀ URBANISTICA (<i>quesito h</i>)	pag. 16
2.6.1 PRATICHE EDILIZIE	
2.6.2 CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	
2.7. STATO DI POSSESSO (<i>quesito i</i>)	pag. 25
2.8. DESCRIZIONE DEI BENI (<i>quesito j</i>)	pag. 25
2.8.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA	
2.8.2 DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO	



2.8.3 DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

2.9. VALUTAZIONE (quesiti k-l)

2.9.1 CRITERIO DI STIMA

2.9.2 VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

2.10. IMPOSTE (quesito o)

2.11. DATI del PIGNORAMENTO (quesito p)

2.12. DISCIPLINA ENERGETICA (quesito q)

3. RIEPILOGO PER PUBBLICITA'

4. ALLEGATI

1. Rilievo fotografico

2. Verbale di sopralluogo del 04/01/2012

3. Verbale di sopralluogo del 10/05/2012

4. Estratto di mappa catastale del 02/05/2012 - fg 135 part. lle 111-112-113-114-115-262 (illustrante la situazione prima della variazione catastale)

5. Estratto di mappa catastale del -28/06/2012 - fg 135 part. lle 719 (ex 111); 721 (ex 112); 723 (ex 113); 726 (ex 114); 115; 262 (illustrante la situazione dopo la variazione catastale)

6. Visura per immobile n. T174330 del 28/06/2012 - CATASTO TERRENI fg 135 part. 717

7. Visura storica per immobile n. T196941 del 28/06/2012 - C. T. fg 135 part. 719 (ex 111)

8. Visura storica per immobile n. T198773 del 28/06/2012 - C. T. fg 135 part. 721 (ex 112)

9. Visura storica per immobile n. T200191 del 28/06/2012 - C. T. fg 135 part. 723 (ex 113)

10. Visura storica per immobile n. T201088 del 28/06/2012 - C. T. fg 135 part. 726 (ex 114)

11. Visura n. CL0062671 del 19/06/2012 - C. T. fg 135 part. lle 115 e 262

12. ELENCO SUBALTERNI del 28/06/2012 CATASTO FABBRICATI - fg 135 part. 717

13. ELABORATO PLANIMETRICO del 28/06/2012 CATASTO FABBRICATI - fg 135 part. 717

14. Visura storica per immobile n. T193303 del 28/06/2012 - C. F. fg 135 part. 717 SUB 1

15. Visura per immobile n. T189554 del 28/06/2012 - C. F. fg 135 part. 717 SUB 2

16. Visura per immobile n. T186597 del 28/06/2012 - C. F. fg 135 part. 717 SUB 3

17. Visura per immobile n. T188431 del 28/06/2012 - C. F. fg 135 part. 717 SUB 4

18. Planimetria catastale C. F. fg 135 part. 717 SUB 3

19. Planimetria catastale C. F. fg 135 part. 717 SUB 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it pag. 31

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

20. Elaborato grafico del CTU: **planimetria fabbricato – c.da Bucceri Sabucina - PIANO TERRA -**
sc. 1:100
21. Elaborato grafico Del CTU: **planimetria fabbricato – c.da Bucceri Sabucina - PIANO**
SEMINTERRATO - scala 1:100
22. Elaborato grafico del CTU: **planimetria fabbricato – c.da Bucceri Sabucina - PIANO PRIMO-**
SOTTOTETTO - scala 1:100
23. **Copia conforme di licenza edilizia** n. 15383 del 21/10/1997 e relativi elaborati grafici
24. **Domanda di sanatoria** ex L.326/2003 n. 59618 del 10/12/2004 con relativi allegati
25. Copie di attestazione di versamenti: a) n. VCY0438 del 10/12/2004 di importo di € 1.312,60 b) n.
VCY0431 del 14/12/2004 di importo di € 5.600,00; c) n. VCY0038 del 25/05/2005 di € 8.064,70; d) n.
VCY0055 del 25/09/2005 di € 8.064,70
26. **Nulla Osta Soprintendenza BBCC AA** n. 819 del 13/05/1997
27. **Nulla Osta Soprintendenza BBCC AA** n. 457 del 12/04/2000
28. **Richiesta N.O. Soprintendenza BBCC AA** n. 946 del 31/01/2005
29. **Risposta Soprintendenza BBCC AA** n. 3703 del 09/08/2005
30. **Certificato di destinazione urbanistica del 20/02/2012**
31. **Ispezione ipotecaria del 06/03/2012 - Elenco sintetico delle formalità rilasciato da Agenzia del**
Territorio di Caltanissetta
32. **Attestato di Certificazione Energetica del 26/06/2012**
33. **Lettera del 14/12/2011 di convocazione di primo sopralluogo**
34. **Lettera del 07/05/2012 di convocazione di secondo sopralluogo**

1. MANDATO DI CONSULENZA:

1.1. INCARICO

In data 02/11/2011, in sede di udienza, il Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Patrizia Mirenda, conferiva alla sottoscritta Arch. Eliana Maria Candura l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura esecutiva immobiliare n. 37/2005 R.G. Es., promossa da [REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. Franco Nicoletti, contro [REDACTED] i creditori intervenuti sono: [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Piero Carà; [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Stefano Sillitti.

Nelle more del procedimento **il creditore procedente, la ditta [REDACTED] si è ritirato dalla procedura.** Anche il creditore intervenuto '[REDACTED] difeso dall'Avv. Sandra Sillitti si è ritirato dalla procedura.

Durante l'udienza la sottoscritta prestava il giuramento di rito; il G.E. disponeva un termine di 90 giorni per il deposito della relazione, in decorrenza dalla stessa data del giuramento. La sottoscritta, in seguito, ha depositato in cancelleria richieste di proroga dei termini di consegna per complessivi n 105 giorni, a causa della complessità della situazione urbanistico-catastale del bene oggetto di pignoramento e della necessità di effettuare l'accatastamento dell'immobile.

Il Giudice dell'esecuzione sottoponeva all'esperto i seguenti quesiti:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in proprietà o meno con altri soggetti;*
- c) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità di trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*

- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza delle documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se il/i bene/immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
- i) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- j) *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);*
- k) *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*
- l) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- m) *alleghi idonea documentazione fotografica esterna e interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- n) *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- o) *accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in*

- ██████████ se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- q) Dica l'esperto se l'immobile sia dotato di certificato di qualificazione energetica e lo allegghi alla relazione. Ove non esista, compia una valutazione energetica dell'immobile e quantifichi le spese necessarie per ottenere un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile.

1.2 PREMESSA

Dall'Atto di pignoramento immobiliare del 27/05/2005, trascritto il 07/07/2005 ai nn. 10724/7546, si legge che oggetto del pignoramento risulta:

“Nuda proprietà dell'appezzamento di terreno sito in Caltanissetta C.da Bucceri-Sabucina in catasto al foglio 135, part.lle 111-112-113-114-115, su cui esiste una concessione edilizia rilasciata dal Comune di Caltanissetta in data 21/10/97 n. 8301, pervenuto allo stesso con atto di vendita in notaio IELO del 15/01/1996.”

Presa visione degli atti e dei documenti prodotti, la sottoscritta ha inviato preventiva comunicazione alle parti, tramite lettera raccomandata del 14/12/2011 in All. N. 33, per la convocazione di sopralluogo, fissato in data 29/12/2011. Tale sopralluogo, però, non ha avuto luogo a causa della indisponibilità della parte debitrice, comunicata alla sottoscritta la sera precedente alla data del sopralluogo stesso.

Dopo aver mandato preventiva nuova comunicazione alle parti, (fax del 30/12/2011), la sottoscritta ha riconvocato il sopralluogo alle ore 10.15 del **04/01/2012**. In tale data si è recata presso gli immobili oggetto del pignoramento ed ha effettuato finalmente il primo sopralluogo, conducendo le operazioni di indagine e di rilievo metrico e fotografico. Tali operazioni si sono svolte nelle modalità descritte nel verbale di sopralluogo in All. N.2

In seguito, si è reso necessario un nuovo sopralluogo al fine di effettuare un rilievo, propedeutico all'accatastamento, tramite sistema GPS. Dopo aver preso accordi telefonici con il custode e la parte debitrice in merito alla data, ed inviato comunicazione alle parti,

tramite lettera del 07/05/2012 (nelle modalità raccomandata/fax/posta elettronica certificata), la sottoscritta, accompagnata dal suo coadiutore, Geom. Massimo Emma, si è recata nuovamente sui luoghi in data 10/05/2012 alle ore 10:30. In questa circostanza si sono svolte le operazioni di rilievo con strumento GPS, necessario per compilare il “tipo mappale” ai fini dell’inserimento in catasto del fabbricato insistente sul terreno.

2. RISPOSTA AI QUESITI

2.1 IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI (quesito a)

Beni in Caltanissetta – contrada *Bucceri- Sabucina s.n.c.*

Si procede a identificare e descrivere il cespite pignorato, così come è stato rilevato dall'esame della documentazione agli atti, dalla visione dei luoghi e dalle indagini condotte. Si è rilevato che, all'interno dell'appezzamento di terreno, è attualmente esistente un fabbricato (tipologia: villa isolata), in parte realizzato in virtù della concessione edilizia citata nell'atto di pignoramento (n. 8301 del 21/10/97 rilasciata dal Comune di Caltanissetta), in parte costruito abusivamente e per il quale è stata richiesta una concessione edilizia in sanatoria, attualmente in corso di definizione presso i competenti uffici.

A. TERRENO

Nuda Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appezzamento di terreno, sito in comune di Caltanissetta contrada Bucceri -Sabucina.

Prima della necessaria variazione catastale effettuata dalla sottoscritta, al fine di accatastare il fabbricato ivi insistente, l'appezzamento era costituito dalle seguenti particelle catastali: 111 (di 2750 mq) -112 (di 760 mq)-113 (di 2390 mq)-114 (di 1100 mq) -115 (di 1600 mq) – 262 (di 1690 mq), per una estensione complessiva di 10.290 mq.

Dopo la variazione catastale, consistente nell'inserimento catastale di fabbricato con corte di pertinenza, risulta costituito dalle seguenti particelle: 719 (di 2332 mq) - 721 (di 541 mq) - 723 (di 1505 mq)- 726 (di 782 mq) - 115 (di 1600 mq) – 262 (di 1690 mq), per una estensione complessiva di 8.450 mq.

Aggiungendo a tali estensioni la **particella n. 717 - fabbricato con corte -(1840 mq)** si raggiungono **10.290 mq totali**.

Si specifica che la sottoscritta ha incluso nell'ambito delle proprie indagini anche la particella 262, in quanto tale particella ha avuto origine, tramite il frazionamento n. 7 del 11/01/1975, (risultante agli atti del catasto terreni dal 13/02/1996), dall'originaria **particella 115 di estensione complessiva 32.90 are**. Il suddetto frazionamento ha originato l'attuale **part. 115 di are 16.00 e la part. 262 di are 16.90, la cui somma delle superfici costituisce appunto l'estensione della originaria part. 115 (32.90 are)**. (vedasi per ulteriori specifiche il capitolo della presente relazione "2.11 DATI del PIGNORAMENTO")

Tutte le suddette particelle confinano a nord con la stradella vicinale Sabucina, a sud con la strada statale SS122 (CL- Enna), mentre da ovest a est sono disposte parallelamente e sono confinanti tra loro nel seguente ordine: part. 719 (ex 111), 721 (ex 112), 723 (ex 113), 726 (ex 114), 115, 262. I confini esterni dell'appezzamento sono i seguenti: la particella 719 (ex 111), confina con la part. 651, mentre la part. 262 confina con le part. 116 e 135, tutte di proprietà aliena.

B. FABBRICATO

Nuda Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a fabbricato, sito in comune di Caltanissetta contrada Bucceri -Sabucina, insistente sul terreno pignorato. Tale fabbricato è costituito da piano terra (di 161 mq), piano seminterrato (di 233 mq), piano primo- sottotetto (di 96 mq)¹⁾. Gli spazi esterni sono costituiti da una corte a piano terra (di 101 mq circa, di cui 16 mq coperti a portico) e da un balcone a piano primo (di 24 mq). Il fabbricato non è mai stato accatastato dalla ditta proprietaria.

2.2 CONFORMITÀ CATASTALE (questo e)

Come sopra anticipato, dalle indagini compiute della sottoscritta presso gli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, i beni non risultavano correttamente

¹ Tutte le superfici indicate sono **superfici lorde**, ossia comprensive delle murature.

accatastati. La difformità consisteva nella assoluta omissione, da parte della ditta proprietaria, di dichiarazione al catasto del fabbricato con relativa corte. A novembre dell'anno 2011, nel corso di una campagna di accertamento condotta dall'Agenzia del Territorio, il fabbricato è stato individuato e censito provvisoriamente d'ufficio. È stata dunque attribuita dai tecnici del catasto una particella: - PART. 717 SUB 1- (insistente sulla particella 113 del catasto terreni) ed una rendita presunta pari a € 868,87, ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010. Naturalmente questo tipo di censimento d'ufficio non ha comportato la redazione di planimetria dell'immobile e dunque il **fabbricato risultava privo di alcuna planimetria depositata.** Come si vede dall'estratto di mappa del 02/05/2012, sulla particella 113 era riportato il simbolo grafico \diamond , indicante la presenza di un FUA (fabbricato urbano da accertare).

La sottoscritta ha quindi provveduto all'accatastamento dell'immobile, procedendo nel seguente modo: dopo aver effettuato un rilievo tramite strumentazione GPS, avvalendosi di un coadiutore, ha redatto il “tipo mappale” per l'inserimento del fabbricato nella banca dati del Catasto Terreni. L'atto di aggiornamento catastale è stato preventivamente depositato presso il Comune di Caltanissetta ai sensi dell'art. 30, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (ex art.18 L. 47/85) in data 11/06/2012 al n. 12390. In seguito è stato inviato telematicamente all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, che lo ha approvato in data 14/06/2012.

Conseguentemente alla presentazione ed approvazione del tipo mappale, la sottoscritta ha provveduto ad iscrivere l'immobile al Catasto Fabbricati, tramite procedura DOCFA. La registrazione da parte degli uffici catastali è avvenuta in data 25/06/2012 al n. protocollo 2012CL0064297.

La situazione attuale, una volta avvenuta la regolarizzazione catastale, è di seguito illustrata. (vedasi visure ed estratto di mappa aggiornato del 28/06/2012 in all. n. 5)

Per quanto concerne il fabbricato, la sottoscritta ha individuato una corte di pertinenza, di estensione complessiva di 1840 mq; ha poi provveduto a costituire tre nuovi sub: n. 2, 3, 4, in luogo del sub 1 che era stato attribuito d'ufficio ed è stato soppresso, come da procedura.

- Il sub n. 2 individua la corte (*Bene Comune Non Censibile*) comune ai sub n. 3 e 4;

- il sub n. 3 individua il piano terra censito come categoria A/7 “abitazione in villino”, insieme con il piano primo (quale *accessorio indiretto*);
- il sub n. 4 individua il piano seminterrato censito come categoria C/2 “locale di deposito”. (*vedasi elenco subalterni ed elaborato planimetrico all. nn. 12-13*)

Per quanto concerne il terreno, le particelle 115 e 262 sono rimaste invariate, in quanto né il fabbricato né la corte di pertinenza insistono su di esse. Per quanto concerne le particelle 111,112,113,114, su parte di esse insisteva la corte e/o fabbricato. Pertanto esse, dopo la variazione hanno assunto nuova numerazione, rispettivamente nn. 719, 721, 723, 726 ed una minore superficie cadauno, poiché parte della loro superficie è stata destinata, nell'accatastamento, al fabbricato con corte di pertinenza.

La superficie totale (somma di terreni e fabbricato con corte) è naturalmente rimasta la stessa: 10.290 mq.

Si riportano di seguito degli schemi che riassumono i principali dati catastali dei beni.

Gli schemi “A” illustrano la situazione PRIMA della necessaria variazione effettuata dalla stessa ai fini di un corretto accatastamento.

Gli schemi “B” illustrano la situazione ATTUALE dopo la variazione catastale.

SCHEMA A - DATI CATASTALI PRIMA DELLA VARIAZIONE

Agenzia del territorio - CATASTO FABBRICATI - Comune di Caltanissetta:

N.Prog.	Fg	Particella	Sub	Ctg	Classe	Consistenza	Rendita
-	135	717	1	A/7	3	10,5 vani	868,87 €
<p><i>Intestazione:</i></p> <p>██ (cousufruttuario gen. con dir. di accrescimento)</p> <p>██ (proprietà)</p> <p>██ (cousufruttuario gen. con diritto di accrescimento)</p> <p><i>I dati sono derivanti da: COSTITUZIONE del 24/11/2011 n. 5803.1/2011.</i></p>							

Note: Il Mappale terreno correlato è la particella 113 del fg 135;

nelle annotazioni si specifica che trattasi di rendita presunta - art. 19, comma 10, di 78/2010;

SCHEMA B - DATI CATASTALI ATTUALI

Agenzia del territorio - CATASTO FABBRICATI - Comune di Caltanissetta:

N.Prog	Fg	Particella	Sub	Ctg	Classe	Consistenza	Rendita
1	135	717	2*	-	-	-	-
2	135	717	3	A/7	1	6,5 vani	€ 369,27
3	135	717	4	C/2	1	196 mq	€ 506,13

I dati sono derivanti da: VARIAZIONE del 25/06/2012 n- 7575.1/2012 in atti dal 25/06/2012 (prot. n. CL0064297)

Note: * Il sub 2 è Bene Comune Non Censibile - corte comune ai sub nn. 3-4;

le intestazioni sono rimaste le stesse indicate nello schema A.

SCHEMA A - DATI CATASTALI PRIMA DELLA VARIAZIONE

Agenzia del territorio - CATASTO TERRENI - Comune di Caltanissetta:

N. Progr.	Fg	Particella	Porz	Qualità Classe	Superficie	Reddito [€]	
					Ha are ca	Dominicale	Agrario
1	135	115	-	SEMINATIVO 2	00 16 00	8,26	2,48
2	135	262	-	SEMINATIVO 2	00 16 90	8,73	2,62

Intestazione:

1. [redacted] (diritto del concedente)
2. [redacted] (cousufruttuario gen. con diritto di accrescimento)
3. [redacted] (livellario)
4. [redacted] 943 (cousufrut. generale con diritto di accrescimento)

N. Progr.	Fg	Particella	Porz	Qualità Classe	Superficie	Reddito [€]	
					Ha are ca	Dominicale	Agrario
3	135	111	-	SEMINATIVO 3	00 27 50	8,52	3,55
4	135	112	-	SEMINATIVO 2	00 07 60	3,93	1,18
5	135	113	-	SEMINATIVO 2	00 23 90	12,34	3,70
6	135	114	-	SEMINATIVO 2	00 11 00	5,68	1,70

Intestazione:

1. [redacted] (cousufruttuario gen. con dir. di accrescimento)
2. [redacted] (proprietà)
3. [redacted] (cousufruttuario generale con diritto di accrescimento)

Dati derivanti da: ATTO PUBBLICO del 15/01/1996 Voltura n. 433.1/1996 in atti dal 29/04/1997 Rep. n. 159865

Rogante: IELO, sede: Caltanissetta.

Giudice: Dott. ssa Patrizia Mirenda
CTU: Arch. Eliana Maria Candura

12

SCHEMA B - DATI CATASTALI ATTUALI**Agenzia del territorio - CATASTO TERRENI - Comune di Caltanissetta:**

N. Progr.	situaz ione	Fg	Part.	Qualità Classe	Superficie	Reddito attuale [€]	
					Ha are ca	Dominicale	Agrario
1	I	135	115	SEMINATIVO 2	00 16 00	8,26	2,48
2	I	135	262	SEMINATIVO 2	00 16 90	8,73	2,62
3	V	135	719	SEMINATIVO 3	00 23 32	7,23	3,01
4	V	135	721	SEMINATIVO 2	00 05 41	2,79	0,84
5	V	135	723	SEMINATIVO 2	00 15 05	7,77	2,33
6	V	135	726	SEMINATIVO 2	00 07 82	4,04	1,21

Dati derivanti da tipo mappale del 14/06/2012 n. 59811.1/2012 in atti dal 14/06/2012 (protocollo n. CL0059811)

Nota 1: nella colonna "situazione" con la lettera "I" vengono indicate le particelle rimaste invariate, con la lettera "V" quelle che hanno subito una variazione di superficie, dopo l'avvenuta operazione di accatastamento

Nota 2: le intestazioni sono rimaste le stesse indicate nello schema A.

2.3 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (quesiti b-c-d)**2.3.1 ATTUALI PROPRIETARI**

Il Sig. [REDACTED] detentore della nuda proprietà del bene pignorato, nato a [REDACTED] è deceduto il [REDACTED]. Gli eredi legittimi del cui sono i figli minori [REDACTED] [REDACTED] (per i quali la tutrice legale è la madre [REDACTED] e la madre [REDACTED] [REDACTED] nelle quote previste per legge.

Non è stata riscontrata dalla sottoscritta alcuna accettazione o rinuncia di eredità.

L'usufrutto appartiene alla sola signora [REDACTED] in quanto il suo coniuge e cousufruttuario signor [REDACTED] è deceduto il [REDACTED]

2.3.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione ex art. 567 C.P.C., redatta dal notaio Salvatore Romano in data 21/07/2005, si evince che:

- Il Signor [REDACTED] ha acquistato la nuda proprietà del bene pignorato con atto di vendita rogato da Notaio G. Ielo di Caltanissetta il 15/01/1996, trascritto il 23/01/1996 ai nn. 986/889, da potere dei Sigg. [REDACTED].
[REDACTED] Con il medesimo atto i signori [REDACTED] (genitori di [REDACTED] acquistarono l'usufrutto con diritto di accrescimento del bene, così descritto:

“Fondo rustico sito in territorio di Caltanissetta c.da Bucceri Sabucina esteso complessivamente Ha 1.02.90, distinto in catasto al foglio di mappa 135 particelle 11,112,113, per are 59.00, ad ancora la foglio di mappa 135 particelle 115 di are 32.90 e 114 di are 11.00”.

- Ai predetti [REDACTED] il bene pervenne con i seguenti atti:
 - *il terreno identificato al fg. 135 part. 114*: atto di vendita rogato da Notaio G. Ielo di Caltanissetta il 06/09/1976, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Caltanissetta in data 13/09/1976 ai nn. 10052/9063 da potere del sig. [REDACTED]
 - *il terreno identificato al fg. 135 part. 115*: atto di vendita rogato da Notaio G. Ielo di Caltanissetta il 06/09/1976, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Caltanissetta in data 13/09/1976 ai nn. 10053/9064, da potere del [REDACTED]
 - *il terreno identificato al fg. 135 part. lle 111, 112, 113*: atto di permuta rogato da Notaio G. Ielo di Caltanissetta il 08/08/1984, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Caltanissetta in data 27/08/1984 ai nn. 10731/9264, da potere del sig. [REDACTED]

2.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (quesito f)

Dall'ispezione telematica effettuata dalla sottoscritta in data 06/03/2012 presso l'*Agenzia del Territorio di Caltanissetta- Servizio di pubblicità immobiliare*, si sono riscontrate le seguenti formalità gravanti sul bene:

2.4.1. *ISCRIZIONI:*

- **Iscrizione** eseguita il 16/12/1999 ai nn. 12460/1338, **IPOTECA VOLONTARIA** in dipendenza di ATTO NOTARILE PUBBLICO
- **CONCESSIONE A GARANZIA di MUTUO** rogato in data 15/12/1999 Rep. N. 64102 dal notaio PILATO GIUSEPPE, a favore di BANCA di CREDITO COOPERATIVO SAN MICHELE di Caltanissetta, contro [REDACTED] per diritto di usufrutto; [REDACTED] per diritto di nuda proprietà sui seguenti immobili: terreni censiti al Catasto terreni di CL al foglio 135 particelle 111,112, 113, 114, 115, 262.

- **Iscrizione** eseguita il 07/07/2005 ai nn. 10741/2678, **IPOTECA LEGALE** derivante da “IPOTECA ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73”, ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del 10/06/2005 Rep. N. 218/2005, a favore di MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI contro [REDACTED] per diritto di nuda proprietà, sui seguenti immobili: terreni censiti al Catasto terreni di CL al foglio 135 particelle 111,113.

- **Iscrizione** eseguita il 15/05/2006 ai nn. 9038/3152, **IPOTECA LEGALE** derivante da “IPOTECA ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73”, ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del 08/05/2006 Rep. N. 6279/2006, a favore di MONTEPASCHI SE.R.I.T. SPA contro [REDACTED] per diritto di nuda proprietà, sui seguenti immobili: terreni censiti al Catasto terreni di CL al foglio 135 particelle 111,113.

2.4.2. *TRASCRIZIONI:*

- **Trascrizione** pubblicata il 25/10/1997 ai nn. 9221/7858, in favore del Sig. [REDACTED] relativa alla **Concessione edilizia**, rilasciata da Comune di

di Caltanissetta il 21/10/1997, Rep. n. 8301, sul terreno di cui al foglio di mappa 135 particelle 111,112,113,114,115,262 della superficie complessiva di Ha 1.02.90.

- **Trascrizione** pubblicata il 07/07/2005 ai nn. 10724/7546, relativo al **VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 27/05/2005, Rep. n. 123, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] per diritto di nuda proprietà, sul terreno di cui al foglio di mappa 135 particelle 111,112,113,114,115, della superficie complessiva di Ha 1.02.90.

2.5 DESTINAZIONE URBANISTICA (quesito g)

L'apezzamento di terreno e l'immobile su di esso insistente ricadono in **Zona "E2" "Zone Verde Agricole dei feudi"**, secondo la Variante Generale di Revisione del P.R.G., (adeguata alle prescrizioni del D.Dir. n. 570 del 19/07/2005 dell'Ass.to Reg.le Territorio e Ambiente, oggetto di presa d'atto con deliberazione consiliare n. 11 del 23/04/2007); ricade inoltre nel **paesaggio locale n. 9 " Area delle miniere" in area con livello di tutela 3** del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta (adottato con Decreto del Dirigente generale n. 8471 del 04/12/2009 dell'Ass.to Reg.le ai BB. CC. AA.)

(vedasi *Certificato di Destinazione Urbanistica del 20/02/2012* in all. N. 30).

Si fa presente che i livelli di tutela complessivi previsti dal Piano Paesaggistico sono tre: il livello III è dunque il più alto e quello maggiormente restrittivo.

2.6 REGOLARITÀ URBANISTICA (quesito h)

2.6.1 PRATICHE EDILIZIE

Per quanto concerne il fabbricato insistente sul terreno oggetto di pignoramento, si illustra il quadro delle vicende concessorie ed edificatorie che lo riguardano (*pratica edilizia n. 15383*).

- In data 28/02/1997 il Sig. [REDACTED] presenta istanza al Comune di Caltanissetta di "*Concessione edilizia per la realizzazione di una casa unifamiliare da eseguirsi in*

C [REDACTED]

contrada Sabucina” da eseguirsi sul terreno di cui al foglio di mappa 135 particelle 111,112,113,114,115,262 della superficie complessiva di mq 10.290 ;

- in data 03/03/1997 è stato rilasciato il Nulla Osta prot. n. 819 (*vedasi all. n. 26*) da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Caltanissetta, con cui si approva il superiore progetto (tale visto è necessario in quanto l'area di sedime del fabbricato ricade in zona vincolata – *vincolo Imera-* ai sensi dell'art. 1 della Legge 1497/1939 e per effetto del D.A. n. 7732 del 09/10/1995, pubblicato sulla G.U.R.S. n. 61 del 25/11/95);
- nella seduta del 02/10/1997 n. 3005 la Commissione Edilizia esprime parere favorevole;
- in data 21/10/1997 viene rilasciata la CONCESSIONE EDILIZIA n. 8301, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. Il 25/10/1997 ai nn. 9221-7858, “*per potere eseguire la costruzione di una casa rurale unifamiliare in c.da Sabucina*” (*vedasi all. n.23*);
- in data 10/11/1997 si è dato inizio ai lavori;
- in data 05/06/1999 è stato eseguito un sequestro conservativo dell'immobile in costruzione ad opera del Comando di Polizia Municipale, in quanto a seguito di sopralluogo effettuato, sono state riscontrate presunte violazioni edilizie per infrazione alla .L.U. 28/02/1985 n. 47 (*trasmissione segnalazione alla Sopr.za BB.CC.AA. di CI del 15/06/199 n. prot. 606099 assunta in data 24/06/1999 -prot. N.2474*);
- conseguentemente al sequestro viene emanata l'ingiunzione di demolizione n. 910 del 30/06/199;
- in data 08/10/1999 è avvenuto il dissequestro a seguito della sentenza del Tribunale di Caltanissetta;
- in data 12/04/2000 la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Caltanissetta ha rilasciato nuovo N.O. - Prot. n. 457 (*vedasi all. n. 27*), a seguito della richiesta di modifica del precedente parere avanzata dalla ditta (in merito all'uso di tegole industriali antichizzate e di rivestimento murario con pietrame calcareo);
- in data 10/10/2000 il sig. [REDACTED] ha richiesto una proroga dei termini della concessione già rilasciata al fine di potere continuare le opere;

- in data 10/12/2004 il sig. [REDACTED] presenta **domanda di sanatoria degli abusi edilizi ex L. N. 326 del 24/11/2003**, che viene protocollata presso l'U.T.C. in data 10/12/2004 al prot. n. 59618- pratica n. 1130/2003 (*vedasi all. N. 24*). ;
- in data 31/01/2005 - prot. n. 946 il sig. [REDACTED] presenta richiesta di Nulla Osta alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Caltanissetta per l'abuso eseguito, di cui alla domanda di sanatoria (*vedasi all. N. 27*). ;
- in data 09/08/2005 – prot. n. 3703 la Soprintendenza ai BB.CC.AA. risponde alla richiesta richiedendo integrazione di documentazione del progetto (*vedasi all. N. 28*).

Per quanto riguarda il passaggio di accesso sulla SS 122, esso è stato autorizzato, insieme con la stradella che attraversa il lotto, con autorizzazione n. 851/C del 17/02/1973 dall'A.N.A.S. compartimento della viabilità con sede in Palermo alla ditta [REDACTED] (precedente proprietario).

2.6.2 CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Come illustrato nel precedente paragrafo, il fabbricato risulta attualmente così edificato:

- in parte grazie a concessione regolarmente rilasciata;
- in parte in difformità da tale concessione, (per la quale è stata richiesta concessione edilizia in sanatoria, ancora in corso di definizione);
- in parte in maniera abusiva, (per la quale è stata richiesta concessione edilizia in sanatoria, ancora in corso di definizione).

Nel dettaglio:

- La parte regolarmente assentita è costituita dal piano terra, con esclusione del vano denominato in pianta “*soggiorno-cucina*”;
- la parte costruita in difformità dalla concessione è costituita dal piano seminterrato che era stato assentito come piano interrato per una superficie coperta di mq 114 circa (a cui si aggiungeva una superficie di 62 mq circa di intercapedine sui quattro lati) ; è inoltre in difformità

il “soggiorno-cucina” a piano terra, che era stata assentita come portico;

- la parte costruita del tutto abusivamente è costituita dai locali posti nel piano primo - sottotetto; inoltre da un ampliamento del piano seminterrato di superficie corrispondente a mq 57 circa.

Per quanto concerne la parte regolarmente assentita, la sottoscritta ha proceduto durante il sopralluogo a verificare la corrispondenza della configurazione attuale con il progetto approvato.

L'unità immobiliare destinata ad abitazione posta a piano terra (con esclusione del soggiorno-cucina) è sostanzialmente rispondente in forma, consistenza, disposizione, numero, ampiezza e destinazione dei vani al progetto approvato.

Le uniche difformità riguardano il bagno, posto tra la cucina e la scala, che era stato previsto come *vano-lavanderia* attiguo alla cucina stessa, mentre è stato realizzato come *Wc* non comunicante con la cucina, ma dotato di una porta prospettante sul pianerottolo della scala interna (oltre che di una porta finestra apribile sul *soggiorno-cucina*)⁽²⁾.

Si sottolinea inoltre che in fase di costruzione è stata adottata una maglia strutturale in parte difforme dal progetto, in quanto sono state inserite centralmente due file di pilastri, al posto della prevista unica fila.

Le modifiche sostanziali effettuate rispetto alla concessione assentita riguardano, come sopra accennato, il *soggiorno-cucina* a piano terra ed il *piano seminterrato*.

Il soggiorno -cucina era stato assentito come portico antistante il lato ovest del fabbricato. Pur mantenendo le stesse caratteristiche dimensionali (*5m x 11m – dimensioni esterne*), esso è stato dotato interamente di muratura perimetrale, di solaio di copertura, di due porte di ingresso (lato nord e sud) e di tre finestre sul lato ovest. È stato così trasformato in un vano abitativo vero e proprio, destinato a soggiorno-cucina. Ciò ha comportato un aumento della superficie utile residenziale pari a mq 45 circa.

² A questo proposito si fa presente che la concessione edilizia n. 8301 del 21/10/1997 prescriveva di non installare il vaso *W.C.* nella lavanderia, in quanto essa stessa comunicante con la cucina.

Il piano seminterrato era originariamente stato assentito come interrato. Negli elaborati di progetto relativi alla concessione, infatti detto piano è totalmente interrato, ossia circondato, sui quattro lati, da intercapedine confinante con terrapieno. Nella realtà è stato eliminato il terrapieno dai lati sud, est ed ovest; ciò ne ha comportato la trasformazione in piano seminterrato. Inoltre la superficie coperta assentita era costituita da mq 114 circa, a cui si aggiungeva la superficie di 62 mq di intercapedine, mentre l'intera superficie coperta realizzata è di 233 mq circa (con una differenza di circa 57 mq).

Per quanto concerne la parte di edificato in sanatoria, la sottoscritta, recandosi presso l'U.T.C. di Caltanissetta-sezione sanatorie edilizie, ha assunto le informazioni di seguito riportate.

- Nella domanda di sanatoria del 10/12/2004 prot. n. 59618 il Sig. [REDACTED] voce “*descrizione sintetica dell'illecito edilizio*” dichiara che: “*a piano interrato è stato eliminato il terrapieno da tre lati ed ampliato il piano esistente, creando così un piano seminterrato da adibire a locale deposito, il piano terra esistente è stato ampliato ricavando un vano soggiorno-cucina, il portico ed un balcone, infine è stato reso praticabile il sottotetto.*” (vedasi all.n. 24)

- Unitamente alla domanda, sono attualmente presenti, nella pratica archiviata all'U.T.C., i seguenti documenti: perizia giurata sullo stato delle opere a firma di tecnico abilitato; dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà; documentazione fotografica; richiesta della ditta di N.O. alla Sopr.za BB.CC.AA. (prot. n. 946 del 31/01/2005); risposta della Sopr.za BB.CC.AA. con richiesta di documentazione (prot. n. 3703 del 09/08/2005). (vedasi all.nn. 28-29)

In seguito non è stata prodotta dalla ditta ulteriore documentazione.

Il personale dell'U.T.C. ha dichiarato alla sottoscritta che “l'istanza è tecnicamente ammissibile”, ma ai fini del rilascio delle concessione edilizia in sanatoria è indispensabile:

- integrare la documentazione di progetto con tutti gli elaborati mancanti e necessari a definire la pratica;
- acquire il Nulla Osta della Soprintendenza ai BB. CC. AA.

- acquisire il Nulla Osta dell'Ispettorato Foreste (o in alternativa il “Certificato di inesistenza Vincoli”).
- pagare gli oneri concessori spettanti e l'eventuale conguaglio di oblazione, se dovuto, con i relativi interessi legali.

Esaminando i dati ed i parametri resi dalla ditta nella suddetta documentazione, la sottoscritta ha effettuato i seguenti calcoli.

Dalla “tabella 1.a – calcolo dell'oblazione”, che è parte integrante della domanda di sanatoria edilizia, sono dichiarate le seguenti superfici abusive:

sup. utile residenziale 44,84 mq

sup. non residenziale 309,30 mq

Sulla base delle suddette superfici sono stati autodeterminati dalla ditta gli oneri e l'oblazione.

La sottoscritta ha confrontando i dati ottenuti dal riscontro diretto (sopralluogo e rilievo metrico) con quelli dichiarati ai fini del condono, ed ha ritenuto che:

1. la superficie utile residenziale dichiarata (45 mq circa), riferita al *soggiorno- cucina*, può essere ritenuta attendibile (la sottoscritta ha riscontrato in loco circa 47 mq);
2. la superficie non residenziale dichiarata (309,3 mq in totale) comprende: l'intero vano seminterrato (poiché era stato assentito come interrato) che ha una superficie utile di mq 207; i vani posti nel sottotetto, aventi s.u. pari a mq 35,3; il vano ed il balcone posti in adiacenza al sottotetto e raggiungibili tramite scala esterna, aventi s.u. pari a 67 mq;
3. Per quanto riguarda il vano posto in adiacenza al sottotetto è necessario fare una precisazione. Nella documentazione fotografica, presentata unitamente alla domanda di sanatoria, esso è una loggia con annesso balcone, mentre nella realtà esso si presenta come vano chiuso perimetralmente da mura, finestre e porte-finestre, con accesso al balcone. La concessione in sanatoria riguarda quindi una loggia e non un vano chiuso. In seguito tali locali saranno quindi denominati: vano loggia*-balcone .

Si deduce che le superfici che possono essere oggetto di sanatoria siano quelle illustrate nella sottostante *tabella 1*:



PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COPERTA (mq)	SUPERFICIE UTILE (mq)	TIPOLOGIA SUPERFICIE
seminterrato	deposito	233	207	Non residenziale
primo (sottotetto)	locale di sgombero	44	35,3	Non residenziale
primo	vano loggia*-balcone	76,5	67	Non residenziale
TOTALE superficie utile non residenziale			309,3	
terra	soggiorno-cucina	54	44,84	residenziale

Tabella 1

Conseguentemente al rilascio della concessione edilizia in sanatoria, sarà possibile richiedere il certificato di abitabilità/agibilità, tenendo presente che:

- ✓ i vani posti nel sottotetto non potranno avere abitabilità, ma solo agibilità e destinazione d'uso "locale di sgombero", in quanto la loro altezza media è inferiore al requisito minimo di 2,70m, fissato dal D.M. 05/07/1975, relativo ai requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione.

Non può trovare applicazione neanche l'art. 18 della L. R. n. 04/2003, che promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti, in quanto al comma 5 si stabilisce che l'altezza media ponderale debba essere almeno di 2m (il sottotetto in oggetto ha una altezza media pari a 1,60m).

Sarà dunque necessario demolire la cucina in muratura che è attualmente presente nel primo vano a destra entrando nel sottotetto.

- ✓ il vano seminterrato è destinato a deposito e può essere dichiarato solo agibile e non abitabile, essendo stato dichiarato come superficie non residenziale nell'istanza di concessione edilizia in sanatoria.
- ✓ Il vano posto in aderenza al sottotetto (vano loggia*-balcone) e raggiungibile tramite scala esterna non può ottenere abitabilità, in quanto è stato dichiarato come superficie non residenziale nell'istanza di concessione edilizia in sanatoria. Esso deve essere ripristinato in forma di loggia, poiché come tale è stato dichiarato in sanatoria.
- ✓ Per ottenere il certificato di abitabilità/agibilità, sarà necessario adeguare il fabbricato ai requisiti richiesti secondo le norme di igiene e sicurezza attualmente vigenti. Sarà anche necessario fare effettuare una verifica per l'adeguamento tecnologico e/o la manutenzione straordinaria degli impianti (idrico-sanitario, elettrico, termico), in

modo da ottenere da installatori tecnici competenti il rilascio del *certificato di conformità alla regola d'arte degli impianti ai sensi del D.M. n. 37 del 22/01/2008.*

Gli **oneri concessori** sono stati pagati per la parte di costruzione assentita con concessione edilizia n. 8301 del 21/10/1997; restano da pagare gli oneri concessori per la parte costruita abusivamente ed attualmente in corso di definizione di sanatoria edilizia. Di tali oneri infatti il sig. [REDACTED] ha pagato soltanto un'anticipazione pari a **€ 600,96**, con bollettino postale n. VCY0439 del 10/12/2004.

Essi erano stati calcolati, in base al procedimento di autodeterminazione previsto, (ex L.R. n. 15 del 05/11/2004 art. 24 comma 3) nella domanda di sanatoria, in **€ 6.336,55**. Tale calcolo, essendo basato, come detto, sull'autodeterminazione da parte del richiedente la sanatoria, non esclude la richiesta di un conguaglio da parte dell'Amministrazione Comunale competente. La sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Tecnico Comunale competente il computo di tali oneri rimanenti, ma senza ottenere riscontro positivo.

Il computo totale degli oneri (unitamente con il calcolo degli interessi legali) da pagare sarà infatti determinato dal Comune in sede di definizione dell'iter concessorio in sanatoria, secondo la metodologia ed i parametri vigenti in materia.

Per quanto concerne l'**oblazione** relativa alla sopra citata domanda di concessione edilizia in sanatoria, essa era stata calcolata nella domanda di sanatoria, in base al procedimento di autodeterminazione previsto, in **€ 23.042,00**. Tale cifra è stata **interamente pagata dal sig.** [REDACTED] secondo queste modalità:

- la prima rata, pari ad € 6.912,60 tramite n. 2 bollettini postali, rispettivamente: n. VCY0438 del 10/12/2004 di importo di € 1.312,60 e n. VCY0431 del 14/12/2004 di importo di € 5.600,00;
- la seconda rata, pari ad € 8.064,70, tramite il bollettino postale n. VCY0038 del 25/05/2005;
- la terza rata, pari ad € 8.064,70, tramite il bollettino postale n. VCY0055 del 25/09/2005.

Anche tale calcolo sarà vagliato dall'Ufficio Tecnico del Comune in sede di definizione della pratica: si fa salva dunque una eventuale richiesta di conguaglio da parte degli organi comunali competenti.

Nota: La sottoscritta ha ottenuto dalla sig.ra [REDACTED] le copie fotostatiche dei suddetti bollettini (che sono riportati in allegato alla presente perizia al n. 25), mentre presso gli uffici del Comune sono depositate le attestazioni di soli due versamenti: parte della prima rata di oblazione, di importo di € 1.312,60 (*bollettino postale n. VCY0438 del 10/12/2004*); la prima anticipazione degli oneri concessori, di € 600,96 (*bollettino postale n. VCY0439 del 10/12/2004*).

La sottoscritta ha eseguito indagini presso la **Soprintendenza ai BB. CC. AA. di Caltanissetta**. Si riportano le informazioni assunte.

La sottoscritta ha visionato la pratica n. BN 3285, relativa all'immobile oggetto della presente procedura, in cui risulta la documentazione elencata nel precedente paragrafo: i due Nulla Osta (n. 819 del 1997 e n. 457 del 2000) ottenuti dalla ditta [REDACTED] relativi alla concessione n. 8301/97; la domanda di nuovo N.O presentata da [REDACTED] in data 31/01/2005 prot. n. 946, per l'*accertamento di compatibilità paesaggistica* relativo alle opere abusive, di cui si richiede la concessione in sanatoria; la risposta della Soprintendenza del 09/08/2005 – prot. n. 3703, in cui si richiede integrazione di documentazione del progetto.

Ai fini del trasferimento di proprietà, è importante sottolineare che:

- **la richiesta di N.O. è stata inoltrata dalla ditta;**
- l'area in cui ricade il fabbricato, secondo il Piano Paesaggistico ha livello di *tutela 3* (il livello più alto). Si riporta testualmente uno stralcio del TITOLO III. Art. 20 del suddetto piano: "**Aree con livello di tutela 3(...)***nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali non è consentita la realizzazione di edifici in zona agricola (...) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla realizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione(...)*"
- l'abuso è stato commesso in data posteriore all'apposizione del vincolo: nella domanda di sanatoria la ditta dichiara che le opere abusive sono state ultimate nel gennaio 2003,

mentre è il vincolo è stato apposto con delibera assessoriale n. 7732 del 09/10/1995; tale situazione, alla data attuale e secondo le norme attualmente vigenti, costituisce un presupposto valido per il diniego del N.O. da parte della Soprintendenza.

- Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune alla sottoscritta in data 20/02/2012 si legge quanto segue: “*ai sensi dell’art. 143 comma 9 del D. lgs 42/04, a far data dall’adozione del Piano Paesaggistico, (avvenuta il 04/10/2009 n.d.r.) non sono consentiti sugli immobili e nelle aree interessate interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste dal suddetto piano”.*
- Tuttavia, fatte le suddette considerazioni, per quanto concerne il rilascio del suddetto N.O., la sottoscritta non può esprimere parere, in quanto l’eventuale rilascio o diniego rientra nei compiti e nella discrezionalità della Soprintendenza. L’art. 146, comma 4 del D. Lgs. n. 42/2004 - *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*, recita testualmente: “*l’autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l’intervento urbanistico-edilizio.*”
- Nella risposta della Soprintendenza si specifica che, in attesa della documentazione richiesta, “la pratica rimane a tutti gli effetti sospesa”.

2.7 STATO DI POSSESSO (quesito i)

Le chiavi del bene sono detenute dalla signora [REDACTED] usufruttuaria del bene. Si fa presente che il fabbricato è attualmente disabitato.

2.8 DESCRIZIONE DEI BENI (quesito j)

2.8.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche zona: Il terreno pignorato ricade in Zona “E2” “Zone Verde Agricole dei feudi”, sottoposta a vincolo paesaggistico, come specificato nel paragrafo 2.5.

Trattasi di zona agricola collinare, posta nelle vicinanze del Monte Sabucina, a distanza di circa 4,5 km dal centro cittadino, in direzione est, con bassissima incidenza di traffico, provvista di servizi di urbanizzazione.

La contrada dista circa 1,5 km dal Villaggio Santa Barbara.

Principali collegamenti pubblici di zona: autobus extraurbano.



2.8.2 DESCRIZIONE DEL TERRENO

Il terreno ha superficie complessiva pari a mq 10.290, ed è di forma pressappoco rettangolare. Esso è raggiungibile dalla strada statale 122 ed è dotato di due accessi carrabili: uno, posto a s-e del lotto, prospiciente direttamente la SS122 e l'altro, posto a n-o del lotto, prospettante su una strada vicinale che si diparte dalla SS122.

I due accessi sono collegati da una strada interna, che divide il lotto diagonalmente in due parti. Vi è, inoltre, un cancelletto pedonale, sulla stessa strada vicinale, al margine estremo orientale.

L'appezzamento di terreno è caratterizzato da media pendenza, discendente da nord-est a sud-ovest.

Nel lotto sono impiantati circa 60 alberi di ulivo, di giovane età, disposti in filari posti nella parte esposta a s-o, al di sotto della strada interna; un filare composto da altri 15 ulivi è disposto a monte della strada. Per la restante parte, il terreno si presenta incolto, scosceso e privo di terrazzamenti.

2.8.3 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è ubicato nella parte superiore del lotto, al di sopra della strada interna posta diagonalmente, ed è stato costruito negli anni che vanno all'incirca dal 1997 al 2003.

L'edificio consta di n. 3 piani complessivi: piano terra, seminterrato e sottotetto-primi (vedasi planimetrie in all. NN. 20-21-22).

Al piano terra sono presenti tutti i vani abitativi: cucina, soggiorno-cucina, tre camere, un disimpegno, due bagni, una scala interna che conduce al seminterrato. I vani hanno un'altezza interna di circa 2.7 mt e sviluppano una **superficie lorda complessiva⁽³⁾ di 269 mq** (161 mq abitazione+108 mq spazi esterni) ed una **superficie utile netta⁽⁴⁾ di 130 mq circa.**

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

⁴ per *superficie utile netta* si intende la somma delle superfici calpestabili, escludendo tutti i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani delle porte.



[REDACTED]

È circondato, sui tre lati, da un ballatoio continuo in battuto di cemento: sul lato nord, una parte, estesa circa 16 mq, è coperta tramite struttura leggera costituita da due pilastri metallici e travi in legno (foto n.7), mentre per il resto si tratta di balconata aperta.

I vani sono pavimentati con mattonelle in cotto, tranne la scala ed un bagno; le pareti sono tinteggiate; nella maggior parte degli ambienti sono state realizzate cornici decorative in gesso a coronamento delle pareti. Gli infissi interni sono mancanti, ad eccezione delle porte-finestre fra cucina e soggiorno-cucina. Nel vano destinato a cucina è stata realizzata una parte di cucina in muratura, ancora allo stato grezzo (foto n.13). Nel soggiorno-cucina è installato un camino. Il bagno posto accanto alla scala è completo di lavabo, vaso igienico e doccia, (foto n.15), mentre l'altro è in fase di completamento della piastrellatura perimetrale e manca della pavimentazione (foto n.18).

Nel complesso, tali ambienti si trovano comunque in buone condizioni e le opere di rifinitura ed i materiali utilizzati appaiono di buona qualità.

Al piano seminterrato si accede tramite la scala interna. Esso ha un'altezza interna di circa 3,0 mt e sviluppa una **superficie lorda pari a 233 mq**, è destinato a deposito, ed è in corso di definizione. Come si può vedere dalle fotografie nn.19-23 attualmente si presenta infatti allo stato grezzo: non è pavimentato e le superfici parietali non presentano alcun rivestimento.

Al piano primo-sottotetto si accede tramite scala esterna a rampa unica, addossata alla parete nord del fabbricato. Esso sviluppa una **superficie lorda pari a 120 mq circa** (96 mq coperti + 24 mq balcone). La scala conduce ad un primo vano (foto n.24), di superficie netta pari a 43 mq, in cui è stata realizzata una cucina in muratura, da cui si accede, dal lato est, al sottotetto e dal lato ovest, ad un balcone (foto n.25). Sia il vano che il balcone si presentano rifiniti in tutte le parti: la pareti sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in pietra naturale; il solaio è costituito da travi in legno, a vista; gli infissi sono in metallo; nel balcone vi è sistema di smaltimento acqua piovana con grondaia e pluviali in PVC, punto acqua con piletta ed una doccia esterna.

Si fa presente che **tale vano**, come ampiamente spiegato in precedenza, **deve essere destinato a loggia con annesso balcone, perché così è descritto nell'istanza di concessione in sanatoria.**

Il sottotetto è suddiviso in due vani con servizio (foto nn. 27-28). Nonostante le altezze (che vanno da 1,35 m a 1,90 m al colmo) siano al di sotto dei requisiti minimi consentiti per legge per uso abitativo, gli ambienti sono rifiniti in tutte le loro parti, pavimentati e tinteggiati, dotati di infissi esterni in vetro-camera, di porte interne realizzate su misura in legno tamburato e sono serviti dall'impianto di riscaldamento. Nel primo vano è stata realizzata anche una cucina in muratura. Il bagno è dotato di lavabo, vaso e doccia. È importante ricordare che tali ambienti non potranno mai ottenere abitabilità e devono essere destinati a deposito.

L'intera struttura del fabbricato è realizzata con intelaiatura in c.a.; le coperture sono a falda inclinata, rivestite con tegole in laterizio (*coppi siciliani*): a falda unica, nel caso del vano a piano primo, a falda doppia nella parte restante di edificio.

Come si nota dalla documentazione fotografica a corredo (foto nn. 7-10), la maggior parte dei prospetti sono rivestiti con pietra naturale non squadrata dello spessore di circa 4 cm (cosiddetta *pietra viva*), ad eccezione dei prospetti del piano seminterrato e di alcune parti dei piani terra-primo, quali parte della scala esterna ed il prospetto ovest, che allo stato attuale si presentano privi di rivestimento alcuno.

Nel complesso, **il corpo di fabbrica** esternamente si presenta ancora **non completato**. I vani del piano terra internamente si possono ritenere quasi completi e quasi adatti all'uso abitativo. Sono necessari, però, piccoli interventi di rifinitura e completamento, quali, ad es., l'installazione di tutte le porte interne ed il completamento di un bagno e della cucina in muratura.

I locali a piano seminterrato si presentano, invece, "non-finiti", anche se comunque sono dotati di tutti gli infissi esterni.

I locali a piano primo-sottotetto internamente sono completamente rifiniti, ma non possono ritenersi adatti all'uso abitativo, per le riserve già espresse nei capitoli precedenti (altezze non a norma, superficie non residenziale).

Non è stata realizzata alcuna opera di sistemazione esterna dell'area adiacente al fabbricato (corte).

Si rimanda alla seguente scheda “*caratteristiche costruttive*” per la descrizione dei singoli elementi costitutivi del fabbricato.

Nella *tabella 2*, sottostante, si offre un riepilogo delle superfici che compongono il fabbricato.

Ai fini estimativi verrà presa in considerazione la **superficie commerciale**⁵⁾, che complessivamente risulta pari a **mq 355 circa**.

Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni generali
terra	residenziale	161	1	161	N-S-O	da compl.
terra	ballatoio/balcone	85	0.25	21,25	N-E-S	da compl.
terra	portico	16	0.4	6,4		da compl.
seminterrato	deposito	233	0.5	116,5	E-S	st. grezzo
primo	loggia*	52,5	0.4	21	N-S-O	buone
primo	balcone	24	0.25	6	N-S-O	buone
primo	Scala esterna	5	0.2	1	N	da compl.
primo-sottotetto	locale sgombero	44	0.5	22	E	buone
TOTALE			-	355,15	-	-

Tabella 2

Caratteristiche costruttive:

Strutture verticali

materiale e sistema strutturale: intelaiatura in c.a.;

(struttura):

Cancello d'ingresso

tipologia: cancellata a battente doppio incernierata su piloni in c.a.; *materiale:* alluminio preverniciato colore verde; *apertura:* manuale; *condizioni:* buone.

⁵ per *superficie commerciale* si intende: la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali(100%) e dei i muri in comune con altre unità confinanti (50%); le superfici ponderate delle terrazze, balconi etc.;, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (rif. *Norma UNI 10750*).

Infissi esterni (finestre e porte finestre)

tipologia: a battente singolo o doppio; *materiale:* alluminio preverniciato colore bianco e vetro-camera (alcune colore verde); *sistema di protezione:* persiane in alluminio preverniciato colore verde; *condizioni:* ottime.

Infissi interni (sottotetto):

tipologia: a battente; *materiale:* legno tamburato, *condizioni:* buone.

nota: ai piani terra e seminterrato non sono presenti porte interne.

Pareti esterne:

rivestimento: pietra da taglio non squadrata applicata con malta spessore 4 cm; *condizioni:* ancora da completare in alcune porzioni di prospetti.

nota: sui balconi e nei prospetti del piano seminterrato è del tutto mancante.

Pareti interne:

Tipologia: laterizi forati spess. 8 cm; *rivestimento:* intonaco civile e tinteggiatura, *condizioni:* buone.

nota: sono presenti cornici decorative in gesso applicate al margine superiore delle pareti.

Pavim. Interna:

materiale: ceramica monocottura *condizioni:* buone.

(escluso piano seminterrato)

Pavim. esterna:

materiale: battuto di cemento liscio

Scala interna:

Sistema strutturale: c.a. (trave a ginocchio)

Tipologia: a doppia rampa; *rivestimento:* del tutto mancante.

Scala esterna:

Sistema strutturale: c.a.; *Tipologia:* a rampa unica; *rivestimento:* del tutto mancante.

[REDACTED]

Rivestimento (pareti bagni)

rivestimento: piastrelle in ceramica decorata,

condizioni: buone

Nota: il bagno accanto alle camere non è ancora interamente piastrellato né pavimentato

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia con salvavita, *condizioni:* non c'è certificazione a norma di legge.

Gas metano (impianto):

NO (non è servito dalla rete cittadina)

Idrico e

tipologia: allaccio alle reti cittadine

fognario (impianto):

Riscaldamento (impianto):

tipologia: autonomo con piastre radianti

condizioni: è stata realizzata solo la predisposizione, non è installato alcun generatore di energia.

2.9 VALUTAZIONE (quesiti k-1)

2.9.1 CRITERIO DI STIMA

Il procedimento di stima applicato è il seguente:

Stima sintetica a valore di mercato

Il procedimento di stima sintetica si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima, usando come parametro il metro quadro di superficie commerciale, ossia il parametro che viene utilizzato comunemente nella pratica contrattuale.

Dal confronto con tali valori si ricaverà il valore unitario da potere attribuire al bene in questione, che moltiplicato per la sua consistenza, ne darà il valore commerciale, da cui si dovranno detrarre le spese necessarie "S" da sostenere per far rientrare l'immobile nell'*ordinarietà* degli immobili vendibili in zona. Tali spese S in questo caso riguardano quelle per la definizione ed il completamento dell'iter della sanatoria edilizia "Ss", quelle miranti ad ottenere il certificato di abitabilità "Sa" e quelle necessarie per ripristinare lo stato dei luoghi alla conformità urbanistica "Sd" (demolizioni).

A tal fine sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici pubblici ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto in particolare dei dati riportati nella "Banca dati delle Quotazioni immobiliari- 2° semestre 2011", Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio, e delle pubblicazioni specializzate.

L'indagine è stata condotta con riferimento ad immobili:

- ubicati in posizione analoga: nel territorio di Caltanissetta in zona periferica in contrada

Sabucina;

- caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, ai beni in oggetto;

- con analoghe destinazioni d'uso: ville e villini (uso residenziale) con terreno pertinenziale;

Tramite l'indagine di mercato esperita, si è appurato che **per ville ad uso residenziale di non nuova costruzione in zona, il prezzo medio di mercato per libere contrattazioni di compravendita si aggira intorno a 540,00 €/mq;**

si è appurato, inoltre, che per appezzamenti di terreno a destinazione agricola, costituenti pertinenza di ville e villini, nella stessa zona, il prezzo medio di mercato per libere contrattazioni di compravendita si aggira intorno a 5,00 €/mq.

2.9.2 VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

Avendo tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima e quindi della reale appetibilità degli stessi, si procede quindi alla valutazione delle rispettive superfici commerciali dei beni, così come determinate al paragrafo 2.8.3.

Nella sottostante *tabella 3* vengono rielaborate le superfici indicate nelle precedenti *tabella 1* e *tabella 2*, in modo da valutare separatamente quelle regolarmente assentite, previo rilascio di concessione edilizia n. 8301 del 21/10/1997 (C.E.), e quelle per le quali è tuttora in corso di definizione la richiesta di concessione in sanatoria prot. n. 59618 del 10/12/2004 (SAN.).

Situazione	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. commerciale (mq)	Condizioni generali
Urbanistica						
C.E.	terra	residenziale	107	1	107	da compl.
C.E.	terra	ballatoio/balcone	85	0.25	21,25	da compl.
C.E.	terra	portico	16	0.4	6,4	da compl.
TOTALE superfici con concessione			208	-	134,65	-
SAN.	terra	soggiorno-cucina	54	1	54	da compl.
SAN.	seminterrato	deposito	233	0.5	116,5	st. grezzo
SAN.	primo	Scala esterna	5	0.2	1	da compl.
SAN.	primo	loggia*	52,5	0.4	21	buone
SAN.	primo	balcone	24	0.25	6	buone
SAN.	primo-sottotetto	locale sgombero	44	0.5	22	buone
TOTALE superfici in sanatoria			412,5	-	220,5	-

Tabella 3

In considerazione della qualità e delle condizioni d'uso e manutenzione degli immobili, si ritiene equo elaborare la quotazione, rilevata per le costruzioni similari in zona, tramite un **coefficiente di differenziazione pari a 0,70:**

$$540,00 \text{ €/mq} \times 0.7 = 378,00 \text{ €/mq}$$

Si tratta infatti di un fabbricato che ancora necessita di lavori di completamento e di definizione per rispondere pienamente all'uso abitativo.

Si ritiene inoltre di dover valutare le superfici costruite abusivamente ed attualmente in corso di sanatoria ad un valore inferiore rispetto a quelle regolarmente assentite.

Presso gli uffici comunali la sanatoria è "tecnicamente ammissibile" ma la definizione ed il completamento della detta sanatoria è subordinata al rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. Come detto in precedenza, la richiesta di N.O. è stata effettuata, la Soprintendenza non ha effettuato né il rilascio né il diniego; la pratica risulta attualmente "sospesa".

Tali parti di fabbricato non possono essere quindi valutate alla stessa stregua delle parti costruite con regolare concessione, in quanto in caso di diniego, esse dovrebbero essere

abbattute e lo stato dei luoghi dovrebbe essere ripristinato alle condizioni descritte nella concessione rilasciata. In questa sede esse saranno quindi valutate con un valore unitario pari alla metà del valore definito per le parti regolarmente assentite.

Il valore unitario di mercato assegnato alle **superfici regolarmente assentite della villa** è quindi **378,00 €/mq**, come sopra ricavato.

Moltiplicando tale valore unitario per la consistenza della parti di fabbricato regolarmente assentite si ottiene il seguente valore venale Vc:

$$V_c = 378,00 \text{ €/mq} \times 135 \text{ mq} = \text{euro } 50.897,70$$

Il valore unitario di mercato assegnato alle **superfici in sanatoria** è invece pari a **189,00 €/mq**, come sotto ricavato:

$$\text{€/mq } 378,00 / 2 = 189,00 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando tale valore unitario per la consistenza della parti di fabbricato in sanatoria si ottiene il seguente valore venale Vs:

$$V_s = 189,00 \text{ €/mq} \times 220 \text{ mq} = \text{euro } 41.580,00$$

La somma dei due valori venali sopra proposti **Vc** e **Vs** da **il valore totale del fabbricato Vf.**

$$V_c + V_s = V_f = \text{€ } 50.897,70 + \text{€ } 41.580,00 = \text{€ } 92.477,70$$

Al valore venale **Vf** così ottenuto vanno detratte le spese **S** necessarie per riportare il bene all'ordinarietà:

- per la definizione della sanatoria edilizia “Ss” sono state considerate due voci: *oneri*, (che ammontano a quanto ancora resta da pagare secondo l'autodeterminazione), fatta salva l'eventualità che il Comune richieda ulteriori oneri aggiuntivi a conguaglio; *competenze* per il tecnico che seguirà la pratica;
- per ottenere il certificato di abitabilità “Sa”: *costi* per la definizione ed il completamento della pratica; *costi* per la *certificazione degli impianti*;
- per ripristinare lo stato dei luoghi alla conformità urbanistica “Sa” (demolizioni): *demolizione della muratura* perimetrale e della cucina in muratura a piano primo e ripristino della loggia; *demolizione della cucina* in muratura nel sottotetto; operazioni

di *variazione di planimetria catastale* secondo la nuova configurazione (variazione da vano chiuso in loggia).

Tali spese si possono calcolare, in via del tutto presuntiva, nell'ammontare sotto indicato.

TIPOLOGIA SPESE	ATTIVITA'	COSTO [€]
Ss	Oneri urbanistici	5.735,59
Ss	Competenze tecniche	1.500,00
Sa	Costi abitabilità	1.000,00
Sa	Certificazione impianti	2.000,00
Sd	Demolizione muratura per. piano 1°	3.000,00
Sd	Demolizione cucina in muratura sottotetto	500,00
Sd	Variazione catastale del vano- loggia piano 1°	250,00
TOTALE		13.985,59

Nota : trattasi di calcolo forfettario ed approssimativo, sulla base dei tariffari attualmente in uso e degli onorari professionali riscontrati nella pratica comune.

Detraendo tali spese dal valore stimato del fabbricato V_f si ottiene il valore venale V_i dell'immobile al netto delle necessarie decurtazioni:

$$V_i = V_f - S = € 92.477,70 - € 13.985,59 = € 78.492,11$$

in c.t. € 78.500,00

Per quanto concerne il terreno, si ritiene che possa essere preso appieno in considerazione il valore unitario medio riscontrato in zona, pari a **5 €/mq**. Nella presente valutazione si considera l'intera estensione dell'appezzamento di terreno, pari a 10.290 mq, comprensiva di terreno e corte di pertinenza del fabbricato.

Il valore dell'appezzamento di terreno V_t è quindi pari a:

$$V_t = €/\text{mq } 5,00 \times 10.290,00 \text{ mq} = € 51.450,00$$

La somma del valore del fabbricato con il valore del terreno restituisce il valore totale del bene pignorato:

$$V_i + V_t = € 78.500,00 + € 51.450,00 = € 129.950,00$$

Il pignoramento è stato effettuato sulla **nuda proprietà**, appartenente al defunto sig.

██████████ L'usufrutto, in virtù dell'atto del 15/01/1996, già citato, era stato acquistato dai coniugi ██████████ genitori del ██████████

Dopo la morte di [REDACTED] l'usufrutto attualmente permane alla signora [REDACTED] (*cousufruttoria generale con diritto di accrescimento*).

La sottoscritta procede quindi a calcolare la quota spettante alla nuda proprietà, secondo il **“PROSPETTO DEI COEFFICIENTI per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie calcolati al saggio di interesse del 3 per cento”**, allegato al D.P.R. 56/04/1986 N. 131, così sostituito con decreto del capo del dipartimento per le politiche fiscali in data 07/01/2008, pubblicato su G.U. n. 9 dell'11/01/2008.

Secondo tale prospetto, considerando l'età della usufruttuaria, le percentuali da applicare sono le seguenti: 57,25% per la nuda proprietà ed il restante 42,75 % per l'usufrutto.

Il valore della quota spettante alla nuda proprietà è pertanto:

57,25% di € 129.950,00= € 74.396,38

in c.t. € 74.400,00

Si ritiene opportuno procedere alla vendita in **LOTTO UNICO, comprensivo di fabbricato e del terreno per l'intera estensione.**

QUADRO RIEPILOGATIVO

	Immobile	Superficie	Valore intero	Valore diritto (nuda proprietà)
LOTTO	villa	mq 355,00*	€ 78.500,00 **	€ 44.940,00 **
UNICO	terreno	mq 10.290,00	€ 51.450,00	€ 29.460,00
TOTALE			€ 129.950,00	€ 74.400,00

*commerciale totale; ** al netto delle decurtazioni effettuate

Il valore del lotto sopra indicato è quindi pari a € 74.400,00.

2.10 IMPOSTE (quesito o)

Il trasferimento dei sopra descritti beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'Imposta sul Valore Aggiunto, bensì al pagamento dell'imposta di registro.

Il pagamento dell'imposta di registro sarà a carico del compratore ed ammonterà :

- se i beni sono acquistati come Prima Casa: al 4% del valore di acquisto, a cui si aggiungono n. 2 tasse fisse (ipotecaria e catastale) di € 168,00 ciascuno;

- se i beni sono acquistati non come 1 ° casa: al 10% del valore di acquisto (comprensivo di tassa di registro, ipotecaria e catastale);

in entrambi i casi va aggiunta la tassa di bollo, che ammonta a € 230,00 ed i diritti di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e la voltura a favore dell'aggiudicatario, la cui spesa equivale a circa € 90,00.

La casa di abitazione pignorata, inoltre, non rientra nella casistica contemplata dall'art. 13 della L. n. 408 del 02/07/1949 né presenta caratteristiche delle abitazioni di lusso ex D.M. 02/08/1969.

2.11 DATI del PIGNORAMENTO (*quesito p*)

Come rilevato nel capitolo "*osservazioni*" della certificazione ex art. 567 C.P.C., redatta dal Notaio Salvatore Romano in data 21/07/2005, si specifica che nell'atto di pignoramento non viene specificata la superficie totale del terreno pignorato, mentre tale indicazione risulta nella nota di trascrizione del pignoramento ed ammonta a 10.290 mq.

La superficie, attribuita nella predetta nota di trascrizione, alla particella 115 è di are 32.90.

In effetti tale estensione si riferisce alla particella 115 prima che quest'ultima venisse frazionata in dipendenza del frazionamento n. 7 del 11/01/1975, risultante agli atti del catasto terreni dal 13/02/1996. Dal suddetto frazionamento scaturirono l'attuale part. 115 di are 16.00 e la part. 262 di are 16.90, la cui somma delle superfici costituisce appunto l'estensione della originaria part. 115 (32.90 are).

La sottoscritta ha dunque preso in considerazione anche la particella che attualmente risponde al n. 262, in quanto anch'essa è inclusa nella superficie totale del terreno pignorato.

2.12 DISCIPLINA ENERGETICA (*quesito q*)

La disciplina energetica è normata in campo nazionale dal **Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192** (successivamente modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311),

entrato in vigore l'8 ottobre 2005, per l'attuazione della direttiva comunitaria 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia.

La finalità è quella di stabilire i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici per ridurre i consumi energetici.

Il fabbricato non dispone di certificato di qualificazione energetica.

La sottoscritta ha quindi effettuato una valutazione energetica dello stesso, elaborata con metodo DOCET (predisposto da CNR ed ENEA e previsto dalle *Linee Guida nazionali*). In seguito a tale valutazione, sulla scorta del sopralluogo, dei rilievi effettuati e dei calcoli eseguiti, l'immobile, per le sue caratteristiche, attualmente rientra nella **classe energetica G**, presentando un indice di prestazione energetica totale pari a **521,2 kwh/mq*anno**. (*vedasi attestato di certificazione energetica in all. N. 30*).

Le raccomandazioni in merito al miglioramento della prestazione energetica consistono negli interventi individuati in: installazione di pannelli solari termici esposti a sud, con superficie vetrata pari a 4 mq; installazione di caldaia con generatore di calore a condensazione 4 stelle; realizzazione di isolamento termico (coibentazione del solaio posto fra il piano terra ed il piano seminterrato, tramite applicazione di strato di poliuretano a spruzzo). In questo modo l'indice **Epgl** di prestazione globale dell'edificio raggiungerebbe **196,5 Kwh/mq*anno** e l'edificio raggiungerebbe la **CLASSE F**. I costi degli interventi descritti si aggirano intorno a € 6.000,00 circa, con un tempo di ritorno stimato di circa 2 anni.

Nella valutazione energetica la sottoscritta ha tenuto conto dei seguenti fattori: il fabbricato, attualmente, è dotato di predisposizione per impianto termico, ma è privo di qualsiasi fonte di energia termica (caldaia o altro tipo di generatore di calore); ai fini del calcolo energetico è stata considerata l'abitazione sita al piano terra, e non i locali posti nel piano seminterrato e nel sottotetto. Tale tipologia di immobili, infatti, non ricade nel campo di applicazione del *Decreto Legislativo 19/08/2005 n. 192 e succ. mod.* Infatti, il Decreto del 26 giugno 2009 del Ministero dello Sviluppo Economico, che definisce le *Linee Guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici* (pubblicate nella G.U. n. 158 del 10 luglio 2009, ed entrate in vigore il 25 luglio 2009), all'art. 2 "CAMPO DI APPLICAZIONE" riporta testualmente: "*Si sottolinea che tra le categorie predette non rientrano box, cantine,*

[REDACTED]

autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali e protezione degli impianti sportivi, ecc. se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.”

3 RIEPILOGO PER PUBBLICITA'

Es. Imm. n. 37/2005 R.G.Es.

Caltanissetta – contrada “Sabucina” s.n.c.,

Lotto UNICO Nuda Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appezzamento di terreno di complessivi 10.290,00 mq e fabbricato ivi insistente, composto da piano seminterrato, piano terra e sottotetto.

- **Il terreno** è composto dalle particelle 719 (ex 111), 721 (ex 112), 723 (ex 113), 726 (ex 114), 115, 262, 717 (corte con fabbricato), insistenti su foglio 135 ed è esteso complessivamente 10.290 mq. È di qualità catastale SEMINATIVO; è inoltre presente un uliveto che consta di circa 60 alberi di ulivo di giovane età.
 - **Il fabbricato** (Ctg catastale A/7) è costituito da piano terra, destinato ad abitazione, avente altezza utile interna di circa 2,70; primo-sottotetto, destinato a locale di sgombero, avente altezza utile interna media di circa 1,60 mt nella parte sottotetto e di 2,60 mt circa nella restante parte; piano seminterrato, destinato a deposito, avente altezza utile interna di circa 3,00. Il piano terra è composto da cucina, soggiorno-cucina, tre camere, un disimpegno, due bagni, scala interna, con corte e ballatoio, il tutto sviluppa superficie lorda pari a circa 269 mq. Il piano primo-sottotetto, composto da due locali con servizio igienico, locale da destinare a loggia e balcone, sviluppa superficie lorda complessiva di 120 mq circa. Il piano seminterrato sviluppa superficie lorda di circa 233 mq.
- L'immobile è corredato di impianto elettrico ed acqua, con predisposizione di impianto di riscaldamento; in alcune parti risulta ancora da completare e rifinire.
- Parte del fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia nel 1997, parte è stato costruito abusivamente in tempi successivi. Per tali abusi è stata presentata

istanza di concessione in sanatoria, la cui pratica è tuttora in corso presso gli uffici tecnici comunali. L'immobile insiste in area vincolata paesaggisticamente.

Rientra in classe energetica G.

PREZZO BASE D'ASTA: € 74.400,00

(diconsi Euro settantaquattromilaquattrocento/00)

Caltanissetta, lì 27/06/2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU
Arch. Eliana Maria Candura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dott.ssa Patrizia Miranda
CTU: Arch. Eliana Maria Candura

40